Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Riferimenti:

[redacted]

contro

[redacted]

Procedura esecutiva n° 36/2025

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

A. Premessa e mandato

La sottoscritta Arch. Grazia Licenziati, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al numero 5904 ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli con il numero 8783, con studio in Napoli al Viale Maria Cristina di Savoia n.3/c, veniva nominata, nella procedura esecutiva n° 36/25, dall'Ill.mo G. E. Dott.ssa Paone, esperto stimatore per il ricorso in epigrafe, affinché provvedesse alla redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento in riferimento *all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*.

B. Fatto

In virtù di titolo esecutivo derivante da atto del 22.04.2010 a rogito del Notaio Giuseppe Di Transo, con il quale la [redacted] concedeva alla società [redacted] un mutuo dell'importo di € 2.000.000,00 da erogarsi mediante versamenti rateali, la parte mutuataria si obbligava alla restituzione della somma ricevuta secondo il piano di ammortamento pattuito.

Tuttavia, la medesima si rendeva inadempiente nel pagamento delle rate del mutuo a decorrere dal 01.07.2015, determinando la decadenza dal beneficio del termine e la conseguente esigibilità dell'intero credito residuo.

Il suddetto credito veniva successivamente oggetto di operazioni di cessione e cartolarizzazione, con trasferimento della relativa titolarità nell'ambito del portafoglio crediti [redacted] conferendo altresì mandato alla gestione e recupero alla società incaricata.

Pertanto, con atto di precetto notificato in data 29.10.2024, la società creditrice

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

intimava alla debitrice [redacted] il pagamento della complessiva somma di € 2.587.447,24 oltre interessi, spese e competenze legali.

A seguito del mancato adempimento dell'intimazione di pagamento, la creditrice procedeva ad avviare la presente procedura espropriativa immobiliare mediante atto di pignoramento, sottoponendo ad esecuzione forzata i beni immobili di proprietà della predetta società debitrice, con tutti i relativi accessori, pertinenze e diritti connessi.

In particolare, risultano oggetto di pignoramento i seguenti immobili:

1. **Immobile sito in Arzano (NA), alla Via Squillace n. 9/11, riportato nel N.C.E.U. al fg 5, p.lla 567, sub 1, cat. C/3;**
2. **Immobile sito in Qualiano (NA), alla Via Ugo Foscolo n. 127, riportato nel N.C.E.U. al fg 6, p.lla 534, sub 44, cat. C/6 (locale box)**

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Lotto 1

IMMOBILE FG. 5, P.LLA 567, SUB 1

PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:
1) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei ***certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;***
oppure
2) se il creditore procedente abbia optato per il deposito di ***certificazione notarile sostitutiva.***

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

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

*Nel secondo caso (****certificazione notarile sostitutiva****), l'esperto deve precisare*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.*
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. .

****

Dall'esame della documentazione depositata agli atti della procedura esecutiva si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e sua integrazione, redatta alla data 07.02.2025 dal Notaio Vincenzo Calderini, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative al bene oggetto di pignoramento successivamente integrata con ulteriore certificazione dello stesso Notaio in data 23.05.2025. (v. all. n. 1)

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

La certificazione notarile, così come integrata, prende in esame la storia giuridica del bene risalendo sino all'atto di compravendita del 12.02.1971, regolarmente trascritto, consentendo pertanto la ricostruzione della continuità delle trascrizioni per un periodo ampiamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 07.02.2025.

Alla luce di tale integrazione, **deve ritenersi che la documentazione depositata risulti conforme a quanto prescritto dall'art. 567 c.p.c., in quanto consente di ricostruire in modo completo e continuativo la storia traslativa del bene, garantendo la continuità delle trascrizioni nel periodo rilevante**.

La relazione notarile risulta **altresì completa ed esaustiva sotto il profilo delle ispezioni ipotecarie**, riportando in maniera esaustiva la storia delle iscrizioni e trascrizioni, sia a favore che contro, comprensive delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene.

Al fine di verificare la completezza e la correttezza della ricostruzione della storia traslativa del bene, nonché della sequenza delle formalità pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere ad autonome indagini di riscontro.

Pertanto, sono state eseguite ispezioni ipotecarie sia sul soggetto esecutato che sull'immobile, è stata ricostruita la provenienza mediante elaborazione di apposito quadro sinottico con reperimento dei titoli a partire dall'anno 1971, nonché sono state acquisite visure catastali storiche ed attuali e la planimetria catastale del bene.

All'esito delle suddette verifiche, è stata accertata la piena continuità delle trascrizioni nel periodo rilevante, nonché la sostanziale corrispondenza tra le risultanze delle indagini effettuate e quanto attestato nella certificazione notarile depositata agli atti della procedura.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Con riferimento all'**identificazione catastale** nella stessa relazione notarile **il bene viene correttamente individuato con i suoi attuali dati catastali**.

A tal riguardo, dal confronto tra i dati riportati nella documentazione ipotecaria e catastale, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nella certificazione notarile ai sensi della L. 302/98 e del D.Lgs. 328/98, si rileva la piena conformità e corrispondenza degli stessi rispetto alle risultanze catastali vigenti.

Trattasi, in particolare, di immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Arzano al foglio 5, particella 567, subalterno 1, categoria C/3, classe U, consistenza pari a 392 mq, con rendita catastale di euro 1.255,20, ubicato in Via Squillace n. 9/11, piano terra, intestato alla società [redacted] la piena proprietà. (v. all. n. 3)

Alla luce di quanto sopra esposto, si conclude che la certificazione notarile sostitutiva depositata soddisfa integralmente i requisiti previsti dall'art. 567 c.p.c., risultando idonea a garantire la continuità della provenienza nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento potendosi ritenere accertata la regolarità della storia giuridica del bene sotto il profilo della continuità delle trascrizioni.

Al fine quindi di verificare l'effettivo possesso del bene in ditta all'esecutata [redacted] la scrivente, garantendo e attestando la sostanziale correttezza formale degli atti traslativi e la continuità nell'iter della provenienza, ha visionato e raccolto tutte le note di trascrizione dell'ultra ventennale vicenda traslativa, nonché, come da incarico, copia conforme dell'atto traslativo in favore della parte debitrice esecutata e copia integrale dei precedenti.

Sono stati quindi ricostruiti tutti i passaggi di proprietà relativi al bene

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 07.02.2025, e, risalendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la stessa trascrizione del pignoramento.

E così, in ordine alla provenienza, si attesta quanto segue:

- TITOLI DI PROVENIENZA:

- **atto di decreto di trasferimento** del 04.05.2006 da parte del Tribunale di Napoli nella persona del G.D. Dott. Fulvio Dacomo nel procedimento Fallimentare [redacted] trascritto a Napoli il 31.05.2006 ai nn. 39963/20398, con il quale viene trasferito a favore della [redacted] l'immobile oggetto della presente procedura espropriativa ed in particolare:

"complesso industriale di forma rettangolare sito in Arzano alla Via Squillace con accessi dal civico n. 11 e 19 (catastalmente 9 e 11) oltre ad ingresso privo di n. civ. per l'accesso ad un locale deposito composto da un capannone di compl. mq 272 oltre soppalco di mq 90 ed area antistante il capannone in parte adibita a strada di mq 43; confinante a nord e a ovest con il civ. 7 di proprietà [redacted] o suoi aventi causa, ad est con Via Squillace e a sud con il civ. 13 di proprietà Reale o suoi aventi causa".

(v. all. n. 5)

Ed ancora in riferimento all'identificativo catastale del bene nello stesso atto di trasferimento si riportata che:

"il complesso in oggetto insiste su suolo in catasto terreni fg. 5, p.lla 567 (ex 66/c) e 568 (ex 67/c) ed è attualmente riportato nel catasto fabbricati del Comune di Arzano, in ditta [redacted] fg. 5, p.lla 567 (ex 66), sub 1, Via Squillace 9 e 11, p. T, cat. D/7, r.c. euro 2.178,00".

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

- **atto di compravendita** del 12.02.1971 per Notaio A. Chieffi (rep. n.174195, racc. n. 12712), trascritto a Napoli il 13.03.1971 ai nn. 12562/9658, con il quale [redacted] vende l'immobile oggetto di pignoramento alla [redacted], di poi fusa per incorporazione nella [redacted] giusto atto per notaio Nicola Chiari del 29.12.1979 (rep. n. 62968). (v. all. n. 6)

In particolare trattasi di *"piccolo appezzamento di terreno della superficie di mq trecentoventicinque (mq 325) con soprastante capannone ad uso industriale sito in Arzano, località Squillace, con accesso dalla striscia di terreno larga metri sei, adibita a strada e a servizio di altre proprietà e dipartentesi dalla Via Provinciale Arzano – Casoria.*

Il tutto in premessa meglio descritto, confinato e accatastato".

Ed infatti nella premessa del presente atto si rinviene una descrizione dettagliata del bene stagito.

In particolare si riporta che il costituito [redacted] dichiara *"di essere unico ed assoluto proprietario di un piccolo appezzamento di terreno della estensione di metri quadrati trecentoventicinque, distaccato dal maggior fondo di sua proprietà sito in Arzano località Squillace, confinante…da un lato con proprietà dei [redacted], da altri due lati con residua proprietà di esso [redacted] e dal quarto lato con striscia di terreno adibita a strada di accesso a servizio anche di altre proprietà.*

Detto cespite, in virtù di tipo di frazionamento n. 1379/70, rinnovato in data 10 febbraio 1971 …è rappresentato dalla seguente consistenza catastale da distaccarsi dalla partita 2642: foglio 5, particella 567 (ex 66/c), are 2,56, R.D. £ 49,92 e R.Q. £ 6,91 e foglio 5, particella 568 (ex 67/c), are 00,69, R.D. £ 13,45 e R.Q. £ 1,86.

… Continua a dichiarare il costituito [redacted] che sull'innanzi descritto piccolo appezzamento di terreno, esso, in forza di

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Licenza Edilizia n. 150 rilasciatagli dal Comune di Arzano in data 15 maggio 1968 ha eretto un capannone industriale della superficie di circa metri quadrati duecentoottanta con piccolo locale ammezzato cui accedesi a mezzo di scaletta in ferro dall'interno del capannone; detto locale ammezzato è ubicato sul lato destro del capannone rispetto a chi entra dalla strada".

Come si legge dall'atto *"la vendita si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova la porzione immobiliare con ogni diritto, ragione, azione, servitù attiva e passiva e limitazioni emergenti dai citati titoli di provenienza".*

A tal riguardo sempre nel titolo di trasferimento si precisa che *"all'immobile in oggetto si accede attraverso una strada della larghezza di metri sei, che si diparte dalla Via Provinciale Arzano – Casoria, sulla quale è costituita servitù di passaggio a favore dei retrostanti fondi di proprietà di esso* [redacted].

Su detta strada la Società acquirente avrà, pertanto, diritto di passaggio sia pedonale che a mezzi meccanici per l'accesso al bene alienato, nonché diritto di attraversamento della strada suddetta con condotte di carico e scarico, con linee aeree e/o sotterranee (acqua, gas, energia elettrica, fognature, etc.); il tutto con il corrispondente avere della rimessa in pristino, e della partecipazione proporzionale alle spese per l'ordinaria e straordinaria manutenzione di detta strada".

<u>Ad oggi quindi si può attestare che il bene pignorato è di proprietà della</u> [redacted] <u>per la piena ed esclusiva proprietà pari ad 1/1</u>.

- <u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>

Relativamente poi all'elenco delle **<u>formalità pregiudizievoli</u>**, in ossequio al quesito posto alla scrivente, la stessa ha dovuto eseguire autonome indagine

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

relativamente alla storia dell'immobile in oggetto per aggiornare le stesse alla data attuale. (v. all. nn. 7, 8 e 9 per soggetto e per immobile)

E così, in riferimento a quanto asseverato dal Notaio Calderini nella relazione notarile, confrontando gli stessi dati con quanto reperito dalla scrivente, in seguito ad ispezioni ipotecarie fatte sul soggetto esecutato e sull'immobile pignorato, si attesta che vi è perfetta congruità e completezza tra le formalità pregiudizievoli riportate nella relazione notarile e quanto visurato dalla scrivente attraverso le ispezioni ipotecarie.

Quindi, fatte le dovute visure ipotecarie sull'immobile pignorato (v. all. n. 9) e sul soggetto esecutato (v. all. nn. 7 e 8), ed effettuato poi un confronto tra esse, si sono trascritti i soli diritti e gravami relativi il bene pignorato.

In particolare si riportano a seguire le sole **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (DIRITTI e GRAVAMI) riguardanti il bene pignorato e che risultano essere ancora in forza**:

- **DIRITTI**

1) – *trascrizione a favore, atto giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili* del 31.05.2006 ai nn. 39963/20398.

Con atto di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli nella persona del G.D. Dott. Fulvio Dacomo del 04.05.2006 e trascritto in data 31.05.2006 contro [redacted] vengono trasferiti tutti i diritti di piena proprietà per la quota pari 1/1 a favore di [redacted] relativamente al bene oggetto di pignoramento e riportato al N.C.E.U. del Comune di Arzano al fg. 5, p.lla 567, sub 1, Via Squillace n. 9/11 (ex p.lla 66) .

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

2) – *trascrizione, atto tra vivi – Trasformazione di Società* del 15.07.2020 ai nn. 24792/18153.

Con atto del 24.06.2020 per notaio Giuseppe Di Transo (rep. n. 140259, racc. n. 49308) la [redacted] viene trasformata nella [redacted] avente ad oggetto, tra le altre, intera piena proprietà del bene oggetto di pignoramento riportato al NCEU del Comune di Arzano al fg. 5, p.lla 567, sub 1.

- **GRAVAMI**

1) - *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare* del 07.02.2025 ai nn. 4792/6171 derivante da *pignoramento immobiliare* emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di [redacted] per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1 e contro [redacted] avente il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1 ed avente ad oggetto, tra gli altri, il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Arzano al fg. 5, p.lla 567, sub 1.

QUESITO 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

*L'esperto deve precisare quali sono i **diritti reali** (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di 1/2, 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 di acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima per la determinazione sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (****beni pignorati****), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*
Al riguardo:

- *nell'ipotesi di* ***"difformità formali"*** *dei dati di identificazione catastale (****dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo****), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (identificazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; identificazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una* ***consistenza catastale non omogenea*** *rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al catasto fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una* ***consistenza catastale omogenea ma difforme*** *rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla, del C.F. o del C.T. già soppressa o sostituita da altra p.lla; indicazioni 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

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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 la determinazione del prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*
- nell'ipotesi di ***"difformità sostanziali"*** *dei dati di identificazione catastale (****difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale,*** *ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*
In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del ***comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.***
I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una ***sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari,*** *reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.*
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione,che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o 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- in UNO O PIU' 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

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

(foglio, p.lla e 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.

****

In ordine ai **diritti reali pignorati** la scrivente attesta che VI E' LA PIENA CORRELAZIONE E CORRISPONDENZA tra il diritto reale (PIENA PROPRIETA' per la QUOTA PARI AD 1/1) indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di provenienza trascritto in suo favore.

In particolare *l'atto di pignoramento*, derivante dal titolo esecutivo del 22.04.2010 e da atto di erogazione e quietanza finale del 19.07.2012, **grava sul diritto di piena proprietà per la quota pari ad 1/1** relativo all'immobile in Arzano alla Via Squillace n. 9/11 e riportato nel N.C.E.U. al fg. 5, p.lla 567, sub 1, cat. C/3. (v. all. n. 2)

Il diritto di titolarità in favore dell'esecutato deriva dall' atto di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli nella persona del G.D. Dott. Fulvio Dacomo del 04.05.2006 (rep. 100906, trascr. il 31.05.2006 ai nn. 39963/20398) con il quale all'esecutata [redacted] veniva trasferito, in seguito

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

ad aggiudicazione della vendita con incanto, la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Arzano alla Via Squillace n. 9/11 e riportato nel N.C.E.U. al fg. 5, p.lla 567 (ex 66), sub 1, cat. D/7 (poi ctg C/3), R.C. € 2.178,00. (v. all. n. 5)

Di conseguenza la suddetta società si è resa aggiudicataria del bene divenendo così **piena proprietaria** dell'immobile oggetto di pignoramento **per la quota pari ad 1/1.**

La vendita riflette l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e comprende ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, e con i proporzionali diritti alle cose comuni e condominiali.

Il bene escusso viene individuato nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione come immobile ubicato in Arzano alla Via Squillace n. 9/11 e identificato al fg. 5, p.lla 567, sub 51, cat. C/3.

Alla data del pignoramento e della sua trascrizione lo stesso bene risultava identificato al NCEU del Comune di Arzano al fg. 5, p.lla 567, sub 1, ctg. C/3, cl. U, cons. 286 mq, alla Via Squillace n. 9/11, piano T.

In ordine al **bene pignorato** la scrivente attesta quindi che NON ESISTONO "DIFFORMITA' FORMALI" tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e quelli agli atti del catasto fabbricati alla data del pignoramento.

Pertanto, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione sono formalmente corretti per un'identificazione catastale oggettiva e soggettiva del bene, riportando dati che consentono la precisa, esatta ed univoca individuazione del bene stesso.

Al contrario, invece, dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato reale

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, SI SONO RISCONTRATE "DIFFORMITA' SOSTANZIALI" (v. all. n. 12).

In particolare, si riscontra una diversa distribuzione interna dei vani rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, consistita nella realizzazione di un varco di collegamento tra il locale deposito e l'ambiente adiacente, che nella rappresentazione catastale risultano invece tra loro non comunicanti.

Tale difformità, tuttavia, sembrerebbe non aver comportato modifiche della consistenza plano-volumetrica del bene né alterazioni della sua sagoma o destinazione d'uso, configurandosi come variazione interna che non incide sull'identificazione oggettiva del cespite.

Pertanto, ai fini della presente procedura esecutiva, la scrivente ha assunto quale oggetto del pignoramento il bene nella sua consistenza reale ed effettiva, così come accertata in sede di sopralluogo, rinviando per la puntuale descrizione della difformità riscontrata e per le modalità di regolarizzazione alla risposta al quesito n. 3.

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà per la quota pari ad 1/1 dell'unità immobiliare avente tipologia di "laboratorio per arte e mestieri" (categoria catastale C/3).

Date le sue caratteristiche peculiari, la sua consistenza plano-volumetrica, la sua articolazione planimetrica, il contesto urbano in cui è ubicata, la tipologia dell'immobile, la destinazione d'uso e la richiesta di immobili in tale zona, non è opportuna una divisione in lotti del bene oggetto della procedura, principalmente in vista di una maggiore appetibilità del bene stesso sul mercato.

Pertanto, si identifica un UNICO LOTTO coincidente con l'intero immobile.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

In particolare, trattasi di bene avente i seguenti identificativi catastali e confini:

IDENTIFICATIVI CATASTALI

fg.5, p.lla 567, sub 1, cat. C/3, cl. U, sup. cat. tot. mq 286, R.C. € 1.255,20, Via Squillace n. 9/11, piano T, in [redacted]. (v. all. n. 3)

CONFINI

L'immobile escusso così confina:

- a nord-ovest e a nord-est con proprietà aliena [redacted] o suoi aventi causa
- a sud-est l'area esterna di pertinenza destinata a strada confina con proprietà Com - Ital Plast spa o suoi aventi causa
- a sud-ovest con proprietà [redacted]

QUESITO 2

Elencare ed identificare 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 di interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori e degli*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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 dell'espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*
- la medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbbricati 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 (enon solamente negli 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.

****

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile oggetto di pignoramento, avente destinazione catastale di laboratorio per arti e mestieri (categoria C/3) e configurabile, sotto il profilo funzionale, quale **capannone industriale**, è ubicato nel Comune di Arzano (NA), alla Via Squillace n. 9/11, in area ricadente nella zona industriale orientale del territorio comunale, prossima al comparto A.S.I. (Area di Sviluppo Industriale).

Esso è individuato al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti dati: **fg. 5, p.lla 567, sub 1, cat. C/3, cl. U, sup. cat. tot. mq 286, R.C. € 1.255,20,** Via Squillace n. 9/11, piano T, in [redacted]

L'area in cui insiste il bene risulta caratterizzata da una prevalente destinazione produttiva e artigianale, con presenza di insediamenti industriali e attività connesse.

La zona è dotata di infrastrutture primarie e secondarie adeguate ed è ubicata in posizione strategica rispetto ai principali assi viari, risultando ben collegata con la rete autostradale e con le principali arterie di collegamento dell'area metropolitana.

Sotto il profilo edilizio e costruttivo, il bene si configura quale corpo di fabbrica autonomo, sviluppantesi su un unico livello fuori terra, con struttura portante del tipo puntuale in cemento armato costituita da pilastri e travi, mentre il solaio di copertura è realizzato mediante travi in ferro e pannelli prefabbricati.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e degli elementi costruttivi, si rileva che le condizioni strutturali e architettoniche del fabbricato si presentano complessivamente mediocri.

Analogamente, anche internamente l'immobile oggetto di esecuzione versa in condizioni di conservazione e manutenzione da ritenersi mediocri.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato **non occupato, privo di arredi ed attrezzature, ed in stato di attuale inattività funzionale**.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

All'immobile oggetto di esecuzione si accede direttamente da Via Squillace, sia mediante un cancello carrabile in ferro a doppio battente scorrevole contraddistinto dal civico n. 11, sia tramite un accesso pedonale costituito da portoncino in ferro riportante il civico n. 9.

Attraverso il varco carrabile, di ampiezza pari a circa ml 3,40, si accede direttamente all'ampio ambiente principale (circa mq. 202,40) destinato all'attività artigianale e produttiva.

L'accesso pedonale, invece, immette in un corridoio di distribuzione (circa mq. 4,30), lungo il quale, sul lato sinistro, si apre un primo ambiente adibito ad ufficio (circa mq. 15,50), dotato di servizio igienico interno (circa mq. 3,50), mentre proseguendo si giunge al medesimo ambiente produttivo.

In aderenza alla parete nord-est del capannone è presente un ulteriore vano (circa mq. 7,40), dal quale si accede ad un locale identificato catastalmente come deposito (circa mq. 10,40), dotato altresì di ingresso indipendente dalla medesima Via Squillace ma senza numero civico. (v. all. n. 10 e n. 11)

Il grande ambiente destinato alla produzione è adeguatamente illuminato e aerato mediante lucernari disposti sulla copertura, nonché attraverso un ampio finestrone ubicato sul fronte sud-est in corrispondenza del varco carrabile. L'ambiente ufficio gode di illuminazione naturale sia tramite un vano finestra prospiciente Via Squillace sia mediante una finestratura interna affacciata sull'area produttiva, beneficiando pertanto anche della luce proveniente dai lucernari.

