

TRIBUNALE DI NAPOLI

V<sup>a</sup> SEZIONE

G.E. Dott.ssa Elisa Asprone

PROC. R.G.E. n. 247/2023

*Arch. Diana Ca#darone*

Napoli 19 gennaio 2024

## INDICE

|                                                                                           |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| PREMESSA.....                                                                             | PAG. 3        |
| OPERAZIONI PERITALI.....                                                                  | PAG.4         |
| QUESITO A–Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567c.p.c..... | PAG.8         |
| QUESITO B–identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....            | PAG.9         |
| QUESITO C–elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.....                    | PAG.10        |
| QUESITO D–procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....                | PAG.20        |
| QUESITO E Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione.....        | PAG.21        |
| QUESITO F e G Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....              | PAG.21        |
| QUESITO H. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria.....         | PAG.25        |
| QUESITO I–ricostruzione dei passaggi di proprietà.....                                    | PAG.25        |
| QUESITO J– Verificare l’esistenza della dichiarazione di agibilità.....                   | PAG.25        |
| QUESITO K–Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....                  | PAG.25        |
| QUESITO L– Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....                | PAG.26        |
| QUESITO M–Verificare l’ esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....                     | PAG.26        |
| QUESITO N–Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....                 | PAG.26        |
| QUESITO O– Fornire ogni informazione concernente il condominio.....                       | PAG.30        |
| QUESITO P– Valutare complessivamente i beni.....                                          | PAG.31        |
| QUESITO Q–Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota.....    | PAG.36        |
| QUESITO R– Acquisire certificato di stato civile dell’esecutato.....                      | PAG.36        |
| QUESITO S– Verificare la pendenza di altre procedure esecutive.....                       | PAG.36        |
| <b>ELENCO ALLEGATI.....</b>                                                               | <b>PAG.37</b> |

## TRIBUNALE DI NAPOLI

V<sup>a</sup> SEZIONE

Ill. mo G. E. Dott.ssa Elisa Asprone

Procedimento n. 247/2023

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 04.09.2023 veniva nominata Esperto Stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V. Ill.ma, che la incaricava di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

- a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..
- b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.
- c. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.
- d. Identificare catastalmente l'immobile.
- e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà.
- f.g. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene.
- h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria.
- i. verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità.
- j. Indicare lo stato di possesso degli immobili.
- k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene,
- l. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- m. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico
- n. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene,
- o. Fornire ogni informazione concernente la gestione condominiale.
- p. Valutare complessivamente i beni.
- q. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, sia l'interoscepite.
- r. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.
- s. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

L'esperto, in accordo con il custode giudiziario, l'avv. Paola Capobianco, fissava l'accesso sui luoghi per il giorno **09.10.2023 ore 14.30**, recandosi in quella data ed orario in Ercolano(NA) alla via Viola, 41; sul posto ad attenderli non incontravano nessuno, ma solo successivamente giungeva un'auto da cui scendevano delle persone che si qualificavano come gli attuali proprietari di uno degli immobili oggetto della procedura e precisamente l'opificio D/1, motivo per cui chiedevano chi fossimo; alle ore 16.30 si chiudevano le operazioni peritali senza aver potuto accedere all'immobile.

Al riguardo è d'uopo una premessa utile a inquadrare la vicenda che viene ripresa da quanto relazionato dal custode: *"Da tutte preeliminarmente indagini svolte da sottoscritto custode, estrapando per ogni forma di pregiudizievolezza relativa nota di iscrizione e trascrizione, a seguito delle indagini chieste per immobili è emerso che il cespite identificato al CU del Comune di Ercolano al foglio 3, particella 42 e sub. J - Categoria D/J, è stato oggetto di DECPEUO DF UPASUEPFMENUO PEP 3988.2022, trascritto il 29.8.2022 ai nn. ....omissis....., a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Uorre del Greco (cf/p.iva ....omissis.....), nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n.XXXX/20J4 di codesto Uribuna, trascritta il J7/J2/20J4 ai nn. ....omissis....., Giudice dell'esecuzione dott. XXXXX e definita in data 9.12.2022."*

Posto ciò si delinea l'evoluzione dei fatti successivi.

In data **16.10.2023 alle ore 14.30** solo all'esito di accordi presi dal custode con gli attuali proprietari dell'opificio D/1, gli ausiliari accedevano - attraverso la corte comune all'opificio D/1 - all'immobile e quindi visionavano solo uno dei due immobili pignorati non oggetto del predetto trasferimento (NCEU di Ercolano fog. 3, part.lla 42, cat. A3, consistenza 5,5 vani). L'esecutato, sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, aveva comunicato al custode, tramite mail, che non era più in possesso delle chiavi dell'appartamento in quanto era

oggetto di scrittura privata; pertanto gli ausiliari accedevano attraversando l'opificio precisamente da una porta che mette in comunicazione i due immobili.

L'esperto stimatore procedeva al sopralluogo effettuando il rilievo metrico e fotografico; terminato il sopralluogo alle ore 15.50 si riservava di valutare il materiale raccolto in separata sede.

