



Tribunale Ordinario di Napoli Nord

III sezione civile

Ufficio Esecuzione Immobiliare

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Anna Maria Buffardo

Procedura esecutiva immobiliare n. 322/ 2024 R.G. Esec.

Creditore procedente: Phoenix Asset Management S.p.A.

Debitore: XX S.R.L.

L'esperto estimatore

Ing. Giulio Palma

Procedura esecutiva immobiliare RG n. 322-2024 Esec.

Creditore procedente: Phoenix Asset Management S.p.A.

Debitore: XX S.r.l.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giulio Palma, C.F. PLM GLI 79A10 F839X, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 16985, domiciliato in Giugliano in Campania (NA) alla Via B. Puoti 1, in relazione alla procedura promossa da Phoenix Asset Management S.p.A. contro XX S.R.L., R.G. Esec. Imm. 322-2024 TRIB. NAPOLI NORD veniva nominato quale esperto estimatore dal Giudice dell'esecuzione Giudice Dott.ssa Anna Maria Buffardo ricevendo l'incarico come descritto nei quesiti contrassegnati dal numero 1 al numero 14 del verbale di accettazione incarico, contestualmente veniva nominato come custode l'Avv. Giorgio Parisi.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

È stata esaminata la documentazione agli atti e in particolare il certificato notarile ipo-catastale ultra ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilevandone la completezza; tutta la documentazione prodotta è stata verificata e riscontrata dal sottoscritto mediante proprie indagini (tutte poste in allegati), ulteriori accertamenti sono stati svolti presso: Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del territorio di Napoli, Ufficio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2, Comune di Marano di Napoli

Il 20/01/2025 alle ore 15.15 previo appuntamento congiunto con il Custode l'Avv. Giorgio Parisi; si è proceduto a fissare la data del sopralluogo presso il cespite oggetto di esecuzione in Marano di Napoli (NA), con accesso dalla Umberto Migliacci s.n.c. ; sui luoghi erano presenti Sig. XXX quale legale rappresentante della Soc. XXXX S.r.l. Il sigXXX dichiara di detenere il bene in forza di un "contratto di occupazione" concesso dal Comune di Marano di Napoli per un corrispettivo mensile di € 2.500,00# a far data dal 2021 e che le parti erano in procinto di sottoscrivere un regolare contratto di sei anni più sei anni a un canone di € 6.500,00 mensili.

Dichiarava altresì che vi era altro soggetto che occupava il bene, denominata XXX S.r.l. di cui la stessa XXX era socia al 50%.

Il 20/03/2025 alle ore 15.40 previo appuntamento congiunto con il Custode l'Avv. Giorgio Parisi; si è proceduto a fissare la data del sopralluogo presso il cespite oggetto di esecuzione in Marano di Napoli (NA), con accesso dalla Umberto Migliacci s.n.c. ; sui luoghi erano presenti Sig. XXX legale rappresentante della Soc. XXX S.r.l. Il sig. XXX confermava di detenere il bene in forza di un "contratto di occupazione" concesso dal Comune di Marano di Napoli per un corrispettivo mensile di € 2.500,00# a far data dal 2021 si consentiva un accesso completo al sito con rilievo metrico e foto interni ed esterni

Si procedeva ai rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare senza opposizione dei presenti occupanti ([\(I ALLEGATO\)](#)).

QUESITO N. 1:

Identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà);

usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) e i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in

luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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 acquisendo);

2) 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 e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della Firmato

planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.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 e inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati e in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini

e 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, 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.

RISPOSTA AL QUESITO N.1

Trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti:

1. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA), con accesso dalla via Umberto Migliaccio foglio: 1, particella: 617, subalterno: 1 (II [ALLEGATO](#) doc. catastale);
2. Quota di 1/1 di proprietà di lastrico solare identificato al catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA), con accesso dalla via Umberto Migliaccio foglio: 1, particella: 617, subalterno: 2

I beni oggetto della presente sono costituiti da un capannone industriale con relativo spazio esterno (sub 1) e un lastrico solare (sub 2) ubicati presso la zona cd. PIP di Marano di Napoli.

A entrambe le unità si accede da via Umberto Migliaccio attraverso un cancello carrabile si giunge nel piazzale antistante al capannone esso è diviso in una zona vi sono gli uffici mentre la restante parte è caratterizzata da un ampio spazio per le lavorazioni.