Il servizio igienico annesso all'ufficio è dotato di aerazione diretta tramite finestrino posto sul fronte sud-est.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Il secondo ambiente e il locale deposito risultano invece privi di aerazione ed illuminazione diretta.

All'interno del locale, in posizione prossima all'ingresso carrabile, è presente una scala in ferro ad unica rampa che conduce ad un soppalco posto a quota di circa ml 2,90 dal piano di calpestio.

Tale soppalco presenta uno sviluppo planimetrico ad "L", estendendosi lungo parte del fronte sud-est e lungo tutto il fronte nord-est.

In corrispondenza dello sbarco della scala è presente una zona servizi composta da antibagno (circa mq. 5,50), locale doccia (circa mq. 1,20) e servizio igienico (circa mq. 1,35), mentre la restante superficie del soppalco è lasciata a vista sull'ambiente sottostante, con funzione di spazio accessorio a servizio dell'attività produttiva (circa mq. 79,50).

L'illuminazione ed aerazione della zona soppalcata avviene in parte tramite finestrature dirette e in parte per mezzo della continuità visiva e funzionale con il sottostante ambiente produttivo, che riceve luce naturale dai lucernari di copertura.

Nel complesso, l'intero capannone si presenta sufficientemente luminoso e ben aerato, con una distribuzione interna funzionale rispetto alla destinazione d'uso artigianale/industriale.

Con riferimento alle altezze interne, si precisa che il capannone è coperto da una struttura ad unica falda inclinata, con altezza massima pari a circa ml 6,10 in corrispondenza del fronte nord-ovest ed altezza minima pari a circa ml 5,85 sul fronte sud-est.

Nella porzione sottostante il soppalco, l'altezza utile dell'ambiente destinato alla produzione si riduce a circa ml 2,40, mentre il piano soppalcato presenta un'altezza interna pari a circa ml 3,10.

Le finiture risultano realizzate con materiali di tipo economico e versano in condizioni di conservazione mediocri:

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

- la pavimentazione è costituita prevalentemente da elementi in clinker
- le pareti di tutti gli ambienti sono interamente tinteggiate
- i locali igienici presentano rivestimenti in maiolica fino ad un'altezza di circa ml 1,70, con le restanti superfici parietali tinteggiate
- gli infissi interni sono in legno tamburato
- gli infissi esterni sono realizzati in ferro, privi di vetrocamera e dotati di sistemi di protezione mediante grate metalliche.

Sotto il profilo impiantistico, l'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, mentre risulta privo di allaccio alla rete del gas metano, con conseguente assenza di impianto dedicato.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita mediante scaldino elettrico.

L'impianto elettrico, pur presente, appare datato e non risulta integralmente adeguato alle normative vigenti in materia di sicurezza di cui alla Legge n. 46/90.

L'immobile è inoltre privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Alla luce delle caratteristiche rilevate, **lo stato manutentivo e conservativo** generale del bene può essere complessivamente qualificato come **mediocre**.

PERTINENZE

A seguito dei sopralluoghi eseguiti e delle verifiche catastali e documentali effettuate, si accerta che l'immobile oggetto di esecuzione risulta **DOTATO DI PERTINENZE.**

In particolare, dall'atto di provenienza del 04.05.2006 emerge che il bene trasferito alla società esecutata comprende anche **un'area esterna antistante il capannone**, in parte adibita a strada, della superficie indicata in atti pari a circa mq 43.

Tale area, insistendo sulla medesima particella catastale n. 567 del foglio 5 su

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

cui è edificato il fabbricato industriale, deve ritenersi pertinenziale allo stesso ai sensi dell'art. 817 c.c., in quanto destinata in modo durevole al servizio e all'utilità del bene principale.

Sotto il profilo planimetrico, detta area (circa mq. 90,00) si sviluppa lungo l'intero fronte sud-est del fabbricato, per una profondità media di circa ml 6,00, risultando funzionalmente destinata a spazio di accesso e transito.

Tuttavia, pur costituendo pertinenza dell'immobile in virtù del titolo di provenienza, l'area in esame coincide di fatto con parte della sede viaria di Via Squillace, che si diparte dalla Via Provinciale Arzano–Casoria, ed **è gravata da servitù di passaggio a favore dei fondi limitrofi**.

In tal senso, dall'atto del 12.02.1971 per Notaio A. Chieffi si evince espressamente l'esistenza di una servitù di passaggio costituita su detta area, a favore dei fondi retrostanti di proprietà del [redacted] o dei suoi aventi causa, come testualmente riportato: *"all'immobile in oggetto si accede attraverso una strada della larghezza di metri sei, che si diparte dalla Via Provinciale Arzano–Casoria, sulla quale è costituita servitù di passaggio a favore dei retrostanti fondi di proprietà di esso* [redacted]

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia che l'area in questione, pur essendo giuridicamente pertinenza del bene pignorato, risulta oggettivamente asservita a funzione di uso comune e gravata da diritto reale di servitù, circostanza che ne incide sulle modalità di godimento e utilizzo.

Pertanto, alla luce di quanto fin qui relazionato, si procede al calcolo della superficie commerciale del bene, necessaria a definire il suo valore di mercato, che verrà dettagliatamente calcolato nel successivo "Quesito 11".

Di seguito viene quindi riportata la tabella delle superfici relative all'immobile staggito ed alle sue pertinenze e accessori con indicazione dei coefficienti di

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

ragguaglio per il calcolo delle superfici commerciali.

SUPERFICI

Destinazione d'uso	**Sup. Netta**	**Coeff. ragguaglio superfici**	**Sup. Comm. Netta**
Zona produzione	mq.202,40	X 1,00	mq.202,40
1° ambiente (ufficio)	mq.15,50	X 1,00	mq.15,50
WC annesso al 1° ambiente	mq.3,50	X 1,00	mq.3,50
Corridoio	mq.4,30	X 1,00	mq.4,30
2° ambiente	mq.7,40	X 1,00	mq.7,40
Deposito	mq.10,40	X 1,00	mq.10,40
Antibagno con servizi	mq.8,05	X 1,00	mq.8,05
Soppalco	mq. 79,50	X 0,80	mq.63,60
Area esterna pertinenziale	mq. 90,00	X 0,15 fino 25 mq X 0,05 eccedenza	mq.7,00

Per una **superficie utile complessiva parti a circa mq. 322,15.**

Ed ancora, per definire la superficie commerciale lorda, in riferimento alla quale si andrà a determinare il valore di mercato dell'immobile, si procede alla misurazione dei tramezzi interni e delle tompagnature esterne.

Relativamente a quest'ultime esse si calcoleranno al 100% se non in comune con altre proprietà ed al 50%, fino ad uno spessore massimo di cm. 25, se in comune con altre proprietà.

Destinazione d'uso	**Sup. netta**	**Coeff. ragg. Superfici**	**Sup. Comm.le**
Tramezzi interni	mq.3,60	X 1,00	mq.3,60
Tompagnature esclusive	mq.4,50	X 1,00	mq.4,50
Tompagnature in comune	mq.12,00	X 0,50	mq.6,00

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Pertanto, al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile si è calcolata una **superficie commerciale lorda** che risulta essere pari a **circa mq. 336,25**.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile **non è dotato**, tuttavia, di attestato di prestazione energetica (APE).
Pertanto, in conformità all'attuale legge vigente 90/2013, è necessaria la sua acquisizione al fine della vendita dell'immobile.
Per l'acquisizione di tale certificazione **si stimano costi pari a € 800,00**.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Alla luce di quanto sopra relazionato si precisa, in ottemperanza al quesito posto circa le dotazioni condominiali, che l'immobile escusso è un complesso industriale a se stante indipendente.
Alla luce di quanto accertato, in riscontro al quesito posto, si precisa che l'immobile oggetto di esecuzione costituisce un corpo di fabbrica autonomo ed indipendente, privo di parti comuni con altre unità immobiliari.
Ne consegue che NON RISULTA COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., né sussistono dotazioni o servizi condominiali riferibili al bene in esame.
Pertanto, la gestione, sia ordinaria che straordinaria, nonché gli interventi manutentivi relativi all'intero capannone industriale, ivi compresi quelli riguardanti le strutture, le facciate e la copertura, gravano integralmente sul proprietario del bene, senza alcuna ripartizione o condivisione con terzi.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

QUESITO 3

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

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

A 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 di acquisto anteriore di vent'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 identificativo 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 dall'originaria particella 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 vengano accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni del 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 e la situazione riportata nella planimetria***

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

catastale *corrispondente.*
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo deve procedere alla ***sovrapposizione della planimetria*** *dello stato reale dei luoghi (predisposta 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 apposita 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.*

****

STORIA CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Comune di Arzano ed è così riportato al Catasto:

➢ **CATASTO TERRENI**:

fg. 5, p.lla 567, sup. mq. 315, qualità ENTE URBANO

➢ **CATASTO FABBRICATI**:

fg.5, p.lla 567, sub 1, cat. C/3, cl. U, sup. cat. tot. mq 286, R.C. € 1.255,20

Via Squillace n. 9/11, piano T, in ditta [redacted] (proprietà per 1/1)

Relativamente alla **storia catastale,** sia in riferimento al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, in seguito ad adeguate ricerche e visure effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio, si attesta quanto segue:

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

- **CATASTO TERRENI** (v. all. n. 4)
- **Fg. 5, p.lla 567**

La storia catastale del terreno, dall'impianto meccanografico fino all'attualità, è la seguente:

DATI IDENTIFICATIVI

▪ Dall'impianto meccanografico del 31.12.1977 al 10.03.2004

Fg. 5, p.lla 66

▪ Dal 10.03.2004 all'attualità

Fg. 5, p.lla 567

A seguito di **FRAZIONAMENTO del 05.03.1970**, pratica n. NA0063381 in atti dal 10.03.2004 (TF. 9/70 – n. 221.1/2004), con soppressione della particella originaria fg. 5, p.lla 66.

DATI DI CLASSAMENTO

▪ Dall'impianto del 31.12.1977 al 10.03.2004

Fg. 5, p.lla 66 – R. dominicale € 44,44 (Lire 86.039), R. agrario € 17,87 (Lire 34.593), qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 01, superficie mq 1.774

▪ Dal 10.03.2004 al 23.07.2004

Fg. 5, p.lla 567 – R. dominicale € 6,41, R. agrario € 2,58, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 01, superficie mq 256

Il tutto per FRAZIONAMENTO del 05.03.1970, pratica n. NA0063381 in atti dal 10.03.2004 (n. 221.1/2004).

E'STATA, inoltre, SOPPRESSA l'originaria particella fg. 5, p.lla 66

▪ Dal 23.07.2004 al 23.07.2004

Fg. 5, p.lla 567 – R. dominicale € 0,00, R. agrario € 0,00, qualità ENTE URBANO, superficie mq 256

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Il tutto per TIPO MAPPALE del 23.07.2004, pratica n. NA0362680 in atti dal 23.07.2004 (n. 362680.1/2004), con variazione della qualità del terreno e inserimento tra le aree di enti urbani e promiscui.

▪ Dal 23.07.2004 al 23.07.2004

Fg. 5, p.lla 567 – R. dominicale € 0,00, R. agrario € 0,00, qualità ENTE URBANO, superficie mq 325

Il tutto per TIPO MAPPALE del 23.07.2004, pratica n. NA0362680 in atti dal 23.07.2004 (n. 362680.2/2004), con variazione della qualità del terreno e inserimento tra le aree di enti urbani e promiscui.

Annotazioni: l'immobile comprende anche la particella fg. 5, n. 568, successivamente soppressa e accorpata.

▪ Dal 23.07.2004 all'attualità

Fg. 5, p.lla 567 – R. dominicale € 0,00, R. agrario € 0,00, qualità ENTE URBANO, superficie mq 315

Il tutto per VARIAZIONE del 23.07.2004, pratica n. NA0362680 in atti dal 23.07.2004 (n. 362680.1/2004), con variazione della qualità del terreno e quindi con definitiva configurazione dell'immobile quale ENTE URBANO e superficie pari a mq 315.

Annotazione di immobile: "sr" – superficie reale.

STORIA DEGLI INTESTATI

▪ con dati identificativi**: fg. 5, p.lla 66** (immobile predecessore)

Il bene risulta intestato a:

• [redacted], dall'impianto meccanografico fino al 11.06.2009, con diritto di proprietà per 1000/1000.

▪ con dati identificativi**: fg. 5, p.lla 567** (immobile attuale)

Il bene risulta intestato a:

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

- [redacted], per proprietà 1000/1000, derivante da frazionamento del 05.03.1970;
- [redacted], ciascuno per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita del 12.02.1971 per Notaio Chieffi, repertorio n. 12112;
- [redacted] per proprietà 1000/1000, a seguito di rettifica di intestazione relativa al medesimo atto del 12.02.1971.

■ **CATASTO FABBRICATI** (v. all. n. 3)

La storia catastale del fabbricato dal 04.08.2004, anno di costituzione dell'impianto meccanografico, è la seguente:

DATI IDENTIFICATIVI

▪ Dal 04.08.2004 all'attualità

Fg. 5, p.lla 567, sub 1

Derivante da COSTITUZIONE del 04.08.2004, pratica n. NA0440527 in atti dal 04.08.2004 (n. 5969.1/2004).

DATI DI CLASSAMENTO

▪ Dal 04.08.2004 al 14.07.2005

Fg. 5, p.lla 567, sub 1, cat. D/7, R.C. € 2.178,00

Derivante da COSTITUZIONE del 04.08.2004, con classamento e rendita proposti ai sensi del D.M. 701/94.

▪ Dal 14.07.2005 all'attualità

Fg. 5, p.lla 567, sub 1, cat. C/3, cl. U, cons. mq 392, R.C. € 1.255,20

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Derivante da VARIAZIONE del 04.08.2004, pratica n. NA0480838 in atti dal 14.07.2005 (n. 5969.1/2004), relativa a rettifica di categoria e classamento.

DATI DI SUPERFICIE

▪ Dal 05.02.2016 all'attualità

Fg. 5, p.lla 567, sub 1, sup. totale mq 286

Derivante da VARIAZIONE del 05.02.2016, pratica n. NA0052452 in atti dal 05.02.2016 (n. 25289.1/2016), relativa ad aggiornamento planimetrico con correzione dei dati metrici.

INDIRIZZO

▪ Dal 04.08.2004 all'attualità

Fg. 5, p.lla 567, sub 1 – Via Squillace nn. 9/11, piano T

Per COSTITUZIONE del 04.08.2004, pratica n. NA0440527 in atti dal 04.08.2004 (n. 5969.1/2004).

STORIA DEGLI INTESTATI

Dati identificativi: **fg. 5, p.lla 567, sub 1**

▪ Dal 04.08.2004 al 04.05.2006

il bene viene riportato in ditta a:

[redacted], proprietà per 1000/1000

Derivante da COSTITUZIONE del 04.08.2004.

▪ Dal 04.05.2006 al 24.06.2020

il bene viene riportato in ditta a:

[redacted], proprietà per 1000/1000

Derivante da Decreto del 04.05.2006 del Tribunale di Napoli (Notaio Capuano), voltura n. 6872.1/2007 in atti dal 27.02.2007.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

▪ Dal 24.06.2020 all'attualità

il bene viene riportato in ditta a:

[redacted] proprietà per 1/1

Derivante da **trasformazione societaria del 24.06.2020** per Notaio Di Transo Giuseppe, repertorio n. 140259, trascritta con Modello Unico n. 18153.1/2020.

RISPONDENZA FORMALE

I dati catastali identificativi dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, entrambi indicanti il bene al foglio 5, particella 567, subalterno 1, categoria C/3, risultano conformi a quelli riportati nell'atto di decreto di trasferimento del 04.05.2006, nonché a quelli risultanti dalla documentazione catastale riferita alla data di trascrizione del pignoramento (07.02.2025) e alle attuali risultanze catastali.

Dall'esame comparato dei suddetti atti quindi **non emergono difformità in ordine agli elementi identificativi essenziali del bene** (foglio, particella e subalterno), risultando pertanto garantita la perfetta continuità e coerenza dei dati catastali nel tempo.

Cosicché, si attesta che vi è piena, esatta ed inequivoca rispondenza formale tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nel titolo di provenienza e nelle risultanze catastali.

Ne consegue che l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione risultano formalmente corretti e idonei ad assicurare una precisa, esatta ed univoca individuazione del bene oggetto della procedura esecutiva, sia sotto il profilo oggettivo che soggettivo, senza margini di incertezza o ambiguità.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE (DIFFORMITA' SOSTANZIALI)

Come già relazionato nel "quesito 1", NON SI SONO RINVENUTE DIFFORMITÀ SOSTANZIALI PLANIMETRICHE tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale corrispondente.

Dall'esame della planimetria catastale acquisita agli atti e dal confronto con lo stato reale dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo e restituito graficamente nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione, sono emerse le seguenti difformità (v. all. n. 12):

1. **Difformità nella distribuzione interna dei vani – collegamento tra secondo ambiente e locale deposito**

Nella planimetria catastale il vano individuato come locale deposito, posto in aderenza al secondo ambiente del piano terra, risulta accessibile esclusivamente dall'esterno, senza collegamento interno con gli altri ambienti del capannone.

Diversamente, allo stato attuale dei luoghi, tra il suddetto locale deposito ed il secondo ambiente vi è un varco interno che consente la comunicazione diretta tra i due spazi.

Tale difformità non ha comportato modifiche della consistenza plano-volumetrica dell'immobile né alterazioni della sagoma del fabbricato o della destinazione d'uso, configurandosi pertanto come variazione interna di modesta entità, rilevante esclusivamente sotto il profilo catastale.

Pertanto, la stessa risulta sanabile mediante aggiornamento della planimetria catastale, da eseguirsi attraverso la presentazione di **pratica DOCFA per "errata rappresentazione planimetrica"**, al fine di adeguare lo stato catastale a quello reale dei luoghi, anche in vista della futura alienazione del bene.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

QUESITO 4

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 dubbiose 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

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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 denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio:compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.*
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di ***atto inter vivos a carattere non traslativo****.*
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di ***atto inter vivos a carattere non traslativo*** *(ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*
3) Terreni acquisiti con ***procedura di espropriazione di pubblica utilità****.*
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con ***procedura di espropriazione di pubblica utilità*** *(ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
*4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.*
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
*5) **Situazioni di comproprietà**.*
*L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.*
*6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.*
*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.*

****

La scrivente, attestando la sostanziale correttezza formale degli atti traslativi e la continuità nell'iter della provenienza, ha visionato e raccolto tutte le note di trascrizione dell'ultra ventennale vicenda traslativa ricostruendo i passaggi di proprietà risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà inter vivos a carattere traslativo trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento del 07.02.2025, facendo copia conforme dell'atto traslativo in favore della parte debitrice esecutata e copia integrale dei precedenti.
E così, in ordine alla provenienza, si attesta quanto segue:

- TITOLI DI PROVENIENZA:

- **atto di decreto di trasferimento** (v. all. n. 5)

Con atto di Decreto di Trasferimento del 04.05.2006 da parte del Tribunale di

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Napoli nella persona del G.D. Dott. Fulvio Dacomo nel procedimento [redacted] trascritto a Napoli il 31.05.2006 ai nn. 39963/20398, viene trasferito a favore della [redacted] l'immobile oggetto della presente procedura espropriativa ed in particolare:

"complesso industriale di forma rettangolare sito in Arzano alla Via Squillace con accessi dal civico n. 11 e 19 (catastalmente 9 e 11) oltre ad ingresso privo di n. civ. per l'accesso ad un locale deposito composto da un capannone di compl. mq 272 oltre soppalco di mq 90 ed area antistante il capannone in parte adibita a strada di mq 43; confinante a nord e a ovest con il civ. 7 di proprietà [redacted] o suoi aventi causa, ad est con Via Squillace e a sud con il civ. 13 di [redacted] o suoi aventi causa".

Ed ancora in riferimento all'identificativo catastale del bene nello stesso atto si riportata che:

"il complesso in oggetto insiste su suolo in catasto terreni fg. 5, p.lla 567 (ex 66/c) e 568 (ex 67/c) ed è attualmente riportato nel catasto fabbricati del Comune di Arzano, in ditta [redacted] fg. 5, p.lla 567 (ex 66), sub 1, Via Squillace 9 e 11, p. T, cat. D/7, r.c. euro 2.178,00".

- **atto di compravendita** (v. all. n. 6)

Con atto di Compravendita del 12.02.1971 per Notaio A. Chieffi (rep. n.174195, racc. n. 12712), trascritto a Napoli il 13.03.1971 ai nn. 12562/9658, [redacted] vende l'immobile oggetto di pignoramento alla [redacted] giusto atto per notaio Nicola Chiari del 29.12.1979 (rep. n. 62968).

In particolare trattasi di *"piccolo appezzamento di terreno della superficie di*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

mq trecentoventicinque (mq 325) con soprastante capannone ad uso industriale sito in Arzano, località Squillace, con accesso dalla striscia di terreno larga metri sei, adibita a strada e a servizio di altre proprietà e dipartentesi dalla Via Provinciale Arzano – Casoria.

Il tutto in premessa meglio descritto, confinato e accatastato".

Ed infatti nella premessa del presente atto si rinviene una descrizione dettagliata del bene staggito.

In particolare si riporta che il costituito [redacted] dichiara *"di essere unico ed assoluto proprietario di un piccolo appezzamento di terreno della estensione di metri quadrati trecentoventicinque, distaccato dal maggior fondo di sua proprietà sito in Arzano località Squillace, confinante…da un lato con proprietà dei* [redacted]*, da altri due lati con residua proprietà di esso* [redacted]*e dal quarto lato con striscia di terreno adibita a strada di accesso a servizio anche di altre proprietà.*

Detto cespite, in virtù di tipo di frazionamento n. 1379/70, rinnovato in data 10 febbraio 1971 …è rappresentato dalla seguente consistenza catastale da distaccarsi dalla partita 2642: foglio 5, particella 567 (ex 66/c), are 2,56, R.D. £ 49,92 e R.Q. £ 6,91 e foglio 5, particella 568 (ex 67/c), are 00,69, R.D. £ 13,45 e R.Q. £ 1,86.