In data 30.10.2023 il custode depositava la relazione preliminare che in parte si riporta di seguito: *"Dalle indagini incrociate ed eseguite per soggetto con l'inserimento de# cf/p.iva ....omissis....., sono risultate n. 3 società con le seguenti denominazioni:*

*"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXcf/p.iva ;*

*"XXXXXXXXXXXXXXXXcf/p.iva ;*

*"XXXXXXXXXXXXXXXXX."cf/p.iva ;*

*Nota de# custode - F# sottoscritto custode ha rilevato che la trascrizione de# decreto di trasferimento è emersa SOLO contro la "XXXXXXXXXXXXXXXXX& E C."cf/p.iva;*

*Ed infatti, si rileva che sia la trascrizione dell'atto di pignoramento del 2014, sia la trascrizione de# 2022 de# decreto di trasferimento e sia la trascrizione de# pignoramento de# 2023 de# la procedura in esame, non emergono a carico di tutte le diverse denominazioni societarie che risultano iscritte presso i PP.FF. di Napoli 2 con il medesimo cf, come di seguito si precisa.*

*Esito indagini ipotecarie per soggetto:*

*All'esito de# le indagini ipotecarie richieste per soggetto in data 28.9.2023 a carico de# la società debitrice esecutata, eseguendo la ricerca effettuata mediante il cf/p.iva , sono risultate n. 3 persone giuridiche e precisamente:*

*1. "XXXXXXXXXXXXXXXXX."cf/p.iva a carico de# la quale NON PFSUHUA la trascrizione contro del 17.12.2014 dell'atto di pignoramento; NON RISULTA la trascrizione contro de# 29.8.2022 de# decreto di trasferimento rep. XXXX.2022; NON*

RISULTA la trascrizione dell'atto di pignoramento della presente procedura PGE 247.2023

2. "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX." cf/p.iva a carico della quale RISULTA SOLO la trascrizione de# 29.8.2022 ai nn. ....omissis....., de# decreto di trasferimento;

Nota de# custode: Da#ta #ettura de#ta copia de# decreto di trasferimento a#tegato, acquisita da# sottoscritto custode, risu#ta che #a denominazione esatta de#ta societ# riportata ne# decreto # XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX." cf/p.iva mentre la trascrizione # CONTRO la "XXXXXXXXXXXXXXXXX."cf/p.iva .

All'uopo, la Suprema Corte con la Sentenza n.7680 de# J9.3.20J9 Sez. FF Civi#, per una fattispecie analoga, ha statuito l'invalidit# e la conseguente inopponibilit# a terzi della nota di trascrizione eseguita nei confronti di un soggetto erroneamente identificato. Fn un sistema di pubblicit# immobiliare improntato ad un criterio strettamente personale, #a trascrizione annotata in conto di una persona diversa da que#ta effettivamente parte de# negozio, non asso#ve a# suo scopo di pubblicit# notizia nei confronti dei terzi, ai qua#i risu#ta #ega#mente occu#ta e pertanto inopponibi#.

3. "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX."cf/p.iva a carico della quale RISULTA SOLO la trascrizione de# 5.7.2023 nn. ....omissis....., dell'atto di pignoramento della presente procedura;(doc.9 isp. ipotecaria)

Nota de# custode: F# dup#o de#ta nota di trascrizione de# pignoramento oggetto de#ta presente procedura, a favore de#ta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro #a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, certifica ai sensi dell'art. 561 c.p.c. che per il periodo 5.7.2003 a# 5.7.2023 non ci sono pregressi pignoramenti (doc.J.J. nota trascrizione) e che #a certificazione eX#ege 302.J998 redatta da# Notaio XXXXXXXXXXXX, riporta #a mera trascrizione de#te forma#it# a favore e contro, i gravami esistenti, #e risu#tanze catastati e #a provenienza deg#i immobili pignorati, senza attestarne #a propriet# in capo a#ta debitrice eseguita."



In data **23.11.2023** il G.E. emetteva il provvedimento con cui disponeva l'estinzione del pignoramento relativamente all'immobile di cui al foglio 3, p.lla 42, sub 1, cat. D/1 ordinando al Conservatore la cancellazione del pignoramento trascritto il 5.07.2023, ai nn. ....omissis....., Napoli 2 limitatamente allo stesso immobile, disponendo la prosecuzione della procedura per l'altro immobile pignorato, distinto al NCEU del Comune di Ercolano (NA) al foglio 3, particella 42, categoria A3, consistenza 5,5 vani.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, il sottoscritto ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti postigli in mandato, con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMESSA
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) RISPOSTE AL MANDATO

**QUESITO a** Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all' art.567c.p.c..

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per l'immobile pignorato sito in Ercolano (NA) alla via Viola, 41, i certificati delle iscrizioni e le certificazioni delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile che risale ad un atto di compravendita a firma del Notaio XXXXXX del 01.03.2000, trascritto in data 22.03.2000, antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento; come ha relazionato il custode: "La certificazione ex lege 302/J998 redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, riporta la mera trascrizione dell'atto forma e contro, i gravami esistenti, le risultanze catastali e la provenienza degli immobili pignorati, senza attestarne la proprietà in capo alla debitrice esecutata".

**Nella certificazione notarile vengono indicati i dati catastali attuali.**

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico (relativo ai passaggi del bene da possessore ad un altro, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), l'esperto ha provveduto ad acquisirlo. (Cfr. all.7)

Il creditore procedente non ha depositato la visura camerale della società XXXXXXXXXXXXXXXX, il custode ha provveduto ad acquisirla. (Cfr. all.18)

L'esperto ha acquisito l'atto di compravendita a firma del Notaio XXXXXXXXXXXX del 01.03.2000. (Cfr. all.4)



**QUESITO b) Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.**

I beni oggetto del pignoramento sono **piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Ercolano alla Via Viola, 41:

1. Fabbricato in Ercolano (NA) Via Viola, n. 41, distinto al NCEU del Comune di Ercolano (NA) al **foglio 3, particella 42, categoria A/3**, consistenza 5,5 vani, superf. Catastale Totale: 139 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte 127 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale € 369,27, Ditta:XXXXXXXXXX
2. Fabbricato in Ercolano (NA) Via Viola, n. 41, distinto al NCEU del Comune di Ercolano (NA) al **foglio 3, particella 42, subalterno 1, categoria D/1.**

È d' uopo una premessa.