…Continua a dichiarare il costituito [redacted] *che sull'innanzi descritto piccolo appezzamento di terreno, esso, in forza di Licenza Edilizia n. 150 rilasciatagli dal Comune di Arzano in data 15 maggio 1968 ha eretto un capannone industriale della superficie di circa metri quadrati duecentoottanta con piccolo locale ammezzato cui accedesi a mezzo di scaletta in ferro dall'interno del capannone; detto locale ammezzato è ubicato sul lato destro del capannone rispetto a chi entra dalla strada".*

Come si legge dall'atto *"la vendita si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova la porzione immobiliare con ogni diritto, ragione, azione,*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

servitù attiva e passiva e limitazioni emergenti dai citati titoli di provenienza".

A tal riguardo sempre nel titolo di trasferimento si precisa che *"all'immobile in oggetto si accede attraverso una strada della larghezza di metri sei, che si diparte dalla Via Provinciale Arzano – Casoria, sulla quale è costituita servitù di passaggio a favore dei retrostanti fondi di proprietà di esso* [redacted]

Su detta strada la Società acquirente avrà, pertanto, diritto di passaggio sia pedonale che a mezzi meccanici per l'accesso al bene alienato, nonché diritto di attraversamento della strada suddetta con condotte di carico e scarico, con linee aeree e/o sotterranee (acqua, gas, energia elettrica, fognature, etc.); il tutto con il corrispondente avere della rimessa in pristino, e della partecipazione proporzionale alle spese per l'ordinaria e straordinaria manutenzione di detta strada".

Alla luce della ricostruzione operata, si evidenzia la continuità dei trasferimenti immobiliari e la corrispondenza tra il bene attualmente pignorato e quello oggetto dei precedenti atti di trasferimento, anche in considerazione delle variazioni catastali intervenute nel tempo.

Ad oggi, pertanto, il bene escusso risulta di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata [redacted] per la quota pari a 1/1.

Dalla ricostruzione operata si evince, quindi, la piena continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, non emergendo interruzioni nella sequenza dei trasferimenti immobiliari.

Si evidenzia, altresì, che il fabbricato oggetto di pignoramento insiste sul suolo originariamente identificato al Catasto Terreni al foglio 5, particella 66, successivamente frazionata e divenuta particella 567 (nonché particella 568 poi soppressa), con conseguente coerenza tra la consistenza originaria del bene trasferito e quella attualmente pignorata.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

COMPROPRIETA' E DIRITTI REALI DI GODIMENTO

Dall'esame degli atti di provenienza, ed in particolare del Decreto di Trasferimento del 04.05.2006, nonché dalle risultanze delle visure ipocatastali effettuate, si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento risulta di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata [redacted] per la quota pari a 1/1.

Non emergono, pertanto, situazioni di comproprietà né risultano costituiti diritti reali di godimento sul bene, quali usufrutto, uso o abitazione, in favore di terzi.

QUESITO 5

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'esperto deve procedere alla verifica ***della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico****, tenuto conto delle modifiche apportate all"art.172bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:"7)in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9)l''informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato1."

Indicherà altresì:
*- **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;*
*- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n.____; concessione edilizia n._____; eventuali varianti; permesso di costruire n.____; DIA n. ____ ; ecc.);*
*- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.*
Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).
*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.*
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i)schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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.31e seguenti della legge n.47del 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

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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, comma6, della legge n.47 del 1985 o dall'art. 46, comma5 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 eseguenti della legge n.47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*
***II - Art.39 della legge n.724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*
***III - Art.32 del D.L. n.269 del 2003** convertito in legge n.326 del2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 e dalle 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,

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art.213 c.p.c. .

****

Con la legge n.1150 del 1942 veniva sancita l'obbligatorietà della *licenza edilizia "per le nuove costruzioni, ampliamenti di quelle esistenti o modifica alla loro struttura o aspetto"* in tutti i centri abitati ed anche nelle zone di espansione ma solo nei comuni compresi in appositi elenchi (Torino, Bologna, Catania, Palermo, Roma).

Con la legge n. 1150 del 1942 veniva sancita l'obbligatorietà della licenza edilizia per le nuove costruzioni, ampliamenti e modifiche edilizie nei centri abitati e nelle zone di espansione dei soli comuni compresi in appositi elenchi, mentre per le aree non ricomprese in tali ambiti trovavano applicazione le disposizioni del Codice Civile. Solo con l'entrata in vigore della legge n. 765 del 1° settembre 1967 tale obbligo veniva esteso all'intero territorio comunale di tutti i comuni nazionali.

Nel caso di specie, il bene immobile oggetto di pignoramento costituisce l'intero compendio edilizio ed è stato edificato in epoca successiva al 01.09.1967, risultando pertanto assoggettato al regime autorizzatorio sopra richiamato.

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Arzano – Ufficio Tecnico, nonché dall'analisi degli atti di provenienza, si evince che il fabbricato è stato realizzato in forza di **Licenza Edilizia n. 150 del 15.05.1968**, come peraltro riportato nei titoli di trasferimento.

Tuttavia, fatta richiesta di tale titolo autorizzativo all'Ufficio competente, l'Ente ha comunicato che, sebbene tale titolo risulti annotato nei registri comunali, lo stesso non è stato materialmente reperito presso l'archivio storico, né risultano disponibili i relativi elaborati grafici di progetto. (v. all. n. 13)

Il medesimo Ufficio ha inoltre attestato che non risultano presentate ulteriori

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

istanze edilizie riconducibili all'immobile in oggetto, né pratiche di condono edilizio ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003, né risultano depositate pratiche edilizie quali DIA, SCIA o ulteriori titoli autorizzativi.

➢ RISPONDENZA AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO

Come detto il fabbricato cui appartiene il bene escusso è stato edificato a seguito di rilascio della **CONCESSIONE EDILIZIA n. 150 del 15.05.1968**.

In ragione della irreperibilità presso l'archivio comunale di detto titolo autorizzativo e dei suoi relativi elaborati grafici di progetto, **non è stato possibile procedere alla verifica della rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto assentito con il titolo edilizio originario.**

Di conseguenza, **la scrivente non è in grado di attestare la conformità urbanistica del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo**.

In assenza della documentazione progettuale, la ricostruzione dello stato originario del bene può essere effettuata unicamente sulla base degli atti di provenienza.

In particolare, dall'esame dell'atto di compravendita del 12.02.1971 (v. all. n. 6) emerge che il capannone industriale risultava già edificato alla predetta data, in forza della citata Licenza Edilizia del 1968, con caratteristiche dimensionali e distributive che appaiono sostanzialmente coerenti con l'attuale consistenza del bene.

In detto atto si legge infatti che*"...sull'innanzi descritto piccolo appezzamento di terreno, esso, in forza di Licenza Edilizia n. 150 rilasciatagli dal Comune di Arzano in data 15 maggio 1968 ha eretto un capannone industriale della superficie di circa metri quadrati duecentoottanta con piccolo locale ammezzato..."*.

Si rileva, tuttavia, una discordanza tra quanto sopra riportato e quanto indicato

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

nel Decreto di Trasferimento del 04.05.2006, nel quale, sulla base delle risultanze della precedente CTU fallimentare, si evidenzia che *"successivamente sono state realizzate delle opere quali il soppalco ed il locale tecnico per le quali non risultano provvedimenti autorizzativi"*.

A tal riguardo, si osserva che già nell'atto di compravendita del 1971 viene espressamente menzionata la presenza di *"un piccolo locale ammezzato"*, il che consente di affermare che una porzione sopraelevata rispetto al piano di calpestio del grande ambiente destinato alla produzione fosse già esistente all'epoca della prima alienazione.

Tuttavia, in assenza della documentazione progettuale originaria, non è possibile stabilire se il suddetto "locale ammezzato" coincida, in tutto o in parte, con il soppalco attualmente presente, né è possibile verificare l'eventuale entità delle modifiche intervenute nel tempo.

Analogamente, con riferimento al locale tecnico indicato nel Decreto di Trasferimento, non è possibile accertare con certezza se lo stesso costituisca opera realizzata in assenza di titolo edilizio ovvero se sia riconducibile, anche solo in parte, alla configurazione originaria del fabbricato.

Alla luce di quanto sopra, permane un'incertezza in ordine alla effettiva consistenza dello stato legittimo dell'immobile e, conseguentemente, non è possibile individuare con precisione le eventuali opere realizzate in difformità o in assenza di titolo edilizio.

- VALUTAZIONE DELLA SANABILITA'

In relazione alla possibile presenza di opere realizzate in assenza o difformità dal titolo edilizio originario, la verifica della sanabilità delle stesse è stata condotta alla luce della normativa vigente e delle risultanze documentali acquisite.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Dagli accertamenti eseguiti presso il competente Ufficio Tecnico Comunale è emerso che non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003.

Con riferimento alla possibilità per l'aggiudicatario di accedere alle sanatorie straordinarie previste dalla normativa sul condono edilizio, si evidenzia che le ragioni del credito per cui si procede risalgono ad epoca successiva all'entrata in vigore dell'ultimo condono (D.L. n. 269/2003 convertito in L. n. 326/2003), con conseguente insussistenza dei presupposti per la presentazione di eventuali domande di sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001.

Parimenti, sotto il profilo della sanatoria ordinaria, l'eventuale accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 presuppone la verifica della c.d. "doppia conformità", ossia la conformità dell'opera sia alla disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione, sia a quella vigente al momento della richiesta.

Tuttavia, nel caso di specie, la mancata disponibilità del titolo edilizio originario e dei relativi elaborati progettuali non consente la preventiva individuazione dello stato legittimo del fabbricato, rendendo di fatto impossibile una compiuta verifica della suddetta doppia conformità.

Alla luce di quanto sopra, allo stato degli atti **non è possibile esprimere un giudizio positivo in ordine alla sanabilità di eventuali opere abusive**, dovendosi ritenere tale valutazione subordinata alla preliminare ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile mediante reperimento del titolo edilizio originario o di altra documentazione probatoria equivalente idonea a comprovarlo.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

➢ ORDINE DI ABBATTIMENTO

Come dettagliatamente relazionato, dalle verifiche eseguite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Arzano è emerso che il fabbricato risulta originariamente realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 150 del 15.05.1968, sebbene la relativa pratica edilizia non sia stata materialmente reperita negli archivi comunali.

In ogni caso, dagli accertamenti svolti non risultano emessi provvedimenti sanzionatori di natura repressiva, né ordinanze di demolizione o di rimessa in pristino a carico dell'immobile oggetto di pignoramento.

Pertanto, allo stato, **NON ESISTE ALCUN ORDINE DI ABBATTIMENTO** gravante sul bene.

➢ STRUMENTO URBANISTICO

Il Comune di Arzano è dotato di Programma di Fabbricazione vigente approvato con D.P.G.R.C. n. 361 del 04.02.1977, nonché di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 8 del 18.02.2025, comprensivo del Rapporto Ambientale per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica e degli studi specialistici (geologico, agronomico e zonizzazione acustica), con relative Norme Tecniche di Attuazione e tavole del quadro conoscitivo.

In riferimento a detto strumento urbanistico, l'area su cui insiste il fabbricato, riportata al Catasto Terreni del Comune di Arzano al foglio 5, particella 567 (ente urbano), ricade in **"Zona Industriale ASI"**, rientrante nell'ambito del Piano per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli – Agglomerato ASI Casoria – Arzano – Frattamaggiore. (v. all. n. 14)

Tale zona individua porzioni di territorio destinate prevalentemente a funzioni produttive, logistiche e commerciali, disciplinate dalle norme di attuazione del

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Piano Regolatore Territoriale del Consorzio ASI, le quali risultano parte integrante della disciplina urbanistica vigente.

Per quanto attiene ai vincoli insistenti sull'area, si rileva che la stessa ricade altresì nella **"fascia di rispetto cimiteriale pari a ml 200"**, ai sensi del R.D. n. 1265/1934, come individuata nella tavola "A6 – Carta dei Vincoli" del Piano Urbanistico Comunale adottato, e regolamentata dall'art. 26.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Il certificato di destinazione urbanistica precisa, inoltre, che le eventuali trasformazioni e utilizzazioni dell'area sono soggette alla disciplina urbanistica vigente e alle specifiche norme di settore applicabili, restando ferme eventuali disposizioni derogatorie previste dalla normativa nazionale in materia di aree industriali e distretti produttivi.

- CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Dalle verifiche eseguite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Arzano non risulta agli atti alcun certificato di agibilità relativo all'immobile oggetto di pignoramento.

In considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato, risalente alla fine degli anni '60, e della mancata reperibilità della documentazione edilizia originaria, non è stato possibile accertare se tale certificazione sia stata a suo tempo richiesta e rilasciata ovvero mai conseguita.

Pertanto, allo stato, **l'immobile deve ritenersi privo di certificato di agibilità**, restando a carico dell'eventuale aggiudicatario l'onere di verificarne i presupposti e procedere, ove possibile, alla relativa richiesta ai sensi della normativa vigente.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

QUESITO 6

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'"immobile pignorato sia occupato dal ***debitore esecutato*** *o da* ***soggetti terzi****.*
Nel caso di immobile occupato da ***soggetti terzi****, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'"occupazione ha luogo in assenza di titolo.*
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di ***immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura*** *(ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art.2923, terzo comma, cod.civ.*
Nel caso di ***immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura*** *(ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'"esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

****

Dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati dalla scrivente, nonché dalle

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

informazioni acquisite in sede di accesso, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento risulta nella piena disponibilità della società esecutata [redacted] proprietaria del bene per la quota pari a 1/1.

All'atto delle operazioni peritali, il cespite si presentava **libero da persone e da cose**, non risultando occupato né dalla parte esecutata per lo svolgimento di attività proprie, né da soggetti terzi a qualsiasi titolo.

In particolare, non sono stati rinvenuti contratti di locazione, affitto, comodato o altri titoli idonei a giustificare l'occupazione del bene, né sono emersi elementi tali da far presumere la detenzione qualificata da parte di terzi.

L'immobile versa, allo stato, in condizioni di **inutilizzo e abbandono**, risultando privo di attività in essere e non presidiato.

Alla luce di quanto sopra, si può concludere che il bene è **libero e immediatamente disponibile**, non sussistendo diritti di godimento in favore di terzi opponibili alla procedura esecutiva.

QUESITO 7

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 e da titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:
*a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
*b)verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale ***provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge*** *della casa coniugale;*
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di ***vincoli storico-artistici****;*
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di ***regolamento condominiale*** *e la eventuale trascrizione dello stesso;*
f) acquisire copia degli ***atti impositivi di servitù*** *sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*
In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di ***sequestro penale*** *(anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), in formandone 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 e di 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

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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).

****

Dalle **ispezioni ipotecarie** eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, relative **al soggetto esecutato ed all'immobile pignorato**, effettuate con riferimento al periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del 07.02.2025, sono emerse le seguenti formalità, attive e passive, tuttora in essere ed ancora in forza, riportate al fine di fornire un quadro completo della situazione giuridica del bene.
Si precisa che tra le formalità di seguito indicate sono ricompresi sia i titoli di provenienza (trascrizioni a favore), aventi funzione meramente ricognitiva della titolarità del diritto, sia le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni contro), rilevanti ai fini della presente procedura esecutiva.

- **DIRITTI**

1) – *trascrizione a favore, atto giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili* del 31.05.2006 ai nn. 39963/20398.
Con atto di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli nella persona del G.D. Dott. Fulvio Dacomo del 04.05.2006 e trascritto in data 31.05.2006 contro [redacted], vengono trasferiti tutti i diritti di piena proprietà per la quota pari 1/1 a favore di [redacted] relativamente al bene oggetto di pignoramento e riportato al N.C.E.U. del Comune di Arzano al fg. 5, p.lla 567, sub 1, Via Squillace n. 9/11 (ex p.lla 66) .

2) – *trascrizione, atto tra vivi – Trasformazione di Società* del 15.07.2020 ai

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

nn. 24792/18153.

Con atto del 24.06.2020 per notaio Giuseppe Di Transo (rep. n. 140259, racc. n. 49308) la [redacted] viene trasformata nella [redacted] avente ad oggetto, tra le altre, intera piena proprietà del bene oggetto di pignoramento riportato al NCEU del Comune di Arzano al fg. 5, p.lla 567, sub 1.

- **GRAVAMI**

1) - *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare* del 07.02.2025 ai nn. 4792/6171 derivante da *pignoramento immobiliare* emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di [redacted] srl per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1 e contro [redacted] avente il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1 ed avente ad oggetto, tra gli altri, il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Arzano al fg. 5, p.lla 567, sub 1.

➢ PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite sul soggetto esecutato e sull'immobile oggetto di pignoramento, con riferimento al periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del 07.02.2025, non emergono formalità pregiudizievoli riconducibili a ulteriori procedure espropriative aventi ad oggetto il medesimo bene.

Ciononostante, nella nota di trascrizione del pignoramento in corso è presente un'annotazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c., nella quale viene richiamata una precedente trascrizione del 10.06.2019 ai nn. 28206/22189, derivante da altro pignoramento immobiliare.

Tuttavia, a seguito di approfondite verifiche ipotecarie eseguite sul nominativo

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

della società già denominata [redacted] è emerso che tale formalità pregiudizievole riguarda un diverso cespite immobiliare, identificato al N.C.E.U. del Comune di Casavatore al foglio 4, particella 177, subalterno 3.

Dalla disamina della relativa formalità e degli atti della presente procedura è risultato, però, che detto immobile è stato successivamente escluso dalla suddetta procedura esecutiva mediante apposito provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, non risultando più oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto sopra, si attesta quindi che, allo stato, NON SUSSISTONO PENDENZE DI ULTERIORI PROCEDURE ESPROPRIATIVE gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura.

- PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite sul soggetto esecutato e sull'immobile oggetto di pignoramento, con riferimento al periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del 07.02.2025, non emergono trascrizioni di domande giudiziali né formalità riconducibili a procedimenti giudiziali civili aventi ad oggetto il bene staggito.

In particolare, non risultano pendenti giudizi civili che possano incidere sulla titolarità, sul possesso o sulla libera disponibilità dell'immobile.

Pertanto, allo stato, si attesta L'ASSENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI PENDENTI relativi al bene oggetto della presente procedura espropriativa.

- PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite, nonché dalle indagini

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

anagrafiche effettuate, non emergono provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale aventi ad oggetto l'immobile staggito.

In particolare, non risultano trascrizioni di provvedimenti di assegnazione al coniuge né altri atti idonei ad attribuire diritti di godimento sull'immobile a favore di soggetti terzi opponibili alla presente procedura esecutiva.

Si precisa, inoltre, che l'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente intestato alla società [redacted] avvenuta con atto del 24.06.2020 per Notaio Giuseppe Di Transo e trascritta in data 15.07.2020.

Il pignoramento immobiliare in oggetto, trascritto in data 07.02.2025, è pertanto intervenuto successivamente alla suddetta trasformazione societaria, con la conseguenza che il bene deve ritenersi appartenente alla società di capitali attualmente esistente, quale soggetto giuridico autonomo e distinto rispetto ai soci.

Non sono emerse evidenze né documentali né ipocatastali circa l'eventuale esistenza di provvedimenti di assegnazione al coniuge anteriori alla trasformazione societaria, né risultano trascrizioni in tal senso nei Registri Immobiliari.

Si evidenzia, altresì, che l'immobile in oggetto ha destinazione **industriale/artigianale (categoria catastale C/3)** e non costituisce unità abitativa, con conseguente inidoneità dello stesso ad essere qualificato quale casa coniugale o abitazione familiare ai fini dell'applicazione della relativa disciplina.

Alla luce di quanto sopra, ed in assenza di qualsiasi elemento giuridicamente rilevante in senso contrario, DEVE ESCLUDERSI LA SUSSISTENZA DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE opponibili alla presente procedura esecutiva.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

➢ VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Dall'esame della documentazione urbanistica e dalle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica, si rileva che l'area su cui insiste il bene oggetto della presente procedura, identificata al Catasto Terreni del Comune di Arzano al foglio 5, particella 567, **non è assoggettata a vincolo paesaggistico-ambientale** ai sensi della Legge n. 1497/1939 e della Legge n. 431/1985.

Parimenti, **il bene non risulta sottoposto a vincolo storico-artistico** ai sensi della Legge n. 1089/1939.

➢ REGOLAMENTO CONDOMINIALE

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce un corpo di fabbrica autonomo ed indipendente, coincidendo integralmente con il compendio edilizio cui appartiene, non inserito in un contesto condominiale.

In ragione di tale configurazione, non ricorrono i presupposti giuridici e fattuali per la costituzione di un condominio ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., con conseguente insussistenza di regolamento condominiale, tabelle millesimali e parti comuni in comproprietà.

Ne deriva che il bene non è gravato da diritti su parti comuni né da obbligazioni condominiali di natura ordinaria o straordinaria.

Pertanto, la gestione, la manutenzione e la conservazione dell'immobile, sia per quanto attiene alle parti interne che alle strutture esterne, ivi comprese le facciate e la copertura, restano integralmente a carico del proprietario e, per l'effetto, dell'eventuale aggiudicatario.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

➢ ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Dall'esame degli atti di provenienza relativi al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento emerge che il bene oggetto della presente procedura espropriativa è comprensivo di ogni accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva eventualmente esistente.

In particolare, dall'atto di Decreto di Trasferimento del 04.05.2006 (v. all. n. 5) risulta che il compendio immobiliare trasferito alla società esecutata comprende anche un'area esterna antistante il capannone, in parte adibita a strada, della superficie indicata in atti pari a circa mq 43, insistente sulla medesima particella catastale n. 567 del foglio 5.

Tale area, per ubicazione e destinazione funzionale, deve ritenersi pertinenziale al fabbricato industriale ai sensi dell'art. 817 c.c., risultando destinata in modo durevole al servizio e all'utilità del bene principale.

Tuttavia, detta superficie, pur appartenendo giuridicamente al compendio pignorato, è oggettivamente asservita a funzione di collegamento viario, costituendo parte della sede stradale di accesso alle particelle limitrofe e che si diparte dalla Via Provinciale Arzano–Casoria e si sviluppa lungo Via Squillace.

Dalla disamina dell'atto di compravendita del 12.02.1971 (v. all. n. 6) per Notaio A. Chieffi emerge, infatti, l'espressa costituzione di una servitù di passaggio a favore dei fondi retrostanti originariamente di proprietà del [redacted] o suoi aventi causa, come testualmente riportato:

"all'immobile in oggetto si accede attraverso una strada della larghezza di metri sei, che si diparte dalla Via Provinciale Arzano–Casoria, sulla quale è costituita servitù di passaggio a favore dei retrostanti fondi di proprietà di esso [redacted]. *Su detta strada la Società acquirente avrà, pertanto, diritto di passaggio sia pedonale che a mezzi meccanici per l'accesso al bene alienato, nonché diritto di attraversamento della strada suddetta con condotte di carico*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

e scarico, con linee aeree e/o sotterranee (acqua, gas, energia elettrica, fognature, etc.); il tutto con il corrispondente avere della rimessa in pristino, e della partecipazione proporzionale alle spese per l'ordinaria e straordinaria manutenzione di detta strada".

Alla luce di quanto sopra, deve ritenersi sussistente, **contro il bene escusso e a favore dei fondi limitrofi originariamente di proprietà del [redacted]o dei suoi aventi causa, una servitù di passaggio pedonale e carrabile, nonché di posa e attraversamento di condotte e sottoservizi**, gravante nello specifico sull'area esterna pertinenziale adibita a strada e insistente sulla particella 567 del foglio 5.

Tale servitù, avente natura di diritto reale, incide sulle modalità di utilizzo e godimento dell'area stessa e deve ritenersi opponibile all'eventuale aggiudicatario.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Alla luce di quanto relazionato, si evidenzia che l'immobile oggetto di pignoramento costituisce un corpo di fabbrica autonomo ed indipendente, non inserito in un contesto condominiale e privo di parti comuni con altre proprietà.

Ne consegue che non sussistono oneri condominiali di natura ordinaria o straordinaria che possano gravare sull'immobile e, pertanto, non vi sono obbligazioni condominiali destinate a permanere in capo all'eventuale aggiudicatario.

Diversamente, come già dettagliatamente esposto nel precedente paragrafo, il bene risulta gravato da una servitù passiva insistente sull'area esterna pertinenziale adibita a strada, identificata catastalmente al foglio 5, particella 567.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Tale servitù, avente ad oggetto il passaggio pedonale e carrabile nonché la posa e l'attraversamento di condotte e sottoservizi, è costituita contro il bene pignorato e a favore dei fondi limitrofi originariamente di proprietà del [redacted] dei suoi aventi causa.

In quanto diritto reale, **la suddetta servitù è opponibile erga omnes e, pertanto, permane in capo al bene anche a seguito del trasferimento coattivo, costituendo l'unico onere giuridico destinato a gravare sull'immobile in capo all'aggiudicatario e incidendo sulle modalità di godimento e utilizzo dell'area pertinenziale.**

Non risultano ulteriori oneri o vincoli giuridici destinati a permanere in capo all'immobile oltre a quanto sopra evidenziato.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI o comunque REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Gli oneri e i vincoli che **VERRANNO CANCELLATI** a seguito dell'estinzione della presente procedura saranno:

1) **TRASCRIZIONE CONTRO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** del 07.02.2025 ai nn. 6171/4792 derivante da **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di [redacted] per il diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1 e contro [redacted] per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1) ed avente ad oggetto, tra gli altri, il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Arzano al fg. 5, p.lla 567, sub 1.

Tale formalità pregiudizievole sarà cancellata a seguito della vendita

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

forzata e dell'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con conseguente liberazione del bene da ogni vincolo pregiudizievole trascritto.

ONERI E VINCOLI NON CANCELLABILI o comunque NON REGOLARIZZABILI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Permangono, invece, a carico dell'aggiudicatario gli oneri connessi alla regolarizzazione tecnico-amministrativa del bene, in quanto non si è proceduto

alla regolarizzazione in corso della presente procedura esecutiva.
In particolare, si rileva la presenza di una **difformità catastale** già descritta in risposta al "Quesito 3", consistente nella non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi, con specifico riferimento alla comunicazione interna tra il locale deposito ed il secondo ambiente del piano terra.
Tale difformità, non incidente sulla consistenza plano-volumetrica del bene, risulta sanabile mediante aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione di **pratica DOCFA per "errata rappresentazione planimetrica".**
Il costo complessivo per tale regolarizzazione, comprensivo di oneri tecnici e diritti erariali, può essere stimato in via prudenziale in circa € 1.000,00.
Resta altresì a carico dell'aggiudicatario l'onere relativo alla redazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**, attualmente non presente, il cui conseguimento è obbligatorio ai fini del trasferimento del bene.
Il relativo costo è stimato in circa € 800,00.
Tali oneri **VERRANNO DETRATTI AL VALORE DI MERCATO per la**

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

consequenziale determinazione del PREZZO BASE D'ASTA, come meglio specificato in risposta al "Quesito 11".

QUESITO 8

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

L'esperto stimatore deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadono 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.

****

Dalle verifiche eseguite mediante esame della documentazione catastale e degli atti di provenienza, nonché sulla base delle risultanze degli accertamenti effettuati, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento insiste su area di proprietà privata.

In particolare, il bene è riportato al Catasto Terreni del Comune di Arzano al foglio 5, particella 567, e non risulta ricadere su suolo appartenente al demanio dello Stato o ad altri enti pubblici.

Non sono emerse, altresì, evidenze circa l'esistenza di provvedimenti di declassamento, né risultano in corso procedure amministrative finalizzate alla eventuale sdemanializzazione del suolo.

Alla luce di quanto sopra, si attesta che il bene pignorato **NON RICADE SU SUOLO DEMANIALE**.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

QUESITO 9

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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 susssistono i presupposti per ritenere che vi sia stato l'acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atti 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 in 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 sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi dell'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.

****

Dalle verifiche eseguite mediante analisi della documentazione catastale e degli atti di provenienza, nonché dalle indagini esperite in ordine alla natura giuridica del diritto insistente sul bene, **non è emersa la presenza di pesi o oneri di natura reale riconducibili agli istituti del censo, livello o uso civico**.
In particolare, l'immobile oggetto di pignoramento, insistente sul terreno

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

identificato al Catasto Terreni del Comune di Arzano al foglio 5, particella 567, non risulta gravato da diritti di natura concessoria o da rapporti enfiteutici, né sono stati rinvenuti elementi idonei a far ritenere l'esistenza di diritti reali limitati derivanti dai suddetti istituti.

Non risultano, altresì, provvedimenti di affrancazione, in quanto non necessari, attesa l'assenza originaria di tali vincoli.

Alla luce di quanto sopra, il diritto vantato dalla società esecutata sul bene pignorato deve qualificarsi come piena ed esclusiva proprietà per la quota pari ad 1/1, non derivante da concessione né gravata da oneri o pesi riconducibili agli istituti sopra richiamati.

QUESITO 10

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 staggito costituisce un corpo di fabbrica autonomo ed indipendente, non inserito in contesto condominiale e pertanto, non sussistono spese fisse di gestione di natura condominiale, né oneri periodici obbligatori riconducibili a servizi comuni.

Non risultano, altresì, deliberate spese straordinarie, né vi sono spese

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, attesa l'assenza di condominio.

Per quanto, quindi, attiene alle spese di gestione ordinaria, queste devono intendersi limitate ai costi connessi all'uso e alla manutenzione del bene (utenze, manutenzioni ordinarie e straordinarie), che, allo stato, non risultano quantificabili in quanto l'immobile si presenta inutilizzato e in stato di abbandono.

Con riferimento, invece, a eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, dalle verifiche effettuate non risultano pendenti giudizi civili o amministrativi aventi ad oggetto l'immobile, diversi dalla presente procedura esecutiva.

Alla luce di quanto sopra, **si attesta l'assenza di oneri gestionali ricorrenti e di procedimenti giudiziari in corso incidenti sul bene**.

Resta fermo, inoltre, quanto già evidenziato in risposta al "Quesito 7" in ordine alla presenza di servitù passiva gravante sul bene.

QUESITO 11

Procedere alla valutazione dei beni

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art.568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile)."Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli egli oneri giuridici".
A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla ***esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati****, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).*
Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:
• indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
• precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
• ***precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore*** *(attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*
L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.
IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente ***gli adeguamenti e le correzioni della stima****.*
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).
Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 – siano ***totalmente abusivi ed in***

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

***alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:*
*nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il Valore del Suolo e dei Costi di Demolizione delle opere abusive;*
*nell'ipotesi in cui **non** risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il Valore D'uso del bene.*
Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:
*- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
*- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;*
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

****

L'immobile viene stimato, sia attraverso il metodo diretto o sintetico che attraverso il metodo analitico, tenendo presente lo stato dei luoghi.

METODO SINTETICO DI STIMA

Nell'applicare tale metodo si tengono presenti:

1. le caratteristiche e le condizioni tutte del compendio edilizio cui appartiene,

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

nonché della zona circostante, le sue pertinenze ed annessioni;

2. la consistenza globale dell'immobile desunta dal rilievo fatto dal C.T.U., il suo stato di conservazione, le finiture e le sue caratteristiche peculiari, la sua ubicazione, le infrastrutture primarie e secondarie presenti nella zona, ecc.;
3. l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
4. il valore di mercato di analoghe unità immobiliari ubicate nelle vicinanze e raffrontabili per similitudine a quella in oggetto.

A seguito di un'indagine di mercato e dopo aver preso visione dei valori determinati dall'osservatorio immobiliare (Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare Napoli), nonché gli attuali valori di immobili simili pubblicati sui portali telematici quali Immobiliare.it, Subito.it, Trovit.it, Casa.it, Idealista.it, e che di seguito si riportano, si è riscontrato che attualmente i valori riferiti a mq. in tale zona, per immobili della stessa tipologia e caratteristiche di questo in esame, sono i seguenti:

A) In riferimento ai costi pubblicati sui portali telematici:

1) https://www.immobiliare.it/annunci/116225893/?entryPoint=map

2) https://www.immobiliare.it/annunci/127750470/?entryPoint=map

3) https://www.immobiliare.it/annunci/128154014/?entryPoint=map

Dall'analisi di mercato fatta su immobili similari, ubicati nelle immediate vicinanze di Via Squillace, si è evinto che il valore di mercato al mq risulta essere compreso tra gli € 650,00 (immobili in stato di abbandono) e gli € 1.000,00 (immobile in buono stato conservativo).

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

B) In riferimento all'osservatorio immobiliare: (v. all. n. 15)

1) OMI (osservatorio mercato immobiliare - Ag. delle Entrate - GEOPOI)

In tale banca dati si riportano le seguenti quotazioni immobiliari:

- capannoni industriali in stato conservativo normale:

valore tra € 455,00 ed € 930,00 al mq

2) Borsino Immobiliare

In tale banca dati si riportano le seguenti quotazioni immobiliari:

- capannoni industriali tipici in stato conservativo normale:

valore al mq. tra € 346,00 ed € 926,00

Al fine poi di determinare il più equo valore di mercato unitario si sono tenute conto le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile:

a) ubicazione in zona industriale orientale comprendente zona A.S.I.;
b) zona adeguatamente servita da infrastrutture primarie e secondarie;
c) in prossimità dei principali raccordi autostradali;
d) l'incidenza delle condizioni estrinseche della zona;
e) le dimensioni dei locali adeguati all'uso, in relazione a quelli normalmente rilevabili per il tipo di immobile (capannone industriale);
f) tutte le sue caratteristiche peculiari descritte;
g) area esterna di pertinenza esclusiva gravata da servitù di passaggio a favore dei retrostanti fondi;
h) **la sua superficie commerciale lorda** pari a **circa mq. 336,25**;
i) lo **stato di conservazione mediocre** e le **finiture economiche**;

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

j) immobile non occupato;

k) l'impianto elettrico non a norma;

l) i valori di mercato in zona;

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, si rileva che i valori desunti dai principali portali immobiliari si riferiscono a immobili similari per tipologia ma generalmente caratterizzati da uno stato conservativo discreto e, in taluni casi, dotati di pertinenze esclusive, elementi che determinano un incremento del valore unitario.

Diversamente, i valori rilevati dalle banche dati istituzionali (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI e Borsino Immobiliare) fanno riferimento a immobili analoghi in condizioni ordinarie di conservazione, risultando pertanto più aderenti ad una valutazione standardizzata del mercato.

Tenuto conto delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima, il quale si presenta in uno stato conservativo complessivamente mediocre, si ritiene opportuno collocare il valore unitario in una fascia intermedia, compresa tra il valore minimo medio rilevato dalle fonti istituzionali e il valore medio dei prezzi desunti dalle offerte di mercato.

In ragione di tali considerazioni, si ritiene congruo attribuire all'immobile un **valore unitario pari a circa € 600,00/mq.**

Pertanto, applicando tale valore alla superficie commerciale precedentemente determinata, si perviene alla stima del **più probabile valore di mercato** del bene, che può essere quantificato **in circa € 200.000,00**.

METODO ANALITICO

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

esame, cercando quindi di limitare al massimo il margine di approssimazione della stima, si ritiene opportuno procedere anche con una stima analitica scegliendo come metodo quello classico della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, facendo sempre riferimento ai dati ricavati dall'osservatorio immobiliare e da quanto riportato anche sui portali telematici, si è evinto un valore locativo unitario compreso tra € 1,50 ed € 5,00 al mq ricavato facendo la media tra i valori espressi dal mercato in detta zona.

Nel caso specifico, in riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile come sopra riportate, è congruo definire per lo stesso un canone locativo unitario pari a circa € 2,5 al mq. per un **canone mensile pari a circa € 840,00**.

Di conseguenza il reddito annuo lordo dell'immobile è pari a € 10.080,00.

Depauperando tale reddito lordo dalle spese di ammortamento, manutenzione, assicurazione e fiscali, che, per tale tipologia d'immobile, si possono conglobare con buona approssimazione ad un 4%, si ottiene un reddito netto annuo pari a € 9.676,80.

Per determinare il valore di mercato attraverso il sistema analitico va considerato poi il saggio netto di investimento immobiliare urbano.

Questo, per la zona industriale di Arzano, è pari alla misura del 6%, in riferimento alle influenze discendenti ed ascendenti in detto saggio, dovute principalmente al continuo aumento dei costi di produzione, alle caratteristiche ubicazionali dell'immobile, alla tendenza della moneta, alla svalutazione, alle caratteristiche tipologiche, cronologiche ed ubicazionali del cespite.

Si applica quindi la nota formula:

Vm = R : r

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Dove:

Vm = Valore di mercato

R = reddito annuo netto

r = saggio

Per cui:

Vm = € 9.676,80 : 6% = ***€ 161.280,00***

Pertanto, considerato che il metodo sintetico aveva portato a fare una valutazione pari a € 200.000,00, il più probabile **valore di mercato** si può considerare essere pari alla media dei valori così ricavati e quindi pari a circa **€ 180.000,00**

DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di determinare il prezzo base d'asta del bene oggetto di pignoramento, al valore di mercato, come precedentemente stimato, vengono applicate le opportune riduzioni e detrazioni, in conformità ai criteri estimativi adottati nell'ambito delle procedure esecutive, tenuto conto delle condizioni giuridiche e tecniche del bene.

In particolare, trattandosi di costi che rimangono a carico dell'eventuale aggiudicatario, gli stessi vengono detratti dal più probabile valore di mercato, così da pervenire alla corretta determinazione del valore base d'asta.

Nel caso specifico tali costi sono i seguenti:

1) RIDUZIONE PER VENDITA IN REGIME DI ESECUZIONE FORZATA

Al valore di mercato deve essere applicata una riduzione al fine di tener conto

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

delle peculiarità della vendita giudiziaria rispetto alla libera contrattazione di mercato.

In particolare, tale riduzione è giustificata da:

- l'assenza della garanzia per vizi tipica della vendita forzata;
- le differenti modalità fiscali applicabili;
- le condizioni manutentive e lo stato conservativo dell'immobile;
- le dinamiche proprie della vendita all'asta, caratterizzata da incertezza e tempi non immediati di realizzo.

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte e tenuto conto altresì della condizione favorevole rappresentata dalla immediata disponibilità del bene, in quanto libero da persone e cose, si ritiene congruo applicare una riduzione contenuta nella misura del 10% del valore di mercato precedentemente determinato, corrispondente ad **un importo pari a € 18.000,00**.

2) COSTI RELATIVI ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come riportato nel precedente "quesito 2" l'immobile manca di **attestato di prestazione energetica** (APE), documento obbligatorio ai fini del trasferimento**.**

Pertanto, per la sua redazione si stima un costo pari ad **€ 800,00,** da detrarre al valore di mercato come sopra determinato.

3) COSTI RELATIVI ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE

Come dettagliatamente riportato nel "Quesito 3" ai fini della commerciabilità del bene si rende necessario **l'adeguamento della planimetria catastale** allo stato dei luoghi.

Pertanto sarà necessario aggiornare l'elaborato catastale delle difformità

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

riscontrate mediante presentazione di **pratica DOCFA** per "errata rappresentazione planimetrica".

Il costo complessivo per tale aggiornamento, comprensivo di onorari tecnici e oneri erariali, può essere stimato in **€ 1.000,00**, da detrarsi dal valore di mercato per la definizione del Prezzo Base d'Asta.

E così, detraendo dal valore di mercato pari a € 180.000,00 gli importi relativi alla riduzione per vendita in regime di esecuzione forzata, nonché i costi necessari per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e per l'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA, per un totale complessivo pari a circa € 19.800,00, si perviene ad un valore pari a € 160.200,00.

In via prudenziale e tenuto conto delle finalità della procedura esecutiva, si ritiene congruo arrotondare tale importo, determinando il più probabile **VALORE BASE D'ASTA in € 160.000,00**.

QUESITO 12

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

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

comproprietario, predisponendo, se del caso, una bozza di progetto di divisione.

****

Il diritto di titolarità in favore del soggetto esecutato deriva dall'atto di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli in data 04.05.2006 (rep. n. 100906, trascritto a Napoli 2 il 31.05.2006 ai nn. 20398/39963), con il quale veniva trasferita alla [redacted] a seguito di aggiudicazione, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura espropriativa.

L'azione esecutiva risulta promossa esclusivamente nei confronti della suddetta società ed ha ad oggetto il diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1 del bene pignorato, di cui la stessa è titolare in via esclusiva.

Ne consegue che, trattandosi di pignoramento avente ad oggetto l'intera piena proprietà del cespite, non si configura una situazione di comproprietà e, conseguentemente, non si rende necessaria alcuna valutazione di quota, né risultano configurabili ipotesi di divisione o separazione in natura del bene.

QUESITO 13

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.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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.

****

In adempimento a quanto richiesto, la scrivente ha preliminarmente verificato la natura giuridica del soggetto esecutato, accertando che lo stesso è costituito in forma di persona giuridica, e segnatamente nella [redacted]

In ragione di tale qualificazione soggettiva, non risultano applicabili le verifiche inerenti lo stato civile, la residenza anagrafica ed il regime patrimoniale previste per le persone fisiche, atteso che il soggetto esecutato non è titolare di diritti in forza di rapporti personali o familiari, bensì quale centro autonomo di imputazione di rapporti giuridici patrimoniali.

Pertanto, ai fini del presente quesito, la scrivente ha proceduto all'acquisizione della **visura camerale aggiornata** presso il Registro delle Imprese, dalla quale si desumono gli elementi identificativi e strutturali della società esecutata. (v. all. n. 28)

In particolare, dalla documentazione acquisita risulta che:

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

- la società è denominata [redacted] è costituita in forma di società a responsabilità limitata;
- la stessa è iscritta presso il Registro delle Imprese di Napoli al n. REA [redacted];
- ha sede legale [redacted]
- è stata costituita in data 02.02.2000 ed iscritta al Registro delle Imprese in data 22.02.2000;
- risulta attualmente in stato di attività, con esercizio dell'attività prevalente di compravendita immobiliare di beni propri;
- la rappresentanza legale della società è attribuita al [redacted] qualità di Amministratore Unico.

Dall'esame complessivo della documentazione camerale, si rileva altresì che l'attuale configurazione societaria deriva da trasformazione della preesistente società [redacted], intervenuta con atto del 24.06.2020, circostanza già esaminata nei precedenti quesiti e rilevante ai fini della continuità soggettiva del titolare del diritto.

Alla luce di quanto sopra, deve pertanto ritenersi che il diritto oggetto di pignoramento sia riferibile esclusivamente al patrimonio della società esecutata, senza interferenze derivanti da regimi patrimoniali personali, con conseguente irrilevanza di ogni profilo attinente alla disciplina dei rapporti coniugali.

QUESITO 14

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:***

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

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 est, con _____ad ovest; 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 all'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 stimatore 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 consentire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

****

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di **capannone industriale** ubicato in Arzano (NA), alla Via Squillace n. 9/11, piano terra.

L'immobile è composto da un unico ambiente principale con annesso locale deposito e area esterna pertinenziale adibita in parte a viabilità ed ha una superficie commerciale pari a circa mq. 322,15 ed una superficie commerciale lorda pari a circa mq. 336,25.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Esso confina a nord-est e ad nord-ovest con proprietà [redacted] o aventi causa, a sud-ovest con [redacted] aventi causa e a sud-est l'area di pertinenza destinata a strada confina con proprietà [redacted] suoi aventi causa ed è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Arzano al fg. 5, p.lla 567, sub 1, cat. C/3.

Lo stato dei luoghi **non corrisponde alla planimetria catastale** in ordine alla presenza di un varco interno tra ambienti, sanabile mediante aggiornamento catastale (DOCFA).

Il fabbricato risulta edificato in forza di **Licenza Edilizia n. 150 del 15.05.1968 ma non è stato possibile verificare la piena conformità allo stato legittimo** originario per irreperibilità da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Arzano del titolo e degli elaborati grafici.

Di conseguenza eventuali difformità urbanistiche non risultano allo stato verificabili né sanabili con certezza.

Non risultano inoltre presentate in seguito istanze di condono edilizio e/o permessi.

Non risulta esserci ordine di demolizione.

Grava sul bene **servitù di passaggio pedonale, carrabile e di condotte** sull'area esterna, a favore dei fondi limitrofi di proprietà [redacted] o suoi aventi causa.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade in **"Zona Industriale ASI"**, nell'ambito del Piano per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli – Agglomerato ASI Casoria – Arzano – Frattamaggiore, ed è altresì soggetta a **"fascia di rispetto cimiteriale pari a ml 200"**, ai sensi della normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Lotto 2

IMMOBILE FG. 6, P.LLA 534, SUB 44

PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:
1) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei ***certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;***
oppure
2) se il creditore procedente abbia optato per il deposito di ***certificazione notarile sostitutiva.***

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

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

*Nel secondo caso (****certificazione notarile sostitutiva****), l'esperto deve precisare*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.*
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. .