*Fn seguito a#te osservazioni riportate in re#azione de# custode giudiziario avv. Pao#a Capobianco, in parte riportate ne#ta presente re#azione da pag. 5 a pag. 7, i# G.E. in data 23.JJ.2023 emetteva il provvedimento con cui disponeva l'estinzione del pignoramento relativamente all'immobile di cui a# fog#io 3, p.#ta 42, sub J cat DJ ordinando a# Conservatore #a cance#tazione de# pignoramento trascritto i# 5.07.2023, ai nn. ....omissis....., Napo#i 2 #imitatamente a#to stesso immobi#e, disponendo #a prosecuzione de#ta procedura per l'altro immobile pignorato distinto a# NCEU de# Comune di Erco#ano (NA) a# fog#io 3, partice#ta 42, categoria A/3, consistenza 5,5 vani.*

**Per quanto premesso l'esperto stimatore relazionerà solo sull'immobile al punto 1. distinto al NCEU del Comune di Ercolano (NA) al foglio 3, particella 42, categoria A/3, consistenza 5,5 vani.**

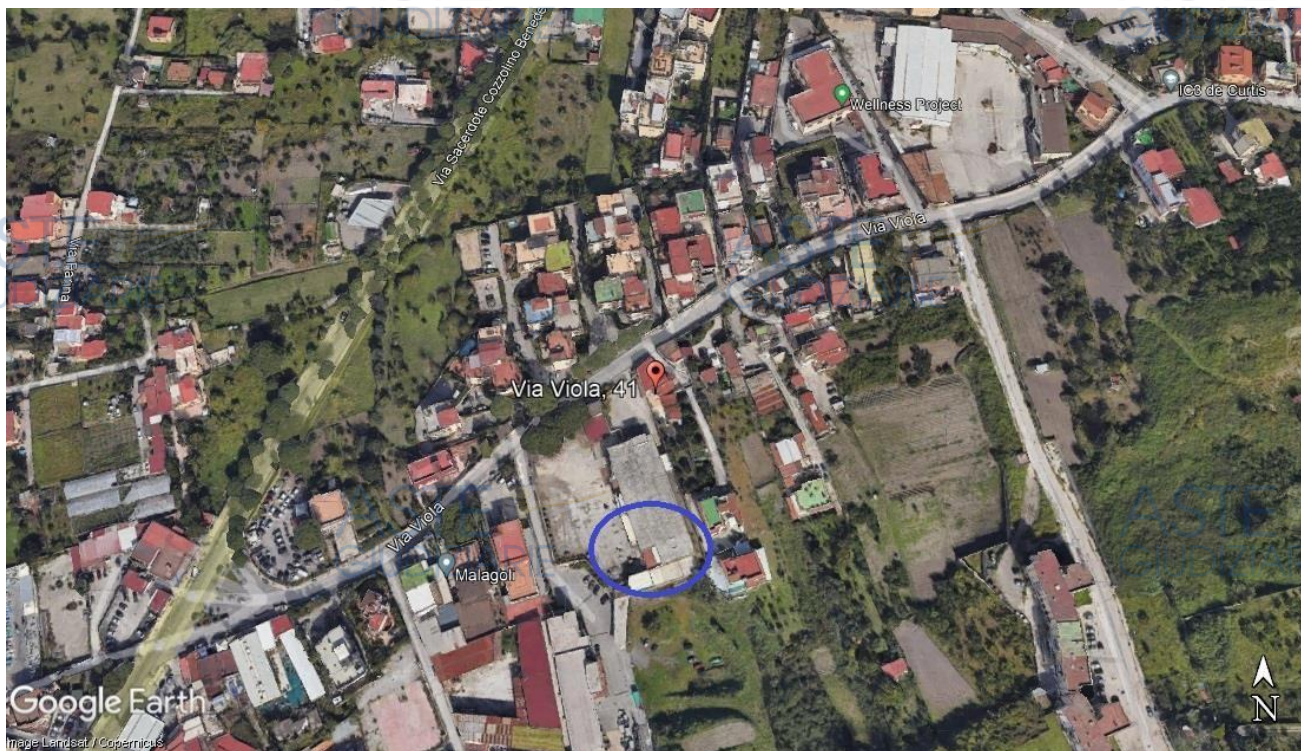
I dati di identificazione catastale indicati nell' atto di pignoramento **sono conformi** a quelli indicati negli atti del catasto.

**I confini** in senso orario sono: prop.XXXXXXXXXX fog. 3, p.la 42, sub 1, viale di accesso, fog. 3 p.la 43, salvo altri.

Nell'atto di pignoramento i confini NON vengono indicati.

**QUESITO cElencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Il lotto di vendita è UNICO composto dall'appartamento sito in Ercolano (NA) alla Via Viola, 41.



Via Viola è una strada che si dirama da via Benedetto Cozzolino.

L'immobile è parte di un opificio; da via Viola, 41, dopo aver oltrepassato un cancello in ferro scorrevolesi accede ad un piazzale antistante l'ingresso principale dell'opificio; un viale posto a sinistra dell'accesso principale conduce all'entrata della casa del custode, il cui accesso avviene anche dal suddetto opificio da una portain alluminio. L'ingresso di detta casa del custode dà su un disimpegno dal quale muovendosi in senso orario si trovano i seguenti locali: antibagno e bagno di mq 12, un vano munito di ulteriore porta d'accesso alla casa del custode di mq 11, dal quale si raggiunge una stanza di mq 20, un bagnodi mq 5.00 e due ulteriori stanze di mq 20.33 e 20.76 che presentano affaccio su un grande terrazzo a livello pertinenziale, di circa mq 72,00, sul quale è stata realizzata una vernada di circa 19 mq con un'altezza di m 3.10, per due lati addossata all'opificio e per i restanti due delimitata da un muretto avente la stessa altezza dei