****

La documentazione relativa a tale immobile, sulla base di quanto riportato dall'art. 567, 2° comma, risulta completa in tutte le sue parti.

E' infatti allegata agli atti di tale procedura la **certificazione notarile sostitutiva alla data del 07.02.2025** per Notaio Vincenzo Calderini attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sull'immobile oggetto della procedura a partire dal 13.06.2002 (data del titolo

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

di provenienza antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento) a tutto il 07.02.2025 (data della trascrizione del pignoramento). (v. all. n. 1)

La relazione è completa in tutte le sue parti, riportando la storia ipotecaria ultraventennale del cespite escusso, con **elenco esaustivo delle iscrizioni e delle trascrizioni** a favore e contro, riportante tutte le formalità pregiudizievoli, oltre quelle per cui si interviene, e della **continuità degli atti traslativi** aventi ad oggetto il bene staggito, comprendente ampiamente il ventennio che precede la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Inoltre, nelle stesse relazioni il bene viene correttamente individuato con i suoi attuali dati catastali.

I dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali, così come quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella sua relativa trascrizione, e quelli rinvenuti nella relazione notarile ai sensi della L. 302/98 e D.Lgs. 328/98, risultano essere conformi con quelli riportati attualmente in catasto.

Ovvero trattasi di immobile riportato nel N.C.E.U. di Qualiano come segue:

fg 6, p.lla 534, sub 44, ct C/6, cl 3, cons. 16 mq., R.C. € 67,71, Via Ugo Foscolo n. 127, int. 1, piano S1, in ditta a [redacted] (pieni proprietari per la quota pari ad 1/1). (v. all. n. 16)

Tuttavia, in ossequio al quesito posto alla scrivente, la stessa ha dovuto eseguire autonome indagine relativamente alla storia dell'immobile in oggetto aggiornando le stesse alla data attuale.

E così, in riferimento a quanto asseverato dal Notaio Calderini nella relazione notarile e confrontando gli stessi dati con quanto reperito dalla scrivente (ispezioni ipotecarie sul soggetto e sull'immobile sia quello originario

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

riportato al fg. 6/B che quello attuale riportato al fg. 6, quadro sinottico della provenienza con reperimento di tutti gli atti dal 2002 ad oggi, ispezione catastale terreni e fabbricati, con visura storica ed attuale, e reperimento della planimetria corrispettiva) si rinviene congruità e completezza dei dati riportati nella relazione notarile relativamente alle ispezioni ipocatastali fino a tutto il 07.02.2025.

Al fine poi di verificare l'effettivo possesso del bene in ditta all'esecutato [redacted] la scrivente, attestando la sostanziale correttezza formale degli atti traslativi e la continuità nell'iter della provenienza, ha visionato e raccolto tutte le note di trascrizione dell'ultra ventennale vicenda traslativa, nonché, come da incarico, copia conforme dell'atto traslativo in favore della parte debitrice esecutata.
Sono stati quindi ricostruiti tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 07.02.2025, e risalendo a ritroso il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la stessa trascrizione del pignoramento.
E così, in ordine alla provenienza, si attesta quanto segue:

- TITOLI DI PROVENIENZA:

- **atto di decreto di trasferimento** del 13.02.2002 (v. all. n. 18) da parte del Tribunale di Napoli nella persona del G.E. Dott. Giancarlo Posteraro nel procedimento espropriativo R.G. 1600/91 promosso [redacted] trascritto a Napoli il 11.07.2002 ai nn. 29611/22617, con il quale viene trasferito a favore della [redacted]

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

[redacted] oggetto della presente procedura espropriativa ed in particolare:

"Box n. 1 in Qualiano alla Traversa Via Ugo Foscolo int. 1 posto al piano seminterrato, composto da un vano con superficie di circa mq. 16".

Ed ancora in riferimento all'identificativo catastale del bene nello stesso atto di trasferimento si trascrive che il medesimo è *"riportato nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano – Napoli alla partita 2402, in ditta* [redacted]

Circa la sua precisa ubicazione viene invece relazionato che il bene trasferito è *"confinante con viale condominiale, con box n. 16, box n. 17 e box n. 2"*

Circa invece la legittimità urbanistico-edilizia si precisa nell'atto che *"...L'edificio è stato realizzato agli inizi del 1987; per quanto è stato possibile accertare per l'immobile pignorato allo stato non ricorrono gli estremi di applicazione della Legge sul "Condono Edilizio" del 28.02.85 n. 47: infatti il fabbricato fu realizzato con concessione edilizia prot. n. 4 del 17.01.1987 nel rispetto della normativa urbanistica comunale.".*

A finire si relaziona che *"...L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti, a corpo e non a misura. ..."*

Ad oggi quindi si può attestare che il bene pignorato è di proprietà della società esecutata [redacted] per la quota pari ad 1/1.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente poi all'elenco delle **formalità pregiudizievoli**, in ossequio al

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

quesito posto alla scrivente, la stessa ha dovuto eseguire autonome indagine ipotecarie in ordine alla storia giuridica dell'immobile oggetto di pignoramento, al fine di verificarne la completezza ed aggiornarne le risultanze alla data attuale, con riferimento sia alla precedente identificazione catastale al fg. 6/B, sia a quella attuale al fg. 6. (v. all. nn. 7, 8 e 19)

E così, in riferimento a quanto asseverato dal Notaio Calderini nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c., confrontando gli stessi dati con quanto emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente sull'immobile pignorato e sul soggetto esecutato [redacted] si attesta che vi è piena congruità e completezza tra i dati ipotecari riportati nella relazione notarile e quanto visurato dalla scrivente attraverso le ispezioni ipotecarie.

Quindi, fatte le dovute visure ipotecarie sull'immobile pignorato (v. all. n. 19) e sul soggetto esecutato (v. all. nn. 7 e 8), ed eseguito un confronto tra le stesse, si riportano a seguire le sole **iscrizioni e trascrizioni rilevanti (DIRITTI e GRAVAMI) riguardanti il bene pignorato e che risultano essere ancora in forza**:

- **DIRITTI**

1) – *trascrizione a favore, atto giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili* del 11.07.2002 ai nn. 29611/22617.

Con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli, nella persona del G.E. Dott. Giancarlo Posteraro, in data 13.06.2002 (rep. n. 1600/91) e trascritto in data 11.07.2002, venivano trasferiti i diritti di piena proprietà per la quota pari ad 1/1 a favore della [redacted]

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

[redacted] relativamente all'immobile sito in Qualiano (NA), identificato al N.C.E.U. al fg. 6/B, p.lla 534, sub 44.

2) – *trascrizione, atto tra vivi – Trasformazione di Società* del 15.07.2020 ai nn. 24792/18153.
Con atto del 24.06.2020 per notaio Giuseppe Di Transo (rep. n. 140259, racc. n. 49308) la [redacted] viene trasformata nella [redacted] avente ad oggetto, tra gli altro, la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento identificato al NCEU del Comune di Qualiano al fg. 6, p.lla 534, sub 44.

- **GRAVAMI**

1) - *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare* del 07.02.2025 ai nn. 4792/6171 derivante da *pignoramento immobiliare* emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di [redacted] per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1 e contro [redacted] avente il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1 ed avente ad oggetto, tra gli altri, il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano al fg. 6, p.lla 534, sub 44.

QUESITO 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

*L'esperto deve precisare quali sono i **diritti reali** (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di 1/2, 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*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima per la determinazione sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*
Al riguardo:

- *nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (identificazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; identificazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al catasto fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

*secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla, del C.F. o del C.T. già soppressa o sostituita da altra p.lla; indicazioni 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 la determinazione del prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*
*- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale,** ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*
*In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.***
I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
*Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari,** reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.*
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione,che negli allegati alla stessa.
*Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o 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- in UNO O PIU'*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

LOTTI PER LA VENDITA, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno ***tre confini*** *ed i* ***dati di identificazione catastale*** *(con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla e 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.

****

In ordine ai **diritti reali pignorati** la scrivente attesta che VI E' PIENA CORRELAZIONE E CORRISPONDENZA tra il diritto reale (PROPRIETA' per la QUOTA PARI AD 1/1) indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità della società esecutata in forza dell'atto di provenienza trascritto in suo favore.
In particolare, *l'atto di pignoramento,* derivante dall'atto del 22.04.2010 a rogit del Notaio Di Transo, **grava sulla quota pari ad 1/1 della proprietà** dell'immobile in Qualiano alla Via Ugo Foscolo n. 127, identificato al N.C.E.U. al foglio 6, particella 534, subalterno 44, categoria C/6. (v. all. n. 2)

Il diritto di titolarità in favore della società esecutata deriva dal Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli in data 13.06.2002, trascritto in data 11.07.2002 ai nn. 29611/22617, con il quale veniva trasferita alla società [redacted] la piena ed intera proprietà del

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

bene.

Successivamente, con atto del 24.06.2020 per Notaio Giuseppe Di Transo, trascritto in data 15.07.2020 ai nn. 24792/18153, la suddetta società veniva trasformata in [redacted] attuale intestataria catastale e soggetto esecutato.

Di conseguenza, alla data di trascrizione del pignoramento, la società [redacted] risultava piena proprietaria del bene per la quota pari ad 1/1, sicché **il diritto reale oggetto di esecuzione corrisponde a quello effettivamente spettante alla debitrice esecutata**. (v. all. n. 18)

Il bene escusso viene individuato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come immobile ubicato in Qualiano alla Via Ugo Foscolo n. 127 e identificato al NCEU al fg. 6, p.lla 534, sub 44, cat. C/6.

Tali dati corrispondono a quelli risultanti agli atti del Catasto Fabbricati alla data della trascrizione del pignoramento.

Pertanto, in ordine al **bene pignorato** la scrivente attesta che NON ESISTONO "DIFFORMITA' FORMALI" tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e quelli risultanti dagli atti del catasto fabbricati alla data del pignoramento.

Pertanto, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione sono formalmente corretti per un'identificazione catastale oggettiva e soggettiva del bene, riportando dati che consentono la precisa, esatta ed univoca individuazione del bene stesso.

Allo stesso modo, dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi NON SI SONO RISCONTRATE "DIFFORMITA' SOSTANZIALI", risultando la consistenza effettiva dell'immobile corrispondente alla

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

rappresentazione catastale.

Oggetto del pignoramento è, dunque, la piena proprietà per la quota pari ad 1/1 di unità immobiliare avente destinazione di rimessa/autorimessa, categoria catastale C/6.

Tenuto conto della natura del bene, della sua consistenza, della sua autonoma identificazione catastale, il contesto urbano in cui è ubicato, la tipologia dell'immobile e la richiesta di immobili similari in tale zona, nonché della titolarità esclusiva in capo alla società esecutata, si ritiene di procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO**, coincidente con l'intero immobile pignorato.

In particolare, il bene va individuato con i seguenti identificativi catastali e confini:

IDENTIFICATIVI CATASTALI

fg. 6, p.lla 534, sub 44, cat. C/6, cl. 3, cons. mq 16, R.C. € 40,49, ubicato in Via Ugo Foscolo n. 127, interno 1, piano S1, intestato [redacted] piena proprietà pari ad 1/1. (v. all. n. 16)

CONFINI

L'immobile confina con viale condominiale, con box n. 16, con box n. 17 e con box n. 2.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

QUESITO 2

Elencare ed identificare 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 di interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori e 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 dell'espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*
- la medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbbricati 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 (enon solamente

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

negli 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.

****

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile oggetto di pignoramento, avente destinazione catastale di rimessa/autorimessa, è ubicato nel Comune di Qualiano (NA) alla Via Ugo Foscolo n. 127.

Esso è identificato al NCEU con i seguenti dati:

fg. 6, p.lla 534, sub 44, cat. C/6, cl. 3, cons. mq 16, R.C. € 40,49,

Via Ugo Foscolo n. 127, interno 1, piano S1, in ditta a [redacted] per la piena proprietà pari ad 1/1. (v. all. n. 16)

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un più ampio complesso edilizio denominato [redacted] costituito da tre piani fuori terra (piano terra e due livelli in elevazione) oltre piano seminterrato, nel quale sono presenti unità abitative e locali box.

Sotto il profilo costruttivo, il fabbricato presenta struttura portante del tipo puntuale in cemento armato (pilastri e travi), con solai in latero-cemento. L'edificio risulta privo di servizio di portierato.

Le condizioni strutturali complessive del fabbricato, così come quelle architettoniche dei prospetti esterni, si presentano in condizioni discrete.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Analogamente, anche l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, completa in tutte le sue parti, versa in uno stato manutentivo e conservativo complessivamente discreto.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'accesso al compendio immobiliare avviene da Via Ugo Foscolo mediante due distinti ingressi: un cancello pedonale in ferro (civico 127), che immette in un'area esterna pavimentata adibita a piazzale condominiale in comune con il vicino fabbricato denominato "[redacted] ed un cancello carrabile, anch'esso prospiciente la medesima via, che consente l'accesso al viale asfaltato destinato alla viabilità interna ai due fabbricati ed in comune sempre tra loro.

Dal piazzale condominiale esterno, mediante una rampa di scale, si accede al piano seminterrato, dove è ubicato il locale box.

Lo stesso risulta altresì accessibile direttamente dal viale carrabile condominiale percorrendo la relativa corsia di manovra e costeggiando il fabbricato cui appartiene.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è costituita da un solo ambiente di forma regolare, destinato al ricovero di autovetture. (v. all. nn. 20 e 21)

Un ampio varco passante, chiuso da un cancello in ferro scorrevole, consente di accedere al box (circa mq. 16,65).

Il locale riceve aria e luce esclusivamente attraverso il vano di accesso.

In relazione alle dimensioni e alla configurazione plano-volumetrica, il box risulta funzionalmente adeguato all'uso cui è destinato.

Le finiture sono realizzate con materiali di qualità economica e risultano essere in discreto stato di conservazione (v. all. n. 21):

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

- la pavimentazione è realizzata con elementi ceramici ad alta resistenza al passaggio e alla sosta veicolare.
- le pareti sono interamente attintate.
- l'infisso esterno di ingresso è in ferro.

Il locale è dotato di impianto elettrico funzionante, presumibilmente conforme alla normativa di cui alla L. 46/90, nonché di impianto idrico.

Nel complesso, lo **stato di conservazione e manutenzione** dell'immobile può essere qualificato come **discreto**.

PERTINENZE

A seguito dei sopralluoghi effettuati e delle verifiche catastali eseguite, si attesta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento **non risulta dotata di pertinenze, né risulta qualificata come pertinenza di altra unità immobiliare**.

Tale circostanza è confermata sia dalla visura catastale sia dal titolo di provenienza.

Pertanto, alla luce di quanto fin qui relazionato, si procede al calcolo della superficie commerciale del bene, necessaria a definire il suo valore di mercato, che verrà dettagliatamente calcolato nel successivo "Quesito 11".

Di seguito viene quindi riportata la tabella delle superfici relative all'immobile staggito.

SUPERFICI

Destinazione d'uso	**Sup. Netta**	**Coeff. ragguaglio superfici**	**Sup. Comm. Netta**
Area box.	mq.16,65	X 1,00	mq.16,65

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Per una **superficie utile complessiva parti a circa mq. 16,65.**

Ed ancora, per definire la superficie commerciale lorda, in riferimento alla quale si andrà a determinare il valore di mercato dell'immobile, si procede a considerare le incidenze dei tramezzi interni e delle tompagnature esterne.
Relativamente a quest'ultime esse si calcoleranno al 100% se non in comune con altre proprietà ed al 50% se invece in comune con altre proprietà.

Destinazione d'uso	Sup. netta	Coeff. ragg. Superfici	Sup. Comm.le
Tramezzi interni	mq.0,00	X 1,00	mq.0,00
Tompagnature esclusive	mq.0,90	X 1,00	mq.0,90
Tompagnature in comune	mq.2,40	X 0,50	mq.1,20

Pertanto, al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile si è calcolata una **superficie commerciale lorda** che risulta essere pari a **circa mq. 18,75**, per un'altezza interna pari a circa ml. 2,85.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile **non è dotato** di Attestato di Prestazione Energetica (APE).
Pertanto, ai sensi della normativa vigente (D.L. 63/2013 convertito in L. 90/2013), si rende necessaria la redazione dello stesso ai fini della vendita.
Il costo per l'acquisizione dell'APE viene **stimato in circa € 800,00**.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Con **atto di decreto di trasferimento** del 13.02.2002 emesso dal Tribunale di

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Napoli nella persona del G.E. Dott. Giancarlo Posteraro nel procedimento espropriativo R.G. 1600/91, trascritto il 11.07.2002 ai nn. 29611/22617, viene trasferito a favore della Società [redacted] l'immobile oggetto della presente procedura espropriativa e in particolare:

"Box n. 1 in Qualiano alla Traversa Via Ugo Foscolo int. 1 posto al piano seminterrato, composto da un vano con superficie di circa mq. 16". (v. all. n.18)

Nel medesimo atto si precisa altresì che *"...L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti, a corpo e non a misura. ..."*

Alla luce di ciò si precisa, in ottemperanza al quesito posto, che l'immobile escusso fa parte di un fabbricato costituito da 10 unità abitative oltre mansarda e da box chiusi.

Pertanto, come per legge, risulta COSTITUITO UN CONDOMINIO con rispettivo Regolamento (v. all. n. 25).

L'immobile escusso risulta avere quali **DOTAZIONI CONDOMINIALI** solo ed esclusivamente **i proporzionali diritti sulle cose comuni** così come derivate e trasferite con atto di provenienza nonché le parti comuni necessarie all'uso comune come riportato nel Regolamento di Condominio.

Nello specifico, come riportato nell'art. 5 del Regolamento, costituiscono proprietà comune indivisibile a tutti i Condomini *"l'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, la essatura e struttura delle travi e pilastri in cemento armato, i muri perimetrali, le facciate, la rete della fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere fino ai punti ove si attaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive, ma compresi i tratti che*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

esigenze tecniche hanno fatto attraversare singole unità immobiliari, ovunque poste, l'impianto di acquedotto, di luce e forza motrice elettrica, della linea e condutture stradali sino ai singoli appartamenti, l'impianto dei citofoni e l'impianto delle antenne TV centralizzata.

Sono pure di proprietà comune ai soli appartamenti l'androne, le scale con i pianerottoli che al piano dell'androne portano ai lastrici solari di copertura, il torrino scala ed infine l'impianto di autoclave.".

Si precisa altresì che, come previsto nell'art. 7 del regolamento, le aree scoperte risultano nella disponibilità esclusiva della società costruttrice, con destinazione liberamente determinabile dalla stessa (*"...tutte le aree scoperte rimangono di proprietà esclusiva della* [redacted] *ne potrà disporre qualsiasi destinazione"*)

Infine, in relazione alla destinazione d'uso, il regolamento condominiale consente l'utilizzo dei box come autorimesse, depositi o locali per attività artigianali, sotto la responsabilità dei proprietari o conduttori.

QUESITO 3

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

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

A 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 di acquisto anteriore di vent'anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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 identificativo 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 dall'originaria particella 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 vengano accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni del 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 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 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 apposita 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.*

****

STORIA CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Comune di Qualiano ed è così

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

riportato al Catasto:

➢ **CATASTO TERRENI**:

fg. 6, p.lla 534, sup. mq. 2.568, qualità ENTE URBANO

➢ **CATASTO FABBRICATI**:

fg.6, p.lla 534, sub 44, cat. C/6, cl. 3, cons. 16 mq., sup. cat. tot. mq 18, R.C. € 40,49 - Via Ugo Foscolo n. 127, int. 1, piano S1, [redacted]

Relativamente alla **storia catastale,** sia in riferimento al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, in seguito ad adeguate ricerche e visure effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, si attesta quanto segue:

- **CATASTO TERRENI** (v. all. n. 17)

- **Fg. 6, p.lla 534**

La storia catastale del terreno, dall'impianto meccanografico fino all'attualità, è la seguente:

DATI IDENTIFICATIVI

- Dall'impianto meccanografico del 19.02.1973 all'attualità

Fg. 6, p.lla 534

DATI DI CLASSAMENTO

- Dall'impianto del 19.02.1973 al 28.07.1979

Fg. 6, p.lla 534 – R. dominicale € 353,75 (Lire 684.950), R. agrario € 185,46 (Lire 359.100), qualità FRUTTETO di classe 02, superficie mq 13.300

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

- Dal 28.07.1979 al 31.01.1992

Fg. 6, p.lla 534 – R. dominicale € 270,18 (Lire 523.137), R. agrario € 141,65 (Lire 274.266), qualità FRUTTETO di classe 02, superficie mq 10.158

Il tutto per FRAZIONAMENTO del 28.07.1979 in atti dal 16.01.1993 (n. 24.1/1979).

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Fg. 6, p.lla 1450

- Dal 31.01.1992 al 31.01.1992

Fg. 6, p.lla 534 – R. dominicale € 348,06 (Lire 673.929), R. agrario € 182,48 (Lire 353.322), qualità FRUTTETO di classe 02, superficie mq 13.086

Il tutto per FRAZIONAMENTO in atti dal 31.01.1992 (n. 13.1/1969).

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Fg. 6, p.lla 1530

- Dal 31.01.1992 al 31.01.1992

Fg. 6, p.lla 534 – R. dominicale € 321,14 (Lire 621.811), R. agrario € 168,36 (Lire 325.998), qualità FRUTTETO di classe 02, superficie mq 12.074

Il tutto per FRAZIONAMENTO in atti dal 31.01.1992 (n. 444.F01/1977).

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Fg. 6, p.lle 1239, 1242, 1240, 1241

- Dal 31.01.1992 al 31.01.1992

Fg. 6, p.lla 534 – R. dominicale € 310,07 (Lire 600.387), R. agrario € 162,56 (Lire 314.766), qualità FRUTTETO di classe 02, superficie mq 11.658

Il tutto per FRAZIONAMENTO in atti dal 31.01.1992 (n. 18.1/1977).

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Fg. 6, p.lla 1301

- Dal 31.01.1992 al 16.01.1993

Fg. 6, p.lla 534 – R. dominicale € 283,48 (Lire 548.887), R. agrario € 148,62 (Lire 287.766), qualità FRUTTETO di classe 02, superficie mq 10.658

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Il tutto per FRAZIONAMENTO in atti dal 31.01.1992 (n. 1.1/1978).