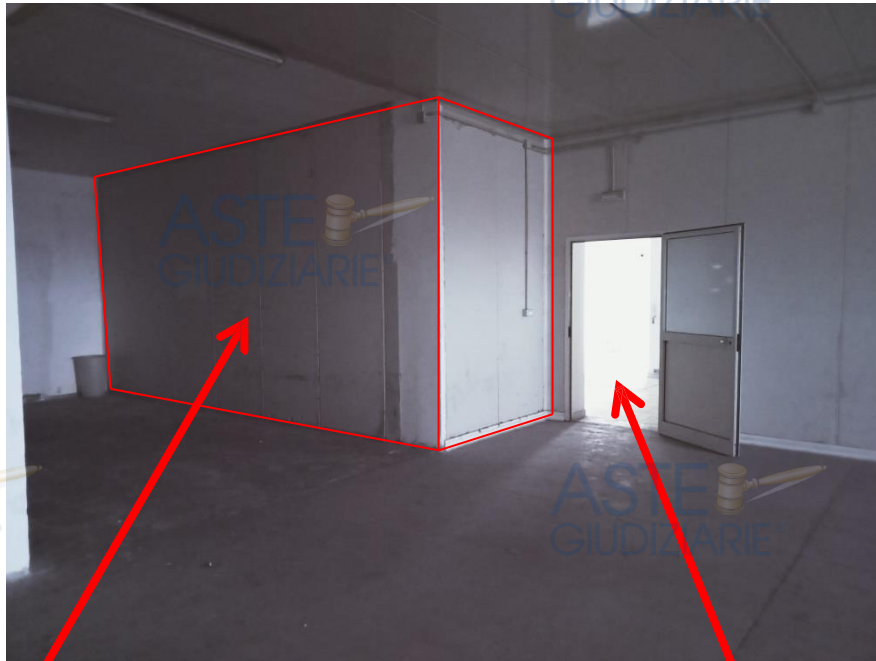


parapetti, sui quali insistono infissi in alluminio; la copertura è stata realizzata con pannelli in lamiera coibentata.





L'esperto rappresenta che non è presente la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio, altresì evidenzia che dallo studio della documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano e precisamente dalla Variante n. 15/74 all'Autorizzazione n. 95/74 si è evinto che l'antibagno e bagno occupano una superficie ricadente nell'opificio, particolare che la sottoscritta ha subito evidenziato in sede di accesso. (Cfr. all.1)



Volume dell'antibagno e bagno  
ricadente nella superficie dell'opificio.

Porta di accesso dall'opificio alla casa del  
custode.



Porta di accesso alla casa del custode  
dal viale posto a sinistra dell'entrata  
principale all'opificio.

L'immobile versa in un **discreto** stato di conservazione e presenta finiture di **discreta** qualità; i pavimenti sono in graniglia di marmo; le pareti sono verniciate con pittura lavabile tranne nei bagni in cui sono in ceramica; i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno tamburato con riquadro in vetro; tutte le utenze risultano staccate, non è presente impianto di riscaldamento.

Premesso ciò **la superficie commerciale** è:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| H. dei vani       | 3,40 m;    |
| Sup. resid. Lorda | 127,00 mq; |
| Sup. resid. Netta | 112,00 mq  |
| Sup. Terrazzo     | 74,00 mq   |

**Sup. commerciale complessiva:** determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": ha superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)

**Sup. commerciale complessiva =**

$(\text{Sup. resid. lorda} \times \text{coeff. ragguaglio}) + (\text{Sup. terrazzo} \times \text{coeff. ragguaglio}) =$

$(127 \text{ mq} \times 1) + (25 \text{ mq} \times 0,30 + 49 \text{ mq} \times 0,10) = 127 \text{ mq} + 12,40 \text{ mq} = \mathbf{139,40 \text{ mq}}$

**Ricapitolando schematicamente le finiture:**

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Pavimenti:</b>     | graniglia di marmo e ceramica;                     |
| <b>Pareti:</b>        | pittura semplice e ceramica                        |
| <b>Porte interne:</b> | legno tamburato con riquadri in vetro;             |
| <b>Infissi :</b>      | in alluminio e avvolgibili in plastica.            |
| <b>Impianti:</b>      | idrico ed elettrico; risultano staccate le utenze. |

**Stato di manutenzione: discreto**

L'immobile non ha l' Attestazione di Prestazione Energetica ai fini dell' acquisizione dell' APE e del libretto di impianti si stimano euro 350,00 ed euro 2.500,00.





ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Antibagno





ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Tipologia:** appartamento;

**Quota di proprietà:** piena proprietà per 1000/1000;

**Ubicazione:** Ercolano (NA) - Via Viola, 41.

**Composizione:** ingresso, n. 3 vani, ampio disimpegno, bagno e terrazzo.

**Dati Catastali:** NCEU del Comune di Ercolano (NA) al fog. 3, part.lla 42, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, superf. Catastale Totale: 139m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte 127 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale € 369,27, DittaXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Confini in senso orario:** prop. ....omissis....., fog. 3, p.lla 42, sub 1, viale di accesso comune, fog. 3 p.lla 43, salvo altri.

**Corrispondenza catastale:** non è presente la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli -Territorio.

**Concessioni:** l'immobile fa parte di un opificio costruito con regolare Autorizzazione n. 95/74 e successiva Variante n. 15/74; per difformità riscontrate alla Variante sono stati calcolati i costi relativi alla presentazione di un Accertamento di Conformità il cui costo si stima in via prudenziale € 7.000,00.

**Domanda di Condono:** non sono presenti domande di condono.

**PRG:** l'immobilericade P.U.C. in zona - Ambito III Frammento Urbano e produttivo commerciale e nello Stralcio P.T.P. - in ZONA R.U.A. - Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale; rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 17.08.1961 eX L. 1497/1939, pubblicato sulla G.U. del 28/08/1961 e in forza del D.M. 28.03.1985 eX L. 431/1985, pubblicato sulla G.U. del 26.04.1985, che tutelano l'intero territorio comunale di Ercolano, oggi sottoposto alle disposizioni di cui alla Parte Terza del D.Lgs 42/2004, n. 42 dedicata ai Beni Paesaggistici; rientra, altresì, nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato D.M. del 4/7/2002 pubblicato sulla G.U. n.219 del 18/09/2002.

**PREZZO BASED'ASTA:** euro 96.000,00 (euronovantaseimila/00)

**QUESITO dIdentificare catastalmente l'immobile**

L'immobile è accatastato al NCEU del Comune di Ercolano (NA) al fog. 3, part.IIa 42, categoria A3, consistenza 5,5 vani, superf. Catastale Totale: 139m<sup>2</sup> - Totale: escluse aree scoperte 127 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale € 369,27, Ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXX

L'esperto ha acquisito l'estratto catastale storico; ha accertato che esiste corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli indicati negli atti del catasto.

L'immobile sorge sulla particella di terreno 2222 del foglio 3.(Cfr. all. 8)

Da indagini effettuate in merito alla storia catastale è emerso che per l'appartamento non è presente la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, pertanto si dovrà presentare un DOCFA per l'accatastamento il cui costo si stima euro 400,00 + IVA e CP per onorario tecnico abilitato ed euro 50,00 per Tributi all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio.

**Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 200546990**

**Numero di richieste presentate: 1**

| Protocollo | Oggetto                          | Data Protocollo | Stato richiesta   | Planimetria | Comunicazioni Ufficio                                       | Formato Stampa |
|------------|----------------------------------|-----------------|-------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|----------------|
| T43197     | COMUNE ERCOLANO<br>FGL 3 PART 42 | 14/01/2024      | chiusa con errore |             | Planimetria non rilasciabile<br>2.Planimetria non abbinata. | A4             |

**QUESITO e Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**Anno 2000**

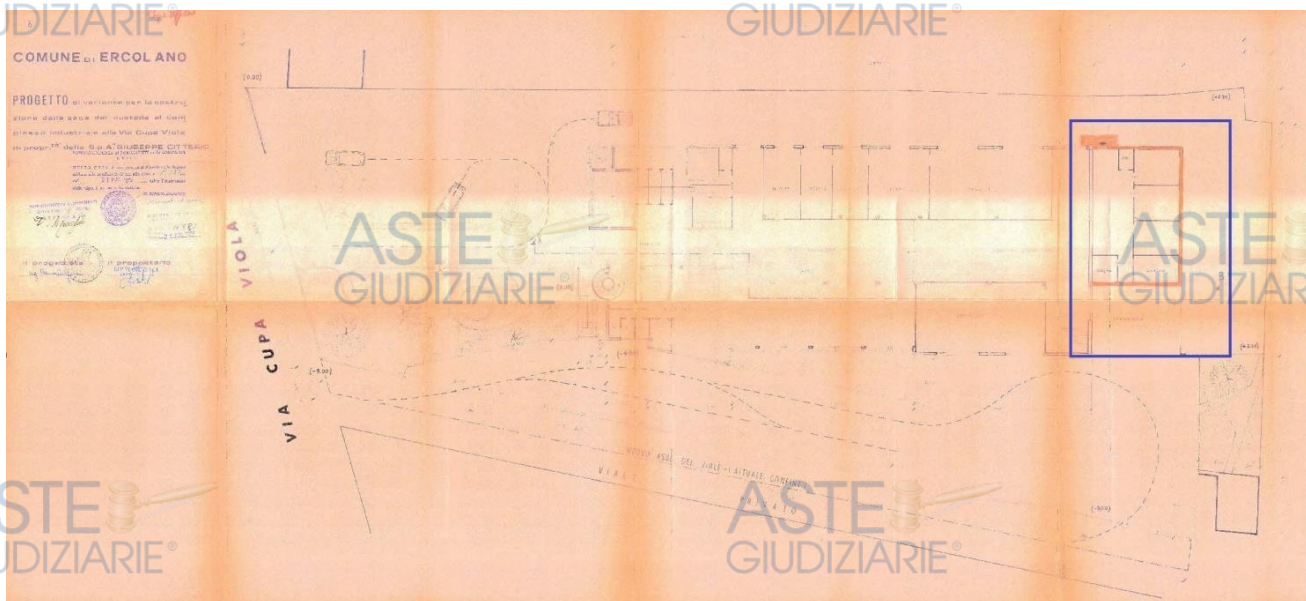
Atto di compravendita a firma Notar XXXXXXXXXXXX del 1 marzo 2000 rep. 31185 (Trascritto il 22.03.2000 ai nn. ....omissis.....) con il quale XXXXXXXXXXXX vende alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il fabbricato industriale, con annessa abitazione per il custode ed area cortilizia pertinenziale esclusiva. (Cfr. all.4)

**QUESITO f e g Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.**

Da ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano si è rilevato che in data 01.02.1974 è stata rilasciata Autorizzazione n. 95 prot. n. 20370 per la costruzione di "un immobile ad uso industriale", fornita di parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti della Campania rilasciato in data 30/01/1974 con nota prot. n. 24934 con la prescrizione di eliminare l'ultimo piano (casa custode). Il tutto conformemente ai grafici approvati e visti dalla stessa Soprintendenza. (Cfr. all.11)

In data 27.05.1974 veniva rilasciata la variante all'Autorizzazione n. 95/74 per l'esecuzione di lavori edilizi n° 15 prot. 7742, per la costruzione di un'abitazione del custode del complesso industriale in corso di esecuzione", munita di parere favorevole espresso dalla Soprintendenza ai Monumenti della Campania in data 21/05/1974 con nota prot. 10882. (Cfr. all.12)

Quest'ultima, in particolare, riguardava la variante relativa alla realizzazione della casa del custode in ottemperanza alla prescrizione espressa dalla Soprintendenza nel parere allegato alla Concessione n° 95/1974.