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Fg. 6, p.lle 1325, 1324

- Dal 16.01.1993 al 31.01.2003

Fg. 6, p.lla 534 – R. dominicale € 45,56 (Lire 88.220), R. agrario € 23,89 (Lire 46.251), qualità FRUTTETO di classe 02, superficie mq 1.713

Il tutto per FRAZIONAMENTO in atti dal 16.01.1993 (n. 5856.F01/1984).

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Fg. 6, p.lle 1678, 1679, 1676, 1675, 1674, 1673, 1677

- Dal 31.01.2003 al 29.12.2004

Fg. 6, p.lla 534 – R. dominicale € 0,00, R. agrario € 0,00, qualità ENTE URBANO, superficie mq 2.568

Il tutto per TIPO MAPPALE del 21.04.1987, pratica n. 63162 in atti dal 31.01.2003 (TM 46015/1987 – n. 46015.1/1987).

Annotazioni: comprende p.lla 449

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Fg. 6, p.lla 449

- Dal 29.12.2004 all'attualità

Fg. 6, p.lla 534 – R. dominicale € 0,00, R. agrario € 0,00, qualità ENTE URBANO, superficie mq 2.568

Il tutto per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29.12.2004, pratica n. NA0882502 in atti dal 29.12.2004 (n. 216293.1/2004).

Annotazione di immobile: "geometria da verificare".

STORIA DEGLI INTESTATI

- CON DATI IDENTIFICATIVI **fg. 6, p.lla 534**

Il bene risulta intestato a:

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

- [redacted]

dall'impianto meccanografico al 06.12.1983, con diritto derivante da impianto meccanografico del 19.02.1973;

- [redacted], dal 06.12.1983 al 14.04.1987, in forza di atto del 06.12.1983 per Notaio Prattico, repertorio n. 79805, registrato a Napoli il 19.12.1983 (n. 5858.1/1984 in atti dal 29.03.1995);

- [redacted] dal 14.04.1987 al 21.04.1987, per proprietà 1000/1000, in forza di atto del 14.04.1987 per Notaio Salvatore Sica, repertorio n. 82418, registrato a Napoli il 04.05.1987 (n. 5270.1/1987 in atti dal 29.03.1995).

■ **CATASTO FABBRICATI** (v. all. n. 16)

La storia catastale del fabbricato dal 31.01.1988, anno di costituzione dell'impianto meccanografico, è la seguente:

DATI IDENTIFICATIVI

- Dall'impianto meccanografico del 31.01.1988 al 16.07.2013

fg. 6B, p.lla 534, sub 44

Derivante da COSTITUZIONE del 31.01.1988 in atti dal 31.01.1988

- Dal 16.07.2013 all'attualità

fg. 6, p.lla 534, sub 44

Derivante da VARIAZIONE del 16.07.2013 pratica n. NA0339164 in atti dal 16.07.2013 (n. 77291.1/2013)

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

DATI DI CLASSAMENTO

- Dall'impianto al 03.12.1987

fg. 6B, p.lla 534, sub 44

- Dal 03.12.1987 al 01.01.1992

fg. 6B, p.lla 534, sub 44, ctg. C/6, cl. 3, cons. 16 mq, R.C. Lire 120

Derivante da CLASSAMENTO del 03.12.1987 in atti dal 01.04.1994 – PUBB.NOT.AL 12.07.1991-PROT.REG.413/94 (n. R/3398.1/1987)

- Dal 01.01.1992 al 16.07.2013

fg. 6B, p.lla 534, sub 44, ctg. C/6, cl. 3, cons. 16 mq, R.C. € 40,49 (Lire 78.400)

Derivante da VARIAZIONE del quadro tariffario del 01.01.1992

- Dal 16.07.2013 all'attualità

fg. 6, p.lla 534, sub 44, ctg. C/6, cl. 3, cons. 16 mq, R.C. € 40,49

Derivante da VARIAZIONE del 16.07.2013 pratica n. NA0339164 in atti dal 16.07.2013 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 77291.1/2013)

DATI DI SUPERFICIE

- Dal 09.11.2015 all'attualità

fg. 6, p.lla 534, sub 44 - sup. totale mq. 18

Derivante da VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA. Dati relativi alla planimetria presentata in data 03.12.1987 (prot. n. R3398).

INDIRIZZO

- Dall'impianto al 03.12.1987

fg. 6B, p.lla 534, sub 44 – Via Foscolo Ugo – interno 1 – piano S1

Per COSTITUZIONE del 31.01.1988

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

- Dal 03.12.1987 al 16.07.2013

fg. 6B, p.lla 534, sub 44 – Via Ugo Foscolo – interno 1 – piano S1

Per CLASSAMENTO del 03.12.1987 in atti dal 01.04.1994 (n. R/3398.1/1987)

- Dal 16.07.2013 al 30.08.2022

fg. 6, p.lla 534, sub 44 – Via Ugo Foscolo – interno 1 – piano S1

Per VARIAZIONE del 16.07.2013 pratica n. NA0339164 in atti dal 16.07.2013 (n. 77291.1/2013)

- Dal 30.08.2022 all'attualità

fg. 6, p.lla 534, sub 44 – Via Ugo Foscolo n. 127 – interno 1 – piano S1

Per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30.08.2022 pratica n. NA0258906 in atti dal 30.08.2022 (n. 258906.1/2022)

STORIA DEGLI INTESTATI

Dati identificativi: **fg. 6B, p.lla 534, sub 44**

- Dall'impianto meccanografico del 31.01.1988 al 13.06.2002

il bene viene riportato in ditta a:

- [redacted], con sede in Napoli – proprietà per 1000/1000
- [redacted] – diritto da verificare (presidente)

Diritto: proprietà

Derivante da impianto meccanografico del 31.01.1988

- Dal 13.06.2002 al 16.07.2013

il bene viene riportato in ditta a:

- [redacted] – proprietà per 1000/1000

Diritto: proprietà

Derivante da DECRETO del 13.06.2002 Pubblico ufficiale Tribunale di

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Napoli, repertorio n. 5934 – DECRETO DI TRASF. DI IMMOBILE, voltura n. 474534.1/2002 – pratica n. 523011 in atti dal 20.09.2002

Dati identificativi: **fg. 6, p.lla 534, sub 44**

- Dal 16.07.2013 al 24.06.2020

il bene viene riportato in ditta a:

- [redacted] – proprietà per 1000/1000

Diritto: proprietà

Derivante da VARIAZIONE del 16.07.2013 pratica n. NA0339164 in atti dal 16.07.2013 (n. 77291.1/2013)

- Dal 24.06.2020 all'attualità

il bene viene riportato in ditta a:

- [redacted] proprietà per 1/1

Diritto: proprietà

Derivante da Atto del 24.06.2020 per Notaio Di Transo Giuseppe, repertorio n. 140259 – TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ, nota presentata con Modello Unico n. 18153.1/2020 – Reparto PI di Napoli 2 in atti dal 15.07.2020

RISPONDENZA FORMALE

I dati catastali identificativi dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nella relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché nell'atto di Decreto di Trasferimento del 13.06.2002 – in forza del quale l'esecutato ha acquisito la piena proprietà del bene per la quota pari ad 1/1 – risultano pienamente conformi a quelli emergenti dalle attuali risultanze catastali.

Pertanto, **VI È PIENA ED INEQUIVOCA RISPONDENZA FORMALE** in

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

ordine ai dati identificativi catastali.

Ne consegue che l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione risultano formalmente corretti ed idonei ad assicurare una precisa, esatta ed univoca individuazione del bene oggetto della procedura esecutiva, sia sotto il profilo oggettivo che soggettivo.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE (DIFFORMITA' SOSTANZIALI)

Come già relazionato nel "quesito 1", **NON SI SONO RINVENUTE DIFFORMITÀ SOSTANZIALI PLANIMETRICHE** tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e quella dello stato reale dei luoghi non emergono difformità in ordine alla distribuzione interna, alla consistenza plano-volumetrica e alla destinazione d'uso del bene.

Pertanto, l'immobile risulta catastalmente conforme allo stato di fatto e non necessita di interventi di regolarizzazione.

QUESITO 4

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***

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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 dubbiose 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 denunzia di*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio:compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

*2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo**.*

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

*3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.*

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

*4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.*

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

*5) **Situazioni di comproprietà**.*

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

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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.*

****

La scrivente, attestando la sostanziale correttezza formale degli atti traslativi e la continuità nell'iter della provenienza, ha visionato e raccolto tutte le note di trascrizione dell'ultra ventennale vicenda traslativa ricostruendo i passaggi di proprietà risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà inter vivos a carattere traslativo trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, facendo copia conforme dell'atto traslativo in favore della parte debitrice esecutata.
E così si attesta quanto segue:

- ATTO DI PIGNORAMENTO

Il bene è stato sottoposto a pignoramento in forza di **atto esecutivo cautelare del 17.01.2025**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Napoli e trascritto il 07.02.2025 a favore della società [redacted] per la piena proprietà del cespite. (v. all. n. 2)

- ATTO DI PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Il bene è pervenuto all'attuale soggetto esecutato in forza di **Decreto di Trasferimento del 13.02.2002**, emesso dal Tribunale di Napoli nella persona del G.E. Dott. Giancarlo Posteraro, nell'ambito del procedimento espropriativo R.G. n. 1600/91 promosso [redacted] nei

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

confronti della [redacted] trascritto a Napoli in data 11.07.2002 ai nn. 29611/22617. (v. all. n. 18)

Con tale atto veniva trasferita in favore della [redacted] la piena proprietà del bene, identificato quale:

"Box n. 1 in Qualiano alla Traversa Via Ugo Foscolo int. 1, posto al piano seminterrato, composto da un vano di circa mq. 16".

Il bene risultava censito al N.C.E.U. al foglio 6/B, particella 534, subalterno 44.

- PROVENIENZA ANTERIORE [redacted]

Dalla ricostruzione effettuata è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato dalla [redacted] in forza di **variazione concessione edilizia n. 4 del 17.01.1987**.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato era pervenuto alla medesima società in forza di **atto di compravendita per Notaio S. Sica del 14.04.1987**, trascritto in data 07.05.1987 ai nn. 12131/9516, con cui la [redacted]

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI E CORRISPONDENZA DEL BENE

Dall'esame degli atti di provenienza e delle risultanze ipocatastali acquisite, si rileva che la continuità delle trascrizioni risulta regolarmente assicurata ai sensi dell'art. 2650 c.c., non emergendo interruzioni o discrasie nei passaggi di proprietà relativi al bene oggetto di pignoramento.

Il cespite pignorato risulta, inoltre, perfettamente corrispondente a quello

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

oggetto dei precedenti atti di trasferimento, sia sotto il profilo giuridico che catastale. In particolare, la difformità apparente relativa all'indicazione del foglio catastale – originariamente riportato come foglio 6/B e successivamente come foglio 6 – trova piena giustificazione nella ricostruzione della storia catastale, dalla quale emerge che il foglio 6/B è stato oggetto di soppressione e conseguente riallineamento nell'attuale foglio 6.

Tale variazione, di natura tecnico-amministrativa, non ha comportato alcuna modifica della consistenza materiale del bene né della sua identità giuridica, ma ha inciso esclusivamente sull'aggiornamento dell'identificativo catastale.

Ne consegue che il bene attualmente pignorato coincide pienamente con quello oggetto dei precedenti trasferimenti, risultando pertanto certa, univoca ed inequivoca la sua identificazione.

INDIVIDUAZIONE DELLA PARTICELLA DI ORIGINE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento insiste sulla particella di terreno attualmente identificata al Catasto Terreni al foglio 6, particella 534.

Dalla ricostruzione della storia catastale, come dettagliatamente esposta nel precedente "Quesito 3", emerge che detta particella deriva da precedenti particelle catastali, tra cui l'ultima la particella 449, successivamente soppressa a seguito di operazioni di frazionamento e riassetto fondiario.

Ne consegue che l'attuale particella 534 costituisce l'esito delle trasformazioni catastali intervenute nel tempo sulle originarie particelle, sulle quali è stato realizzato il fabbricato.

CONCLUSIONI

Alla luce della ricostruzione operata, il bene oggetto della presente procedura

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

esecutiva deve ritenersi pienamente e univocamente individuato, risultando perfettamente corrispondente a quello oggetto dei precedenti atti di trasferimento, con piena coerenza tra le risultanze dei registri immobiliari e quelle catastali.

In particolare, la continuità delle trascrizioni risulta integra e priva di soluzioni di continuità nel ventennio antecedente il pignoramento, essendo il diritto di proprietà validamente pervenuto all'attuale esecutato in forza di titolo traslativo regolarmente trascritto.

Sotto il profilo catastale, come dettagliatamente riportato nel "Quesito 3", la corrispondenza del bene è altresì garantita tenuto conto che l'originaria identificazione al foglio 6/B è stata oggetto di successiva soppressione e riallineamento nell'attuale foglio 6, come emerso dalla ricostruzione della storia catastale.

Parimenti, la particella attuale 534 costituisce l'esito delle pregresse operazioni di frazionamento e riassetto catastale, derivando da particelle originarie – tra cui l'ultima la particella 449 – successivamente soppresse.

Tali variazioni, di natura tecnico-amministrativa, non hanno inciso sulla consistenza materiale del cespite né sulla sua identità giuridica, ma hanno riguardato esclusivamente l'aggiornamento degli identificativi catastali.

Ne consegue che il bene pignorato coincide esattamente con quello oggetto dei precedenti passaggi di proprietà, risultando pertanto certa, continua ed inequivoca la sua provenienza, dalla originaria acquisizione del suolo sino all'attuale assetto proprietario.

COMPROPRIETA' ed ESISTENZA DI DIRITTI di USUFRUTTO

Dalle verifiche effettuate mediante ispezioni ipotecarie e dall'esame degli atti di provenienza, non risultano situazioni di comproprietà sul bene oggetto di

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

pignoramento, essendo lo stesso in piena ed esclusiva proprietà della società esecutata [redacted] per la quota pari ad 1/1.

Parimenti, non risultano costituiti sul bene diritti reali parziali di godimento a favore di terzi, quali in particolare diritti di usufrutto, uso o abitazione.

QUESITO 5

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'esperto deve procedere alla verifica ***della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico****, tenuto conto delle modifiche apportate all''art.172bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:"7)in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9)l''informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato1."*

Indicherà altresì:
- ***l'epoca di realizzazione dell'immobile****;*
- ***gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo*** *(licenza edilizia n.____; concessione edilizia n._____; eventuali varianti; permesso di costruire n.____; DIA n. ____ ; ecc.);*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

*- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.*
Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).
*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.*
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i)schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).*
*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*
*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.),l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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.31e seguenti della legge n.47del 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, comma6, della legge n.47 del 1985 o dall'art. 46, comma5 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

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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 eseguenti della legge n.47 del 1985 *(in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*
II - Art.39 della legge n.724 del 1994 *(in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*
III - Art.32 del D.L. n.269 del 2003 *convertito in legge n.326 del2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 e dalle 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. .

****

Con la legge n.1150 del 1942 veniva sancita l'obbligatorietà della *licenza edilizia "per le nuove costruzioni, ampliamenti di quelle esistenti o modifica alla loro struttura o aspetto"* in tutti i centri abitati ed anche nelle zone di espansione ma solo nei comuni compresi in appositi elenchi (Torino, Bologna,

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Catania, Palermo, Roma).

Per le aree non comprese in tali elenchi ci si atteneva ai disposti del Codice Civile.

Solo con l'entrata in vigore della legge n. 765 del 1 settembre 1967 si estese l'obbligatorietà della licenza edilizia all'intero territorio comunale di tutti i comuni Nazionali.

Nel caso specifico, il bene immobile fa parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale edificato in virtù di titoli autorizzativi tutti presentati/rilasciati al/dal Comune di Qualiano.

Pertanto, in adempimento al quesito posto, la scrivente ha proceduto ad eseguire autonome indagini presso il competente Ufficio Tecnico – Settore Edilizia Privata del Comune, mediante formale richiesta di accesso agli atti, finalizzata alla verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene oggetto di pignoramento.

In particolare, la ricerca è stata indirizzata all'acquisizione di tutti i titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione del fabbricato di cui il cespite fa parte, con specifico riferimento a quanto desumibile dall'atto di provenienza (Decreto di Trasferimento del 13.02.2002), nel quale viene indicata la **Concessione Edilizia n. 4 del 17.01.1987**.

Dalle verifiche effettuate è emerso che detta concessione costituisce **Variante alla Concessione Edilizia n. 92 del 21.12.1984**, precedentemente chiesta per l'edificazione del complesso edilizio.

Pertanto, ai fini della presente valutazione, la scrivente ha proceduto all'esame congiunto della documentazione afferente sia alla **Concessione Edilizia n. 92/1984**, quale titolo originario, sia alla successiva **Variante n. 4/1987**, nonché di tutta la documentazione rinvenuta nel fascicolo edilizio agli atti del Comune.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

➢ **CONCESSIONE EDILIZIA n. 92 del 21.12.1984** (v. all. n. 22)

Dall'esame del fascicolo edilizio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- domanda per ottenere Concessione, presentata dal [redacted] per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto da n. 14 appartamenti, con piano cantinato e due piani in elevazione, con struttura in cemento armato;
- relazione tecnica a firma del [redacted];
- relazione geotecnica;
- prospetto per la determinazione dei costi di costruzione;
- ricevute di pagamento degli oneri di urbanizzazione;
- elaborati grafici di progetto (planimetria, piante, prospetti e sezione);
- elaborati relativi alla rete fognaria;
- provvedimento di rilascio della Concessione Edilizia n. 92/1984.

Per una disamina analitica e completa del contenuto della documentazione sopra richiamata, si rinvia integralmente agli atti allegati alla presente relazione estimativa, costituenti parte integrante della stessa.

➢ **VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 4 del 17.01.1987**

(v. all. n. 23)

Dall'esame del fascicolo edilizio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- domanda di approvazione della variante presentata dal [redacted]

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

- relazione tecnica a firma del [redacted], nella quale si evidenzia una diversa ubicazione del fabbricato con modesto incremento di superficie e volume entro i limiti consentiti;
- prospetto per la determinazione dei costi di costruzione;
- ricevuta di pagamento degli oneri di urbanizzazione;
- documentazione relativa al calcolo degli oneri residui;
- richiesta di voltura della concessione da [redacted]
- autorizzazione alla voltura rilasciata dal Comune;
- provvedimento di rilascio della Variante n. 4/1987 alla Concessione Edilizia n. 92/1984.

Per una disamina analitica e completa del contenuto della documentazione sopra richiamata, si rinvia integralmente agli atti allegati alla presente relazione estimativa, costituenti parte integrante della stessa.

RISPONDENZA AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO

Dall'esame della documentazione edilizia rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e sopra richiamata, non può ritenersi compiutamente eseguibile la verifica della rispondenza tra lo stato dei luoghi e i provvedimenti autorizzativi. In particolare, con riferimento alla **Concessione Edilizia n. 92 del 21.12.1984**, pur essendo disponibili i relativi elaborati grafici di progetto, dagli stessi non risulta individuabile l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, né è possibile ricondurre con certezza il bene all'interno dell'organismo edilizio assentito con tale titolo.

Tuttavia, la suddetta concessione edilizia deve ritenersi superata e sostituita dalla **successiva Variante n. 4 del 17.01.1987**, la quale costituisce il titolo

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

edilizio di riferimento ai fini della verifica della legittimità urbanistica del fabbricato.

Con riguardo a tale ultimo titolo, come formalmente attestato dal competente Ufficio Tecnico Comunale, nel fascicolo edilizio risultano mancanti gli elaborati grafici di progetto, non essendo gli stessi più reperibili negli archivi comunali, verosimilmente a causa di sottrazione o smarrimento nel tempo. (v. all. n. 24)

Tale circostanza impedisce di effettuare il necessario confronto tecnico tra lo stato reale dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, e quanto originariamente assentito, precludendo di fatto ogni valutazione in ordine alla conformità edilizia dell'unità immobiliare rispetto al titolo abilitativo vigente.

Ne consegue che, allo stato degli atti e sulla base della documentazione disponibile, **non è possibile accertare con certezza se il bene oggetto di pignoramento sia stato effettivamente realizzato in conformità ai provvedimenti autorizzativi rilasciati, né se eventuali difformità possano sussistere rispetto agli stessi**.

SANABILITÀ DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ

In relazione alla possibilità di sanatoria delle eventuali difformità edilizie, la valutazione deve necessariamente essere condotta alla luce delle disposizioni di cui agli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. n. 380/2001, che disciplinano, rispettivamente, l'accertamento di conformità per interventi eseguiti in assenza o difformità dal titolo abilitativo, le ipotesi di sanatoria semplificata e gli interventi eseguiti in assenza o difformità da segnalazione certificata di inizio attività.

Nel caso in esame, tuttavia, la verifica della sanabilità risulta strettamente subordinata alla preventiva individuazione e qualificazione delle eventuali

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

difformità edilizie, operazione che presuppone il necessario confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali assentiti.

Come già evidenziato nel precedente paragrafo, tale confronto non è allo stato possibile, in quanto il titolo edilizio di riferimento – rappresentato dalla Variante alla Concessione Edilizia n. 4 del 17.01.1987 – risulta privo degli elaborati grafici di progetto, non reperibili presso gli archivi comunali.

In assenza di tale documentazione, non è possibile accertare né l'effettiva conformità dell'unità immobiliare rispetto al titolo abilitativo, né l'eventuale esistenza di difformità edilizie, né tantomeno la loro consistenza, natura e qualificazione giuridica (totale difformità, variazione essenziale o difformità parziale).

Ne consegue che, non potendo individuare eventuali abusi edilizi in modo certo e documentato, non risulta parimenti possibile verificare la sussistenza dei presupposti richiesti dalla normativa vigente per l'accesso agli strumenti di sanatoria ordinaria, ed in particolare il requisito della c.d. "doppia conformità" previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, né valutare l'applicabilità delle ulteriori disposizioni di cui agli artt. 36-bis e 37 del medesimo decreto.

Pertanto, allo stato degli atti e sulla base della documentazione disponibile, **la possibilità di sanatoria di eventuali difformità edilizie non può essere oggetto di compiuta valutazione tecnica, restando subordinata alla preventiva ricostruzione del progetto assentito, oggi non integralmente disponibile.**

CONDONABILITÀ DELLE EVENTUALI OPERE ABUSIVE

Con riferimento alla possibilità di accesso agli istituti di sanatoria straordinaria, disciplinati dagli artt. 31 e seguenti della Legge n. 47/1985, dall'art. 39 della Legge n. 724/1994 e dall'art. 32 del D.L. n. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003, si evidenzia quanto segue.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

In via preliminare, si rileva che la valutazione in ordine alla condonabilità delle eventuali opere abusive presuppone, anche in tal caso, la preventiva individuazione e qualificazione delle difformità edilizie, operazione che, come già esposto, non risulta allo stato possibile per la mancanza degli elaborati grafici relativi al titolo edilizio vigente.

Ciò nondimeno, ai fini della verifica della possibilità per l'eventuale aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985 ovvero dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, occorre fare riferimento alla data di insorgenza delle ragioni del credito azionato nella presente procedura esecutiva.

Dalla documentazione agli atti risulta che il credito azionato trae origine da contratto di mutuo stipulato in data 22.04.2010, e dunque in epoca successiva al termine ultimo previsto per l'applicazione del c.d. "condono ter", fissato al 31 marzo 2003.

Ne consegue che **non ricorrono i presupposti normativi per l'applicazione della disciplina di favore di cui al citato art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985**, che consente all'aggiudicatario di presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, atteso che tale possibilità è limitata alle ipotesi in cui le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della normativa sul condono.

Pertanto, allo stato degli atti e sulla base delle verifiche eseguite, deve ritenersi che **l'eventuale aggiudicatario non potrà avvalersi della facoltà di presentare domanda di condono edilizio ai sensi della normativa sopra richiamata**.

VERIFICA DELL'EVENTUALE ORDINE DI DEMOLIZIONE

In relazione alla verifica circa l'eventuale esistenza di provvedimenti

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

sanzionatori di natura repressiva, ed in particolare di ordini di demolizione riferiti al bene oggetto di pignoramento, la scrivente ha eseguito le opportune indagini presso il competente Ufficio Tecnico Comunale.

Dalle verifiche effettuate e dalla documentazione acquisita agli atti **non risultano emessi provvedimenti amministrativi di demolizione**, né ordinanze di rimessa in pristino o altri atti sanzionatori afferenti l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Pertanto, allo stato delle informazioni disponibili, deve escludersi la sussistenza di ordini di demolizione o di altri provvedimenti repressivi incidenti sul cespite.

DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

In relazione alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte, la scrivente ha proceduto ad esaminare la documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Dalle verifiche effettuate e dall'esame del fascicolo edilizio acquisito agli atti **non è emersa la presenza di certificato di agibilità** (già certificato di abitabilità), né risultano agli atti documenti attestanti il rilascio dello stesso da parte dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto, allo stato della documentazione disponibile, non è possibile attestare l'avvenuto rilascio della dichiarazione di agibilità per il fabbricato in oggetto.

- STRUMENTO URBANISTICO

Il Comune di Qualiano risulta dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 104 del 05.07.2022 e

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

successivamente adeguato ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 10.10.2023, come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Comunale.

In riferimento a tale strumento urbanistico, l'area su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, individuata al Catasto Terreni del Comune di Qualiano al foglio 6, particella 534, ricade in zona omogenea **"B/3 – Residenziale satura con tipologia a blocco, in linea o a schiera"**, destinazione propria degli ambiti urbani già consolidati. (v. all. n. 24)

L'unità immobiliare risulta censita in categoria catastale C/6 (rimessa/autorimessa) e, pertanto, la relativa destinazione d'uso deve ritenersi compatibile con le previsioni urbanistiche della zona di appartenenza, trattandosi di funzione accessoria tipicamente ammessa nei contesti residenziali consolidati ai sensi del D.M. 1444/1968.

Sotto il profilo dei vincoli, dal certificato urbanistico emerge che **l'area non risulta sottoposta a vincoli di natura storico-artistica o paesaggistica**, mentre risulta interessata da specifiche condizioni incidenti sulla disciplina d'uso del suolo, in quanto **ricadente nella fascia di rispetto dell'Alveo dei Camaldoli**, qualificato come corso d'acqua pubblico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, **nonché nel perimetro delle cosiddette "aree indiziarie di interesse archeologico"**.

Si evidenzia, inoltre, che **parte della particella risulta interessata da previsioni di viabilità di progetto**, consistenti nella realizzazione di una pista ciclabile comunale con relative fasce verdi laterali, circostanza che potrà incidere sulle future possibilità di utilizzo e trasformazione dell'area.

Alla luce di quanto sopra, il contesto urbanistico di riferimento si configura come ambito residenziale consolidato, caratterizzato tuttavia dalla presenza di specifici vincoli e prescrizioni che, pur non incidendo sull'attuale destinazione

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

d'uso del bene, devono essere tenuti in debita considerazione ai fini di eventuali interventi edilizi o trasformazioni future.

QUESITO 6

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'¨immobile pignorato sia occupato dal ***debitore esecutato*** *o da* ***soggetti terzi****.*
Nel caso di immobile occupato da ***soggetti terzi****, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'¨occupazione ha luogo in assenza di titolo.*
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di ***immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura*** *(ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art.2923, terzo comma, cod.civ.*
Nel caso di ***immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura*** *(ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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.).

****

STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Al momento dell'accesso l'immobile risultava nella piena disponibilità della società esecutata.

Successivamente, a seguito della relazione informativa depositata dal Custode giudiziario della procedura, Avv. Augusto D'Aniello, con la quale veniva richiesta l'autorizzazione all'occupazione del locale box da parte del [redacted] dietro corresponsione della somma mensile di € 50,00 a titolo di indennità di occupazione, il G.E. autorizzava detta occupazione con provvedimento del 31.01.2026.

Pertanto, a decorrere dal 01.03.2026, il locale box oggetto della procedura risulta occupato dal [redacted] in forza di autorizzazione resa nell'ambito della procedura esecutiva, con obbligo di corresponsione dell'indennità mensile sopra indicata. (v. all. n. 27)

Ai fini della verifica della congruità dell'importo determinato, si è proceduto alla stima del più probabile canone locativo di mercato per immobili appartenenti al medesimo segmento tipologico, assumendo quali parametri di riferimento i valori desunti dai principali portali immobiliari, nonché quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare.

Dalle indagini effettuate sono emersi valori locativi per box compresi tra € 3,00/mq ed € 4,00/mq sui portali telematici, tra € 2,40/mq ed € 3,60/mq secondo i dati OMI, e tra € 1,98/mq ed € 3,23/mq secondo il Borsino Immobiliare. (v. all. n. 26)

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene, della sua ubicazione in contesto urbano residenziale, della tipologia immobiliare costituita da box auto all'interno di compendio condominiale e della buona appetibilità locativa di tale destinazione d'uso, si ritiene congruo assumere un valore locativo unitario pari a circa € 3,50/mq.

Applicando detto valore alla superficie commerciale lorda dell'immobile, pari a mq 18,75, si ottiene **un canone locativo mensile di mercato pari a circa € 65,00.**

Tuttavia, trattandosi di occupazione autorizzata nell'ambito della procedura esecutiva e caratterizzata da natura temporanea, precarietà del godimento, obbligo di rilascio a richiesta degli organi della procedura ed esigenza di conservazione del bene, si ritiene congruo applicare al canone locativo di mercato una riduzione pari al 20%.

Ne deriva così **una INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE stimabile in circa € 52,00 mensili**.

Alla luce di quanto sopra, l'importo di € 50,00 mensili autorizzato dal G.E. può ritenersi sostanzialmente congruo rispetto all'indennità di occupazione come sopra determinata.

QUESITO 7

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 e da 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*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b)verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di ***procedimenti giudiziali civili*** *relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale ***provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge*** *della casa coniugale;*
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di ***vincoli storico-artistici****;*
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di ***regolamento condominiale*** *e la eventuale trascrizione dello stesso;*
f) acquisire copia degli ***atti impositivi di servitù*** *sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*
In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di ***sequestro penale*** *(anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), in formandone 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 e di 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;

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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).

****

Dalle **ispezioni ipotecarie** eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, **relative al soggetto esecutato ed all'immobile oggetto di pignoramento**, effettuate con riferimento al periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del 07.02.2025, sono emerse le formalità, attive e passive, tuttora in essere ed ancora efficaci, che di seguito si riportano al fine di fornire un quadro completo della situazione giuridica del bene.

Si precisa che tra le formalità indicate sono ricompresi sia i titoli di provenienza (trascrizioni a favore), aventi funzione meramente ricognitiva della titolarità del diritto, sia le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni contro), rilevanti ai fini della presente procedura esecutiva.

- **DIRITTI**

1) – *trascrizione a favore, atto giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili* del 11.07.2002 ai nn. 29611/22617.

Con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli, nella persona del G.E. Dott. Giancarlo Posteraro, in data 13.06.2002 (rep. n. 1600/91) e trascritto in data 11.07.2002, venivano trasferiti i diritti di piena proprietà per la quota pari ad 1/1 a favore della [redacted]

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

[redacted] relativamente all'immobile sito in Qualiano (NA), identificato al N.C.E.U. al fg. 6/B, p.lla 534, sub 44.

2) – *trascrizione, atto tra vivi – Trasformazione di Società* del 15.07.2020 ai nn. 24792/18153.

Con atto del 24.06.2020 per notaio Giuseppe Di Transo (rep. n. 140259, racc. n. 49308) la [redacted] viene trasformata nella [redacted] avente ad oggetto, tra gli altro, la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento identificato al NCEU del Comune di Qualiano al fg. 6, p.lla 534, sub 44.

- **GRAVAMI**

1) - *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare* del 07.02.2025 ai nn. 4792/6171 derivante da *pignoramento immobiliare* emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di [redacted] per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1 e contro [redacted] avente il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1 ed avente ad oggetto, tra gli altri, il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano al fg. 6, p.lla 534, sub 44.

➢ PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite sul soggetto esecutato e sull'immobile oggetto di pignoramento, con riferimento al periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del 07.02.2025, non emergono formalità pregiudizievoli riconducibili a ulteriori procedure espropriative aventi ad oggetto il medesimo bene.

Ciononostante, nella nota di trascrizione del pignoramento in corso è presente

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

un'annotazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c., nella quale viene richiamata una precedente formalità pregiudizievole (trascrizione del 10.06.2019 ai nn. 28206/22189) derivante da altro pignoramento immobiliare.

Tuttavia, a seguito di approfondite verifiche ipotecarie eseguite, è emerso che tale formalità riguarda un diverso cespite immobiliare (fg. 4, p.lla 177, sub 3) ubicato nel Comune di Casavatore, originariamente ricompreso nel medesimo procedimento esecutivo e successivamente escluso con apposito provvedimento del Giudice dell'Esecuzione.

Alla luce di quanto sopra, deve ritenersi che il richiamo contenuto nella suddetta annotazione non abbia alcuna incidenza sull'immobile oggetto della presente procedura espropriativa.

Pertanto, allo stato, si attesta che NON SUSSISTONO PENDENZE DI ULTERIORI PROCEDURE ESPROPRIATIVE gravanti sul bene oggetto della presente procedura.

- PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite sul soggetto esecutato e sull'immobile oggetto di pignoramento, con riferimento al periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del 07.02.2025, non emergono trascrizioni di domande giudiziali né formalità riconducibili a procedimenti giudiziali civili aventi ad oggetto il bene staggito.

In particolare, non risultano pendenti giudizi civili che possano incidere sulla titolarità, sul possesso o sulla libera disponibilità dell'immobile.

Pertanto, allo stato, si attesta L'ASSENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI PENDENTI relativi al bene oggetto della presente procedura espropriativa.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

➢ PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite, nonché dalle indagini anagrafiche effettuate, non emergono provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale aventi ad oggetto l'immobile staggito.

In particolare, non risultano trascrizioni di provvedimenti di assegnazione al favore di soggetti terzi opponibili alla presente procedura esecutiva.

Si evidenzia, altresì, che l'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato alla società [redacted] quale soggetto giuridico autonomo, con la conseguenza che non ricorrono i presupposti per l'applicazione della disciplina relativa all'assegnazione della casa coniugale.

Inoltre, seppure la società [redacted] con atto del 24.06.2020 per Notaio Giuseppe Di Transo e trascritta in data 15.07.2020, il pignoramento immobiliare in oggetto, trascritto in data 07.02.2025, è pertanto intervenuto successivamente alla suddetta trasformazione societaria, con la conseguenza che il bene deve ritenersi appartenente alla società di capitali attualmente esistente, quale soggetto giuridico autonomo e distinto rispetto ai soci.

In ogni caso non sono comunque emerse evidenze né documentali né ipocatastali circa l'eventuale esistenza di provvedimenti di assegnazione al coniuge anteriori alla trasformazione societaria, né risultano trascrizioni in tal senso nei Registri Immobiliari.

noltre, l'unità immobiliare in esame, censita in categoria catastale C/6 (rimessa/autorimessa), non presenta caratteristiche tali da poter essere qualificata quale abitazione familiare.

Si evidenzia, altresì, che l'immobile in oggetto è censito in **categoria catastale C/6 (rimessa/autorimessa)**, e non costituisce unità abitativa, con conseguente

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

inidoneità dello stesso ad essere qualificato quale casa coniugale o abitazione familiare ai fini dell'applicazione della relativa disciplina.

Alla luce di quanto sopra, ed in assenza di qualsiasi elemento giuridicamente rilevante in senso contrario, DEVE ESCLUDERSI LA SUSSISTENZA DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE opponibili alla presente procedura esecutiva.

- VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Dalle verifiche effettuate e dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Comunale, **non risultano** gravare sull'immobile oggetto di pignoramento **vincoli di natura storico-artistica ai sensi della L. 1089/1939.**

Parimenti, **non emergono vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi della L. 1497/1939 e della L. 431/1985.**

Si evidenzia, tuttavia, che l'area su cui insiste il bene **ricade nel perimetro delle cosiddette "aree indiziarie di interesse archeologico"**, come risultante dal vigente strumento urbanistico, circostanza che potrà incidere su eventuali future trasformazioni edilizie del compendio. (v. all. n. 24)

- REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Dall'esame della documentazione acquisita è emersa l'esistenza di un **regolamento di condominio** relativo al fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento fa parte, allegato agli atti e disciplinante i rapporti tra i condomini, l'uso delle parti comuni e le modalità di ripartizione delle spese. (v. all. n. 25)

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

In particolare, il regolamento stabilisce, all'*art. 3*, che l'accesso ai locali box e depositi avviene attraverso la strada condominiale, configurando pertanto tali beni come inseriti funzionalmente nel contesto delle parti comuni e soggetti alle relative modalità di utilizzo.

Quanto alla individuazione delle parti comuni, l'*art. 5* dispone che costituiscono proprietà comune indivisibile tra tutti i condomini, tra l'altro, l'area su cui insiste il fabbricato, le strutture portanti, le facciate, gli impianti e le reti di servizio, nonché le parti di collegamento e distribuzione, delineando un regime di comproprietà che incide direttamente sugli obblighi manutentivi e gestionali gravanti anche sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Di particolare rilievo assume l'art. 7 del regolamento condominiale, il quale stabilisce espressamente che *"le terrazze di copertura del fabbricato e tutte le aree scoperte rimangono di proprietà esclusiva della* [redacted] *ne può disporre qualsiasi destinazione"*.

Tale previsione introduce una significativa deroga al regime ordinario delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c., atteso che sottrae alla comunione condominiale una serie di beni — quali le aree scoperte, i piazzali e i viali di accesso — che, per loro natura funzionale e strutturale, sarebbero normalmente destinati all'uso comune dei condomini.

Ne deriva che le superfici esterne, ivi comprese non solo quelle destinate al transito carrabile e all'accesso ai locali box e depositi, ma anche il piazzale pedonale e, più in generale, tutte le aree scoperte funzionalmente connesse al compendio edilizio, non risultano in proprietà comune dei condomini, bensì in titolarità esclusiva della originaria società costruttrice.

Tale assetto proprietario comporta la conseguente esclusione di un diritto dominicale diretto in capo ai singoli proprietari delle unità immobiliari su dette

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

aree, pur essendo le stesse oggettivamente destinate all'uso e al servizio delle unità esclusive.

Ne deriva, pertanto, una peculiare configurazione giuridica del complesso immobiliare, nella quale si determina una netta separazione tra la titolarità delle superfici esterne — riservata alla società costruttrice — e la loro funzione di utilizzo, strumentale all'accesso e al godimento delle unità immobiliari, ivi compresi i box auto.

Con riferimento, invece, alla destinazione d'uso delle unità immobiliari, l'*art. 8* stabilisce espressamente che i locali box e depositi possono essere utilizzati come autorimessa o deposito, nonché, entro determinati limiti, per attività artigianali, fermo restando il divieto di usi contrari alla legge, alla moralità o comunque idonei a arrecare danno o molestia agli altri condomini.

Tale previsione assume rilievo ai fini della corretta qualificazione funzionale del bene e dei limiti d'uso opponibili all'eventuale aggiudicatario.

Infine, sotto il profilo economico-gestionale, l'*art. 15* disciplina la ripartizione delle spese condominiali, stabilendo che le stesse sono suddivise in conformità alle tabelle millesimali allegate al regolamento e distinguendo tra le diverse categorie di spese (manutenzione generale, scale, impianti e locali box), con conseguente obbligo per ciascun condomino di contribuire in proporzione ai millesimi di proprietà.

Alla luce di quanto sopra, deve ritenersi che l'immobile oggetto di pignoramento sia pienamente assoggettato al regime condominiale disciplinato dal regolamento richiamato, con conseguente vincolo per l'eventuale aggiudicatario al rispetto delle norme ivi contenute, sia sotto il profilo dell'utilizzo del bene sia con riferimento agli obblighi contributivi e gestionali connessi alla partecipazione alla comunione condominiale.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

- ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Dall'esame degli atti di provenienza e dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano formalmente trascritti atti costitutivi specifici di servitù gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura espropriativa.

Tuttavia, dal decreto di trasferimento del 13.02.2002, con cui il bene è pervenuto alla società esecutata, risulta che lo stesso è stato trasferito *"nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti"*, con espresso rinvio alla relazione di consulenza redatta nell'ambito della procedura espropriativa, non acquisita agli atti della presente indagine.

Ciò posto, alla luce di quanto già relazionato in ordine al regolamento condominiale — ed in particolare alla previsione di cui all'art. 7, che attribuisce alla società costruttrice la proprietà esclusiva delle aree scoperte, comprensive dei viali di accesso e del piazzale pedonale — si rileva come le superfici necessarie per l'accesso al locale box non risultino in proprietà comune, bensì in titolarità di soggetto terzo rispetto ai singoli proprietari delle unità immobiliari.

In considerazione della concreta conformazione dei luoghi e della funzione imprescindibile di tali aree ai fini dell'accesso e dell'utilizzo del bene staggito, deve ritenersi sussistente una situazione di fatto caratterizzata da un utilizzo stabile e continuativo delle predette superfici a servizio delle unità immobiliari, ed in particolare dei box auto.

Tale situazione, pur in assenza di un espresso titolo negoziale rinvenuto agli atti, appare compatibile con l'esistenza di un diritto reale di godimento, verosimilmente riconducibile ad una servitù di passaggio ovvero ad un diritto d'uso derivante dal titolo e dal regolamento condominiale, funzionale all'accesso alle proprietà esclusive.

Ne consegue che l'eventuale aggiudicatario dovrà tener conto della sussistenza

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

di tale assetto di fatto e della conseguente necessità di utilizzo delle aree esterne per l'accesso al bene, nei limiti e secondo le modalità già in essere.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Alla luce di quanto relazionato, si evidenzia che l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale e, pertanto, l'eventuale aggiudicatario subentrerà nei diritti e negli obblighi derivanti dal regolamento di condominio e dalle tabelle millesimali ad esso allegate (v. all. n. 25), con conseguente assoggettamento alla disciplina ivi contenuta sia sotto il profilo dell'utilizzo delle parti comuni sia con riferimento alla partecipazione alle spese di gestione e manutenzione.

Non risultano, invece, provvedimenti di assegnazione al coniuge né ulteriori pesi o limitazioni d'uso di natura personale o reale gravanti sull'immobile, tali da incidere sulla libera disponibilità dello stesso.

Tuttavia, come già evidenziato nel precedente paragrafo relativo agli atti impositivi di servitù, si rileva la presenza di una situazione di fatto connessa all'utilizzo delle aree esterne — non ricomprese tra i beni condominiali bensì in proprietà esclusiva della originaria società costruttrice — necessarie per l'accesso al locale box.

Tale situazione, pur in assenza di un titolo espresso rinvenuto agli atti, appare compatibile con l'esistenza di un diritto di passaggio o comunque di godimento a favore delle unità immobiliari, costituendo, di fatto, una limitazione all'esercizio pieno del diritto di proprietà sulle aree interessate e, per l'effetto, un elemento di cui l'eventuale aggiudicatario dovrà tener conto ai fini dell'utilizzo del bene.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Alla luce di quanto sopra, non risultano ulteriori oneri o vincoli giuridici destinati a permanere in capo all'immobile oltre a quelli derivanti dal regolamento condominiale e dalla situazione sopra descritta.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI o comunque REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Gli oneri e i vincoli che **VERRANNO CANCELLATI** a seguito dell'estinzione della presente procedura saranno:

1) **TRASCRIZIONE CONTRO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** del 07.02.2025 ai nn. 6171/4792 derivante da **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di [redacted] srl per il diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1 e contro [redacted] per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1) ed avente ad oggetto, tra gli altri, il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano al fg. 6, p.lla 534, sub 44.

Tale formalità pregiudizievole sarà cancellata a seguito della vendita forzata e dell'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con conseguente liberazione del bene da ogni vincolo pregiudizievole trascritto.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

ONERI E VINCOLI NON CANCELLABILI o comunque NON REGOLARIZZABILI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Permangono a carico dell'eventuale aggiudicatario gli oneri connessi ad obblighi di natura tecnico-amministrativa e condominiale, in quanto non suscettibili di cancellazione o regolarizzazione nell'ambito della presente procedura esecutiva.