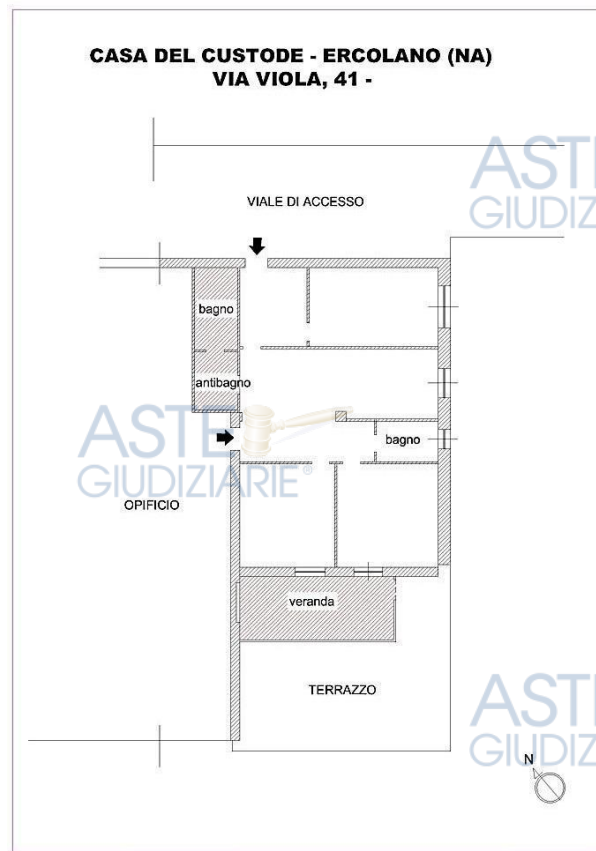
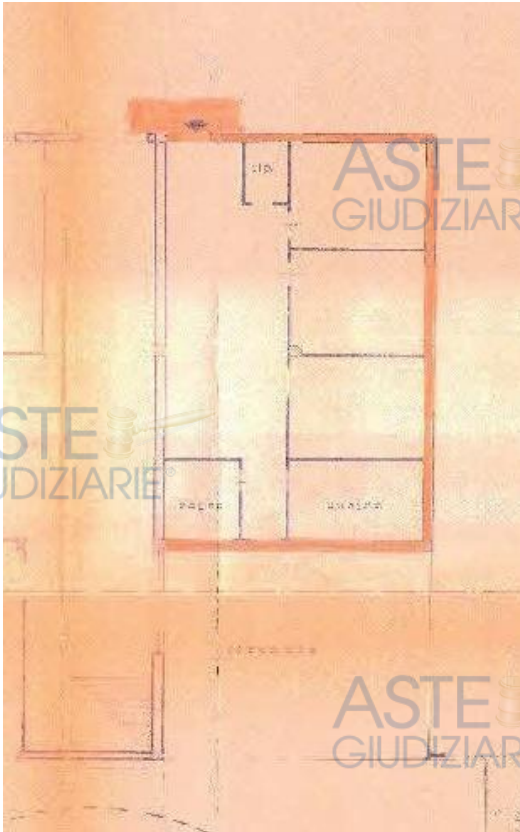


Dal confronto dell'elaborato allegato alla Variante e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione degli spazi interni;
2. l'antibagno ed il bagno ricadono nella superficie dell'opificio;
3. non è presente l'accesso dall'opificio;
3. non esiste alcuna veranda sul terrazzo a livello;
4. è presente una diversa posizione delle finestre.
5. è stato tompagnato l'accesso dall'opificio al terrazzo.

Per chiarezza si riporta di seguito il rilievo dello stato dei luoghi e lo stralcio del grafico afferente solo alla casa del custode.





Per sanare le difformità evidenziate ai punti 1,2,3,4., e 5. si dovrà presentare un Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, il cui costo si stima in via prudenziale € 7.000,00.

Successivamente si dovrà presentare un DOCFA per l'accatastamento il cui costo si stima euro 400,00 + IVA e CP per onorario tecnico abilitato ed euro 50,00 per Tributi all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio.

Da ulteriori ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano la sottoscritta ha rinvenuto un'istanza di Accertamento di Conformità art. 36 presentata da ....omissis....., prot.41335 del 17.07.2023, la quale è ancora in fase d'istruttoria.(Cfr. all.17)

**L'esperto fa presente che nell'Accertamento di Conformità tra le varie lavorazioni vengono riportate anche quelle da realizzare presso la casa del custode.**

La sottoscritta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano ha acquisito la seguente documentazione: (Cfr. all.9)

1. Autorizzazione per esecuzione lavori edili con prot. n. 20370 prat.95 del 01.02.1974
2. Nota della Soprintendenza ai Monumenti della Campania prot. n. 24934 del 30.01.1974 e grafici allegati TAV. 1- 2-3-4-5- approvati dalla soprintendenza con prot. 24934 del 30.01.1974.
3. Nota del Corpo VV.FF. prot. 1178/P1 del 01.04.1975 esame progetto stabilimento
4. Certificazione sanitaria del dott. ....omissis....., del 18.12.1974
5. Autorizzazione per cancello elettrico del 31.05.2000 prot. 15017.
6. Grafici con nulla Osta dei VV.FF. del 22.11.1974 prot. 3667/91 Tav. 1-2-3-4-5-6
7. Variante n. 15/74 all' autorizzazione pratica n. 95/74 con i grafici di progetto Tav. 1-2-3-4.
8. Accertamento di conformità prot. 41335 del 17.07.2023.

L' immobile oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ercolano ricade nel P.U.C. in zona - Ambito III Frammento Urbano e produttivo commerciale e nello Stralcio P.T.P. - in ZONA R.U.A. - Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale; rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 17.08.1961 eX L. 1497/1939, pubblicato sulla G.U. del 28/08/1961 e in forza del D.M. 28.03.1985 eX L. 431/1985, pubblicato sulla G.U. del 26.04.1985, che tutelano l'intero territorio comunale di Ercolano, oggi sottoposto alle disposizioni di cui alla Parte Terza del D.Lgs 42/2004, n. 42 dedicata ai Beni Paesaggistici; rientra, altresì, nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato D.M. del 4/7/2002 pubblicato sulla G.U. n.219 del 18/09/2002.(Cfr. all.9-10)

**QUESITO h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria.**

Da ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano non è stata rinvenuta alcuna Domanda di Condonò; relativamente alla presenza di opere abusive si rimanda al quesito precedente.

**QUESITO i. Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ercolano è stata rinvenuta la certificazione sanitaria del 18.12.1974 (Cfr.all.16) e il Nulla Osta dei VV.FF. del 22.11.1974. (Cfr.all.15)

**QUESITO j. Indicare lo stato di possesso attuale dell' immobile.**

L'esperto in sede di accesso ha accertato che l'appartamento è libero di persone e vuoto di cose.

**QUESITO k. Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**

L'immobile in oggetto non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.

Rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 17.08.1961 eX L. 1497/1939, pubblicato sulla G.U. del 28/08/1961 e in forza del D.M. 28.03.1985 eX L. 431/1985, pubblicato sulla G.U. del 26.04.1985, che tutelano l'intero territorio comunale di Ercolano, oggi sottoposto alle disposizioni di cui alla Parte Terza del D.Lgs 42/2004, n. 42 dedicata ai Beni Paesaggistici. Rientra, altresì, nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato D.M. del 4/7/2002 pubblicato sulla G.U. n.219 del 18/09/2002.(Cfr. all.10)

**QUESITO l. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO m. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Da indagini eseguite presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania in base all'ordinanza del REGIO COMMISSARIO di archiviazione atti, del 5 marzo 1928, risulta che sul territorio di pertinenza del Comune di Resina oggi Ercolano, non esistono terreni gravati da usi civici.

**QUESITO n. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene****Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

L'esperto ha verificato che per gli immobili:

- a) non esistono altre procedure esecutive;
- b) non esistono altri procedimenti giudiziali civili;
- c) non esiste regolamento di condominio;
- d) non esistono vincoli storici, artistici, archeologici;

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

- Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica: stimate in euro 350,00.

Tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

- Accertamento di conformità i cui costi in via prudenziale si stimano euro 7.000,00 Tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Accatastamento con presentazione di un DOCFA il cui costo si stima in via prudenziale euro 450,00

Tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta



- Oneri di adeguamento impianti € 2.500,00.

Tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

**Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:**

I pesi che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quelli che potranno essere cancellati ex art. 586 cpced i relativi oneri e tasse di cancellazione sono i seguenti:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.<sup>1</sup>
- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile.<sup>2</sup>
- Imposta di bollo di €. 59,00.<sup>3</sup>

**Cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

**1) Iscrizioni(Cfr. all.5-6)**

- a. Ipoteca volontaria iscritta in data 22.12.2005 ai nn. ....omissis....., a favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni con sede in Torre del Greco c.f. ....omissis....., e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nascente da concessione a garanzia di mutuo del 19.12.2005 ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXXXXX, rep. n° 57261, per euro € 1.300.000,00 ed un capitale di € 2.600.000,00.
- b. Ipoteca volontaria iscritta in data 23.12.2010 ai nn. ....omissis....., a favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni con sede in Torre del Greco c.f. e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nascente da concessione a

<sup>1</sup> art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1

<sup>2</sup> decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

<sup>3</sup> decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

garanzia di mutuo fondiario del 22.12.2010 ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXX, rep. n° 25627, per euro € 500.000,00;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 229 DEL 20/01/2011 derivante da annotazione ad iscrizione modifica piano di ammortamento;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. ....omissis....., DEL 20/01/2011 derivante da restrizione di beni del 22/12/2010 Notaio XXXXXXXXXX Sede MASSA LUBRENSE (NA) Numero di repertorio 25626/14661 Foglio 3 Particella 222;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. XXXXX DEL 15/07/2013 derivante da annotazione ad iscrizione rinegoziazione;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. ....omissis....., DEL 28/09/2022 derivante da restrizione di beni del 20/07/2022 emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI Numero di repertorio 3988/2022 - Si libera Foglio 3 Particella 42 Subalterno 1;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. ....omissis....., DEL 02/02/2023 derivante da restrizione di beni del 27/01/2023 Notaio XXXXXXXXXX Sede NAPOLI Numero di repertorio 7328/5713- Si liberano Foglio 3 Particella 1229 e Foglio 3 Particella 1231;

- c. Ipoteca legale iscritta in data 20.06.2013 ai nn. ....omissis....., nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 19/06/2013 Numero di repertorio 1639/7113 emesso da EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA. A favore di EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 11210661002 (Domicilio ipotecario eletto VIA ROBERTO BRACCO, 20 NAPOLI), contro XXXXXXXXXXXXXXXX Sede ERCOLANO (NA) Codice fiscale capitale € 579.883,56 Totale ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. ....omissis....., DEL 28/09/2022 derivante da restrizione di beni del

20/07/2022 emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI Numero di repertorio XXXX/2022 - Si libera Foglio 3 Particella 42 Subalterno 1.

d. IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 16/08/2011 Numero di repertorio XXX/2011 emesso da TRIBUNALE DI FORLÌ SEZ. DISTACCATA CESENA. A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA Sede VERONA Codice fiscale contro XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale;

e. IPOTECA GIUDIZIALE NN. ....OMISSIS.... DEL 02/05/2018 derivante da sentenza di condanna del 16/08/2011 emesso da TRIBUNALE DI FORLÌ. I^ SEZ. DISTACCATA DI CESENA Sede CESENA Numero di repertorio XXX. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. ....OMISSIS.... DEL 28/09/2022 derivante da restrizione di beni del 20/07/2022 emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI Sede Numero di repertorio XXXX/2022 - Si libera Ercolano Foglio 3 Particella 42 Sub, 1;

f. ISCRIZIONE NN. ....OMISSIS.... dei 02/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 16/08/2011 Numero di repertorio XXX emesso da TRIBUNALE DI FORLÌ SEZ. DISTACCATA DI CESENA Sede CESENA a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA Sede VERONA Codice fiscale contro XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale - capitale € 27.324,73 Totale € 70.000,00

In rettifica alla formalità del 03/07/2013 NN. ....OMISSIS.... ipoteca giudiziale sentenza di condanna;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. ....OMISSIS.... DEL 28/09/2022 derivante da restrizione di beni del 20/07/2022 emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI Numero di repertorio XXXX/2022 - Si libera Foglio 3 Particella 42 Subalterno 1;

## 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- a. Pignoramento notificato dal Tribunale di Napoli in data 08.05.2023 n.XXX di repertorio, trascritto in data 05.07.2023 ai nn. ....OMISSIS.... a favore di favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale e contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale.