In particolare, si rileva anzitutto la mancanza **dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**, documento obbligatorio ai fini del trasferimento dell'immobile ai sensi della normativa vigente. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla sua redazione, con un costo stimato in via prudenziale **pari a € 800,00.**

Sotto il profilo condominiale, si evidenzia altresì la presenza di **oneri insoluti per spese condominiali, quantificati in complessivi € 72,50**.

A tal riguardo, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'unità immobiliare è obbligato in solido con il venditore al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, con la conseguenza che tali somme restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti temporali previsti dalla norma.

I suddetti oneri, in quanto certi, attuali e non eliminabili nell'ambito della procedura, **VERRANNO DETRATTI AL VALORE DI MERCATO ai fini della definizione del PREZZO BASE D'ASTA,** come meglio precisato in risposta al "Quesito 11".

QUESITO 8

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

L'esperto stimatore deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

****

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti e dall'esame della documentazione catastale acquisita, si rileva che il fabbricato cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento, identificato al Catasto Terreni al foglio 6, particella 534 del Comune di Qualiano, non insiste su suolo appartenente al demanio pubblico.

In particolare, non risultano elementi dai quali desumere la natura demaniale dell'area, né risultano provvedimenti di declassamento o procedimenti amministrativi in corso finalizzati alla eventuale sdemanializzazione del suolo.

Alla luce di quanto sopra, si attesta che il bene oggetto della presente procedura espropriativa **NON RICADE SU SUOLO DEMANIALE**.

QUESITO 9

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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 susssistono i presupposti per ritenere che vi sia stato l'acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atti tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque*

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito in 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 sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi dell'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.

****

Dalle indagini effettuate mediante visure catastali, dall'esame degli atti di provenienza nonché dalla documentazione acquisita agli atti della presente procedura, **non risultano gravare sull'immobile oggetto di pignoramento pesi o diritti reali riconducibili agli istituti del censo, livello o uso civico**.

In particolare, il bene, identificato al Catasto Terreni al foglio 6, particella 534 e al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 534, subalterno 44, non risulta essere stato oggetto di concessione enfiteutica, né emergono elementi idonei a far ritenere la sussistenza di diritti di natura concessoria o derivanti da provvedimenti di quotizzazione o assegnazione ai sensi della normativa in materia di usi civici.

Non risultano, altresì, atti costitutivi di diritti a favore di soggetti pubblici o privati, né elementi dai quali desumere l'esistenza di rapporti giuridici assimilabili a livello o censo, né risultano procedimenti di affrancazione o istanze in tal senso.

Alla luce di quanto sopra, deve ritenersi che il diritto vantato dal debitore esecutato sull'immobile sia di piena proprietà, libera da pesi o vincoli riconducibili agli istituti sopra richiamati.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Pertanto, non ricorrono le condizioni per l'applicazione delle disposizioni normative in materia di affrancazione, estinzione o trasformazione dei diritti di natura enfiteutica o civica, né si ravvisano elementi ostativi alla prosecuzione delle operazioni di stima.

QUESITO 10

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 oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale, disciplinato da apposito regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, che regolano la ripartizione delle spese tra i singoli condomini in funzione della consistenza e della destinazione delle unità immobiliari.

Pertanto, in ottemperanza al quesito posto, facendo riferimento al riscontro fatto alla scrivente dall'amministratore di condominio, si relaziona quanto segue (v. all. n. 25):

1) Per quanto attiene alle **spese di gestione ordinaria**, si rileva che le stesse sono determinate in conformità a quanto previsto dall'art. 15 del

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

regolamento condominiale, mediante l'applicazione delle tabelle millesimali allegate.

Con specifico riferimento al locale box oggetto della presente procedura (int. 1, sub 44), la ripartizione delle spese avviene sulla base della:

- **Tabella 1**, relativa alle spese di amministrazione del condominio e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni del complesso edilizio e più precisamente essa contiene la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete orizzontale delle fogne. Per detta tabella al suddetto bene sono attribuiti **millesimi pari a 6**;
- **Tabella 6**, relativa alla ripartizione delle spese per l'energia elettrica dei locali box, nella quale risultano attribuiti **millesimi pari a 36**.

In applicazione dei suddetti criteri di riparto, **la quota condominiale ordinaria** riferita al bene in esame risulta pari a **€ 3,50 mensili**, da cui deriva **un importo annuo complessivo pari a € 42,00.**

2) Per quanto concerne eventuali **spese straordinarie già deliberate**, dalle informazioni acquisite non risultano interventi approvati le cui spese non ancora scadute alla data della presente relazione.

3) Sotto il profilo delle **morosità condominiali**, si rappresenta che, sulla base di quanto comunicato dall'amministratore del condominio, gli oneri insoluti relativi all'anno in corso e a quello precedente ammontano **complessivamente ad € 72,50** così dettagliatamente descritte dall'amministratore:

- **€ 3,50 mensili a partire da gennaio 2025 fino a maggio 2026** per quota mensile relativa al condominio ordinario;
- **€ 13,00 di spese di raccomandate**.

Tale importo complessivo dovrà essere considerato ai fini degli obblighi posti a carico dell'eventuale aggiudicatario nei limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

4) Dalle verifiche effettuate e dalle informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale, **non risultano procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto l'immobile pignorato**, né risultano azioni promosse dal condominio per il recupero coattivo del credito, né ulteriori contenziosi di natura civile, esecutiva o concorsuale riferibili al cespite in esame.

Si rappresenta, inoltre, che, come rapportato dall'amministratore di condominio e come ampiamente riportato nel Regolamento di Condominio (v. all. n. 25), le aree esterne del complesso immobiliare — ed in particolare i viali pedonali e quelli carrabili oltre che gli spazi destinati al transito e all'accesso ai locali box — risultano formalmente di proprietà della originaria società costruttrice [redacted], pur essendo di fatto utilizzate, gestite e manutenute dai condomini da oltre venti anni.

Tale circostanza determina una peculiare situazione di fatto nella quale le suddette aree, pur non essendo ricomprese tra le parti comuni in senso stretto, risultano funzionalmente destinate al servizio delle unità immobiliari e, in concreto, utilizzate dalla collettività condominiale per le esigenze di accesso e fruizione dei beni esclusivi.

Ne consegue che, sotto il profilo della gestione, le relative spese e attività manutentive risultano di fatto sostenute dal condominio, come attestato dall'amministratore, pur in assenza di una formale titolarità dominicale delle stesse in capo ai singoli condomini.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

QUESITO 11

Procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il ***valore di mercato*** *dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'****art.568 c.p.c.****, come modificato per effetto del* ***DL 83/2015*** *convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile).“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli egli oneri giuridici”.*
A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla ***esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati****, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).*
Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:
• indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
• precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
• ***precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore*** *(attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*
L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.
IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI “IN BASE ALLE PERSONALE

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente ***gli adeguamenti e le correzioni della stima****.*
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).
Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 – siano ***totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili****, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:*
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ***ordine di demolizione*** *del bene, l'esperto quantificherà il Valore del Suolo e dei Costi di Demolizione delle opere abusive;*
nell'ipotesi in cui ***non*** *risulti essere stato emesso* ***ordine di demolizione*** *del bene, l'esperto determinerà il Valore D'uso del bene.*
Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:
- nella eventuale ***mancata immediata disponibilità*** *dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della ***garanzia per vizi e mancanza di qualità*** *in relazione alla vendita forzata;*
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

aggiudicazione;
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

****

L'immobile viene stimato, sia attraverso il metodo diretto o sintetico che attraverso il metodo analitico, tenendo presente lo stato dei luoghi.

METODO SINTETICO DI STIMA

Nell'applicare tale metodo si tengono presenti:

1. le caratteristiche e le condizioni tutte del compendio edilizio cui appartiene, nonché della zona circostante, le sue pertinenze ed annessioni;
2. la consistenza globale dell'immobile desunta dal rilievo fatto dal C.T.U., il suo stato di conservazione, le finiture e le sue caratteristiche peculiari, la sua ubicazione, le infrastrutture primarie e secondarie presenti nella zona, ecc.;
3. l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
4. il valore di mercato di analoghe unità immobiliari ubicate nelle vicinanze e raffrontabili per similitudine a quella in oggetto.

A seguito di un'indagine di mercato e dopo aver preso visione dei valori determinati dall'osservatorio immobiliare (Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare Napoli), nonché gli attuali valori di immobili simili pubblicati sui portali telematici quali Immobiliare.it, Subito.it, Trovit.it, Casa.it, Idealista.it, e che di seguito si riportano, si è riscontrato che attualmente, in riflesso alla crisi economica degli ultimi anni, i valori riferiti a mq. in tale zona, per immobili della stessa tipologia e caratteristiche di questo in esame, sono i seguenti:

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

A) In riferimento ai costi pubblicati sui portali telematici:

1) https://www.immobiliare.it/annunci/127175475/?entryPoint=map

2) https://case.trovit.it/detail/trovit-IT-5940004753442222284?trovit_type=7&search_terms=qualiano&type=traffic

Dall'analisi di mercato fatta su immobili similari, ubicati in Via Ugo Foscolo e/o nelle vicinanze, si è evinto che il valore di mercato al mq risulta essere compreso tra € 750,00 e € 960,00.

B) In riferimento all'osservatorio immobiliare: (v. all. n. 26)

1) OMI (osservatorio mercato immobiliare - Ag. delle Entrate - GEOPOI)

In tale banca dati si riportano le seguenti quotazioni immobiliari:

- box in stato conservativo normale:

valore tra € 580,00 ed € 890,00 al mq

2) Borsino Immobiliare

In tale banca dati si riportano le seguenti quotazioni immobiliari:

- box auto in stato conservativo normale:

valore al mq. tra € 556,00 ed € 929,00

Da detti valori si sono quindi ricavati i seguenti valori medi unitari di mercato:

- valore medio tra quelli riportati sui portali telematici:
  - € 855,00/mq
- valore medio OMI per immobili in normale stato di conservazione:
  - € 735,00/mq.
- valore medio Borsino Immobiliare per immobili in buono stato di

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

conservazione:

- € 743,00/mq.

Al fine poi di determinare il più equo valore di mercato unitario si sono tenute conto le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile:

a) ubicazione in zona centrale del Comune di Qualiano;
b) zona adeguatamente servita da infrastrutture primarie e secondarie;
c) l'incidenza delle condizioni estrinseche della zona;
d) le dimensioni dell'immobile adeguate all'uso, in relazione a quelli normalmente rilevabili per il tipo di immobile (box auto);
e) tutte le sue caratteristiche peculiari sopra descritte (di facile accesso, in parco privato, …);
f) **la sua superficie commerciale lorda** pari a **circa mq. 18,75**;
g) il **discreto stato di conservazione** e le **finiture economiche**;
h) impianto elettrico;
i) impianto idrico con punto acqua;
j) i valori di mercato in zona;
k) la **grande appetibilità di un simile bene box**

Così, considerato che il bene ad uso box ha una **grande appetibilità nell' area urbana ad alta concentrazione abitativa** quale appunto il Comune di Qualiano e considerati i valori medi dell'osservatorio immobiliare, si ritiene che il più congruo valore unitario possa essere pari al valore medio tra i valore medi come sopra definiti, e quindi possa essere attribuito **un valore unitario** pari a circa **€ 800,00/mq.** .

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Pertanto, sulla base delle dedotte considerazioni, si arriva così a determinare il **più probabile Vm** che può considerarsi essere pari ad **€ 15.000,00**.

METODO ANALITICO

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, cercando quindi di limitare al massimo il margine di approssimazione della stima, si ritiene opportuno procedere anche con una stima analitica scegliendo come metodo quello classico della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, facendo sempre riferimento ai dati ricavati dall'osservatorio immobiliare e da quanto riportato anche sui portali telematici, si è evinto un valore locativo unitario compreso tra € 2,60 ed € 4,00 al mq ricavato facendo la media tra i valori espressi dal mercato in detta zona.

Nel caso specifico, in riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile come sopra riportate, è congruo definire per lo stesso un canone locativo unitario pari a circa € 3,50 al mq. per un **canone mensile pari a circa € 65,00**.

Di conseguenza il reddito annuo lordo dell'immobile è pari a € 780,00.

Depauperando tale reddito lordo dalle spese di ammortamento, manutenzione, assicurazione e fiscali, che, per tale tipologia d'immobile, si possono conglobare con buona approssimazione ad un 2%, si ottiene un reddito netto annuo pari a € 764,40.

Per determinare il valore di mercato attraverso il sistema analitico va considerato poi il saggio netto di investimento immobiliare urbano.

Questo, per tale zona, è pari alla misura del 4%, in riferimento alle influenze discendenti ed ascendenti in detto saggio, dovute principalmente al continuo aumento dei costi di produzione, alle caratteristiche ubicazionali

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

dell'immobile, alla tendenza della moneta, alla svalutazione, alle caratteristiche tipologiche, cronologiche ed ubicazionali del cespite.

Si applica quindi la nota formula:

Vm = R : r

Dove:

Vm = Valore di mercato

R = reddito annuo netto

r = saggio

Per cui:

Vm = € 764,40 : 4% = ***€ 19.110,00***

Pertanto, considerato che il metodo sintetico aveva portato a fare una valutazione pari a € 15.000,00, il più probabile **valore di mercato** si può considerare essere pari alla media dei valori determinati e quindi essere pari a circa **€ 17.000,00**

DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di determinare il prezzo base d'asta del bene oggetto di pignoramento, al valore di mercato, come precedentemente stimato, vengono applicate le opportune riduzioni e detrazioni, in conformità ai criteri estimativi adottati nell'ambito delle procedure esecutive, tenuto conto delle condizioni giuridiche e tecniche del bene.

In particolare, trattandosi di costi che rimangono a carico dell'eventuale aggiudicatario, gli stessi vengono detratti dal più probabile valore di mercato, così da pervenire alla corretta determinazione del valore base d'asta.

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

Nel caso specifico tali costi sono i seguenti:

1) RIDUZIONE PER VENDITA IN REGIME DI ESECUZIONE FORZATA

Al valore di mercato deve essere applicata una riduzione al fine di tener conto delle peculiarità della vendita giudiziaria rispetto alla libera contrattazione di mercato.

In particolare, tale riduzione trova giustificazione nell'assenza della garanzia per vizi tipica della vendita forzata, nelle differenti modalità fiscali applicabili, nelle condizioni manutentive e nello stato conservativo dell'immobile, nonché nelle dinamiche proprie della vendita all'asta, caratterizzata da incertezza e tempi non immediati di realizzo.

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte e tenuto conto altresì della condizione favorevole rappresentata dalla disponibilità del bene e dalla sua appetibilità data dalla sua destinazione d'uso, si ritiene congruo applicare una riduzione contenuta nella misura del 10% del valore di mercato precedentemente determinato, corrispondente ad **un importo pari a € 1.700,00**.

2) COSTI RELATIVI ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come riportato nel precedente "quesito 2" l'immobile manca di **attestato di prestazione energetica** (APE), documento obbligatorio ai fini del trasferimento**.**

Pertanto, per la sua redazione si stima un costo pari ad **€ 800,00,** da detrarre al valore di mercato come sopra determinato.

3) COSTI RELATIVI AD INSOLUTI CONDOMINIALI

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'unità immobiliare è

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

obbligato in solido con il venditore al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Pertanto, in riferimento a quanto comunicato dall'amministratore del condominio, gli insoluti relativi al suddetto periodo ammontano complessivamente ad **€ 72,50**, importo che deve essere considerato quale onere a carico dell'aggiudicatario.

E così, detraendo dal valore di mercato pari a € 17.000,00 gli importi relativi alla riduzione per vendita in regime di esecuzione forzata, nonché i costi necessari per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e per gli insoluti condominiali, per un totale complessivo pari a circa € 72,50, si perviene ad un valore pari a € 14.427,50.

In via prudenziale e tenuto conto delle finalità proprie della procedura esecutiva, si ritiene congruo arrotondare tale importo, determinando il più probabile **VALORE BASE D'ASTA in € 14.500,00**.

QUESITO 12

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

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

divisione.

****

Il diritto di titolarità in favore del soggetto esecutato deriva dall'atto di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli in data 13.06.2002 (rep. n. 1600/91, trascritto a Napoli il 11.07.2002 ai nn. 22617/29611), con il quale veniva trasferita alla [redacted] a seguito di aggiudicazione, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura espropriativa.

L'azione esecutiva risulta promossa esclusivamente nei confronti della suddetta società ed ha ad oggetto il diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1 del bene pignorato, di cui la stessa è titolare in via esclusiva.

Ne consegue che, trattandosi di pignoramento avente ad oggetto l'intera piena proprietà del cespite, non si configura una situazione di comproprietà e, conseguentemente, non si rende necessaria alcuna valutazione di quota, né risultano configurabili ipotesi di divisione o separazione in natura del bene.

QUESITO 13

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

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

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.

****

In adempimento a quanto richiesto, la scrivente ha preliminarmente verificato la natura giuridica del soggetto esecutato, accertando che lo stesso è costituito in forma di persona giuridica, e segnatamente nella [redacted]

In ragione di tale qualificazione soggettiva, non risultano applicabili le verifiche inerenti lo stato civile, la residenza anagrafica ed il regime patrimoniale previste per le persone fisiche, atteso che il soggetto esecutato non è titolare di diritti in forza di rapporti personali o familiari, bensì quale centro autonomo di imputazione di rapporti giuridici patrimoniali.
Pertanto, ai fini del presente quesito, la scrivente ha proceduto all'acquisizione della **visura camerale aggiornata** presso il Registro delle Imprese, dalla quale si desumono gli elementi identificativi e strutturali della società esecutata. (v. all. n. 28)
In particolare, dalla documentazione acquisita risulta che:

- la società è denominata [redacted] ed è costituita in forma di società a responsabilità limitata;

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

- [redacted]

[redacted]

- è stata costituita in data 02.02.2000 ed iscritta al Registro delle Imprese in data 22.02.2000;
- risulta attualmente in stato di attività, con esercizio dell'attività prevalente di compravendita immobiliare di beni propri;
- la rappresentanza legale della società è attribuita al [redacted]

Dall'esame complessivo della documentazione camerale, si rileva altresì che l'attuale configurazione societaria deriva da trasformazione della preesistente [redacted], intervenuta con atto del 24.06.2020, circostanza già esaminata nei precedenti quesiti e rilevante ai fini della continuità soggettiva del titolare del diritto.

Alla luce di quanto sopra, deve pertanto ritenersi che il diritto oggetto di pignoramento sia riferibile esclusivamente al patrimonio della società esecutata, senza interferenze derivanti da regimi patrimoniali personali, con conseguente irrilevanza di ogni profilo attinente alla disciplina dei rapporti coniugali.

QUESITO 14

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. ___,

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

piano _____, int. _____; è composto da _____, confina con _____a sud, con _____ a nord, con _____ad est, con _____ad ovest; 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 all'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 stimatore 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 consentire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

****

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di **locale box auto** ubicato in Qualiano (NA), alla Via Ugo Foscolo n. 127, piano seminterrato (S1), int. 1.

L'immobile è composto da un unico ambiente destinato ad autorimessa, con superficie commerciale lorda pari a circa mq. 18,75.

Esso confina con viale condominiale, con box n. 16, con box n. 17 e con box n.2.

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale e l'accesso al locale box avviene attraverso aree esterne (viali carrabili e piazzale pedonale) che, pur essendo funzionalmente destinate al servizio delle unità immobiliari, non

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

risultano ricomprese tra le parti comuni, in quanto rimaste in proprietà della originaria società costruttrice [redacted]

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano al fg. 6, p.lla 534, sub 44, cat. C/6.

Il bene risulta intestato alla [redacted] per la piena proprietà per la quota pari a 1/1.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

Il fabbricato risulta edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 92 del 21.12.1984 e successiva Variante n. 4 del 17.01.1987**.

Tuttavia, in assenza degli elaborati grafici relativi al titolo edilizio vigente, non rinvenuti nel fascicolo agli atti del competente Ufficio Tecnico Comunale, **non è stato possibile verificare la piena conformità allo stato legittimo originario**.

Di conseguenza eventuali difformità urbanistiche non risultano allo stato verificabili né sanabili con certezza.

Non risultano inoltre presentate istanze di condono edilizio e/o permessi successivi.

Non risulta esserci ordine di demolizione.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade, secondo il vigente strumento urbanistico (P.U.C. del Comune di Qualiano), in **Zona B2 – Residenziale satura**.

L'immobile non è soggetto a vincolo storico-artistico né a vincolo paesaggistico, ma ricade in area classificata come **"area indiziaria di interesse archeologico"**.

PREZZO BASE D'ASTA: € 14.500,00

Tanto è di mia competenza in espletamento all'incarico conferitomi.

Arch. Grazia Licenziati

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

ALLEGATI

1) Certificazione notarile sostitutiva con integrazione

2) Atto di pignoramento e trascrizione pignoramento

3) Visura storica C.F., visura attuale C.F., planimetria catastale fg. 5, p.lla567, sub 1 - LOTTO 1

4) Visura storica e visura attuale C.T. e VAX fg. 5, p.lla 567

5) Atto di Decreto di Trasferimento del 04.05.2006

6) Atto di compravendita del 12.02.1971

7) [redacted]

[redacted]

9) Ispezione Ipotecaria per immobile con formalità LOTTO 1

10) Planimetria stato dei luoghi LOTTO 1

11) Documentazione fotografica LOTTO 1

12) Difformità stato dei luoghi - planim. catastale LOTTO 1

13) Riscontro Comune di Arzano – Ufficio Urbanistica

14) C.d.U. LOTTO 1

15) Quotazioni immobiliari LOTTO 1

16) Visura storica C.F., visura attuale C.F., planimetria catastale fg 6, p.lla 534, sub 44 - LOTTO 2

17) Visura storica e visura attuale C.T. e VAX fg. 6, p.lla 534

18) Atto di Decreto di Trasferimento del 13.02.2002

19) Ispezioni Ipotecarie per immobile (fg 6b e fg 6) con formalità LOTTO2

20) Planimetria stato dei luoghi LOTTO 2

21) Documentazione fotografica LOTTO 2

22) Concessione Edilizia n. 92/1984

Firmato Da: GRAZIA LICENZIATI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 43106a

Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli

23) Variante alla Concessione Edilizia n. 4/1987

24) C.d.U. fg. 6, p.lla 534 e riscontro del Comune di Qualiano

25) Resoconto Ammin. di Condominio e Regolamento di Condominio

26) Quotazioni immobiliari LOTTO 2

27) Provvedimento del G.E. del 31.01.2026

28) [redacted]