Si fa presente che nell'ispezione ipotecaria risulta l'ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio XXXXX/71 del 06/10/2006; Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. XXXX del 27/12/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**QUESITO o. 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 cause in corso.

La casistica del quesito non ricorre nella presente procedura esecutiva.

**QUESITO p. Valutare complessivamente i beni.**

È d'uopo una premessa.



L'immobile oggetto della procedura è un appartamento ad uso casa del custode facente parte di un opificio; la sottoscritta nella sua stima prenderà come riferimento le quotazioni degli immobili residenziali, basandosi sui valori medi e non massimi delle quotazioni OMI per le abitazioni economiche ed i valori medi delle quotazioni del Borsino immobiliare; tale scelta scaturisce dalla seguente osservazione: la casa del custode pur appartenendo ad una categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), non fa parte di un fabbricato per civile abitazione, ma è parte di un opificio, pertanto non può essere valutata come un normale appartamento di categoria A/3.

Premesso ciò lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo minimo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di stima sintetica.

La stima sintetica si effettua in base ai parametri tecnici cioè, a metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare. E inoltre considerando i valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l'OMI dell'Agenzia del Territorio e il Borsino Immobiliare).

Nella zona in cui si trova l'immobile (zona definita "D/4" dall'OMI) le quotazioni OMI per la categoria residenziale sono le seguenti: (Cfr.all. 19)

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 1250                  | 1950 | L                | 3,9                            | 6   | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 840                   | 1300 | L                | 2,6                            | 4   | L                |
| Box                          | Normale            | 680                   | 1050 | L                | 2,8                            | 4,4 | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 1300                  | 2000 | L                | 4                              | 6,2 | L                |

Mentre le quotazioni del Borsino Immobiliare sono: (Cfr. all.19)

|                                                                                          |                                                                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <br>☆☆☆ | <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b><br>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona |                                     |
| Valore minimo<br>Euro <b>1.419</b>                                                       | Valore medio<br>Euro <b>1.867</b>                                                                                            | Valore massimo<br>Euro <b>2.316</b> |
| <br>☆☆  | <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b><br>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella</b> media di zona       |                                     |
| Valore minimo<br>Euro <b>1.225</b>                                                       | Valore medio<br>Euro <b>1.618</b>                                                                                            | Valore massimo<br>Euro <b>2.011</b> |
| <br>☆ | <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b><br>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona |                                     |
| Valore minimo<br>Euro <b>872</b>                                                         | Valore medio<br>Euro <b>1.104</b>                                                                                            | Valore massimo<br>Euro <b>1.336</b> |
|       | <b>Ville &amp; Villini</b><br>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa                                                        |                                     |
| Valore minimo<br>Euro <b>1.217</b>                                                       | Valore medio<br>Euro <b>1.615</b>                                                                                            | Valore massimo<br>Euro <b>2.013</b> |

Nel caso specifico dell'immobile oggetto di causa si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in " Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

|                                           | maX%    | min%   |
|-------------------------------------------|---------|--------|
| - caratteristiche posizionali estrinseche | Kpe 35% | Kpe 5% |
| - caratteristiche posizionali intrinseche | Kpi25%  | Kpi5%  |
| - caratteristiche tecnologiche            | Kt30%   | Kt10%  |
| - caratteristiche produttive              | Kp10%   | Kp5%   |

L'esperto fa presente che l'immobile catastalmente rientra nella categoria A/3 abitazioni di tipo economico edi fatto, essendo la casa del custode e facendo parte di un opificio e non di un palazzo per civile abitazione, si è ritenuto prendere come riferimento i valori medi tra le quotazioni OMI per le abitazioni economiche ed i valori medi delle quotazioni del Borsino immobiliare, ottenendoci un valore a mq medio di euro 1.344,00.

- caratteristiche posizionali estrinseche.. Kpe 0.10
- caratteristiche posizionali intrinseche.. Kpi0.22
- caratteristiche tecnologiche Kt0.20

- caratteristiche produttive Kp 0.08

Tot. K0.60

E quindi il valore di mercato risulta:

V.m.= 1.344,00€/mq X 60% = € 806,40

Tenuto conto che la superficie commerciale è di circa mq.139,40 il valore dell'immobile risulta essere: 806,40€/mq. X 139,40mq = **€112.412,16**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                         |      |                            |
|---------------------------------------------------------|------|----------------------------|
| Stima immobile .....                                    | euro | 112.412,16                 |
| Accertamento di conformità                              | euro | 7.000,00 -                 |
| DOCFA                                                   | euro | 450,00 -                   |
| AP                                                      | euro | 350,00 -                   |
| Oneri per adeguamento impianti                          | euro | 2.500,00 -                 |
| Riduzione (5%) per assenza di garanzia per vizi occulti | euro | 5.620,60 -                 |
| Prezzo base d'asta<br>(euro novantaseimila/00)          | euro | 96.491,56 ~ euro 96.000,00 |

**QUESITO q. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota.**



Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nella presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato formando un UNICO LOTTO di vendita

**QUESITO r. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.**

Trattandosi di soggetto societario, il custode ha acquisito la visura camerale storica di cui si allega stralcio: (Cfr. all.18)

VISURA CAMERALE SEMPLICE STORICA

**QUESITO s. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.**

Sull'immobile non ci sono altre procedure esecutive.

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d' indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 19.01.2023 L'Esperto Stimatore

Arch. Diana Caldarone