A copertura dello stesso vi è il lastrico solare

L' unità immobiliare identificata al catasto urbano del comune di Marano di Napoli al f.1, p.la 617, sub 1 risulta essere in piena proprietà:

Proprietà 1/1 XX S.R.L. sede in NAPOLI (NA)

L' unità immobiliare identificata al catasto urbano del comune di Marano di Napoli al f.1, p.la 617, sub 2 risulta essere in piena proprietà:

Proprietà 1/1 XX S.R.L. sede in NAPOLI (NA)

I soci della società XX S.R.L. (capitale 10.000,00 €) , CF XX con sede legale in XX

XX (50%) CF XX

XX (50%) CF XX

entrambi residenti XX.

Il lotto edificato confina: Nord p.lla 615 Est 616 e 618 Sud p.lla 636 e 622 Ovest p.lla 607 strada di accesso.

L'unità immobiliare di cui trattasi è sita nel Comune di Marano di Napoli e fa parte di un'area PIP del Comune di Marano di Napoli giusta convezione PIP Comune di Marano di Napoli del 27-1-2006 REP 1553 tra Comune di Marano di Napoli e Società XXX S.R.L. (si segnala che il Comune di Marano di Napoli per effetto della determinazione n.87 del 22-10-2018 disponeva la revoca della convenzione n. 1553/2006 per grave inadempimento. Il provvedimento di revoca è oggetto di contenzioso, alla data della presente, presso Trib. Napoli Nord al ruolo generale XXX).

Trattasi di un capannone industriale prefabbricato con aree esterne scoperte pavimentate, di recente edificazione, dotato di servizi connessi, dimensioni esterne in m 39,90 x 50,10, sup. coperta 2000 mq circa e altezza 9,35 m sotto trave, quindi di superficie coperta lorda con volumetria lorda vvp 20.000 mc ; Il complesso edificato si sviluppa su una superficie di 4.134 mq, aree scoperte pavimentate 2134 mq, aree di lavorazione piano terra 1840 mq, aree servizi PT 160 mq, aree uffici P1 160 mq

Lo scrivente precisa che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto

Dall'analisi della documentazione in atti si segnala che i dati catastali degli immobili pignorati risultano correttamente riportati nell'atto di pignoramento.

Inquadramento territoriale dei luoghi di causa







Accesso al complesso immobiliare pignorato

QUESITO N. 2:

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto,

della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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®



RISPOSTA AL QUESITO N.2

Trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti:

1. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA), con accesso dalla via Umberto Migliaccio foglio: 1, particella: 617, subalterno: 1 (II [ALLEGATO](#) doc catastale);
2. Quota di 1/1 di proprietà di lastrico solare identificato al catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA), con accesso dalla via Umberto Migliaccio foglio: 1, particella: 617, subalterno: 2 (II [ALLEGATO](#) doc catastale);

Unità immobiliari site nel comune di Marano di Napoli in Via Migliaccio, capannone industriale con zona scoperta circostante e lastrico solare di copertura.

Trattasi di un capannone industriale prefabbricato con aree esterne scoperte pavimentate, di recente edificazione, dotato di servizi connessi, dimensioni esterne in m 39,90 x 50,10, sup. coperta 2000 mq circa e altezza 9,35 m sotto trave, quindi di superficie coperta lorda con volumetria lorda vvp 20.000 mc ; Il complesso edificato si sviluppa su una superficie di 4.134 mq, aree scoperte pavimentate 2134 mq, aree di lavorazione piano terra 1840 mq, aree servizi PT 160 mq, aree uffici P1 160 mq. Il capannone principale, che risulta essere parzialmente soppalcato, al piano terra è composto da due ingressi, due reception, due locali mensa, quattro bagni oltre a due per disabili, quattro docce, due locali spogliatoi, due locali per le lavorazioni, al piano primo ottenuto soppalcando parte del capannone, è costituito da due reception, quattro uffici, quattro bagni. All' esterno vi è un ampio spazio utilizzato come parcheggio auto e mezzi.

Si presenta in buone condizioni manutentive. A copertura dell' intero capannone vi è il lastrico solare

Per una più facile e intuitiva comprensione dei luoghi segue planimetria dello stato dei luoghi
([ALLEGATO 3](#))

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

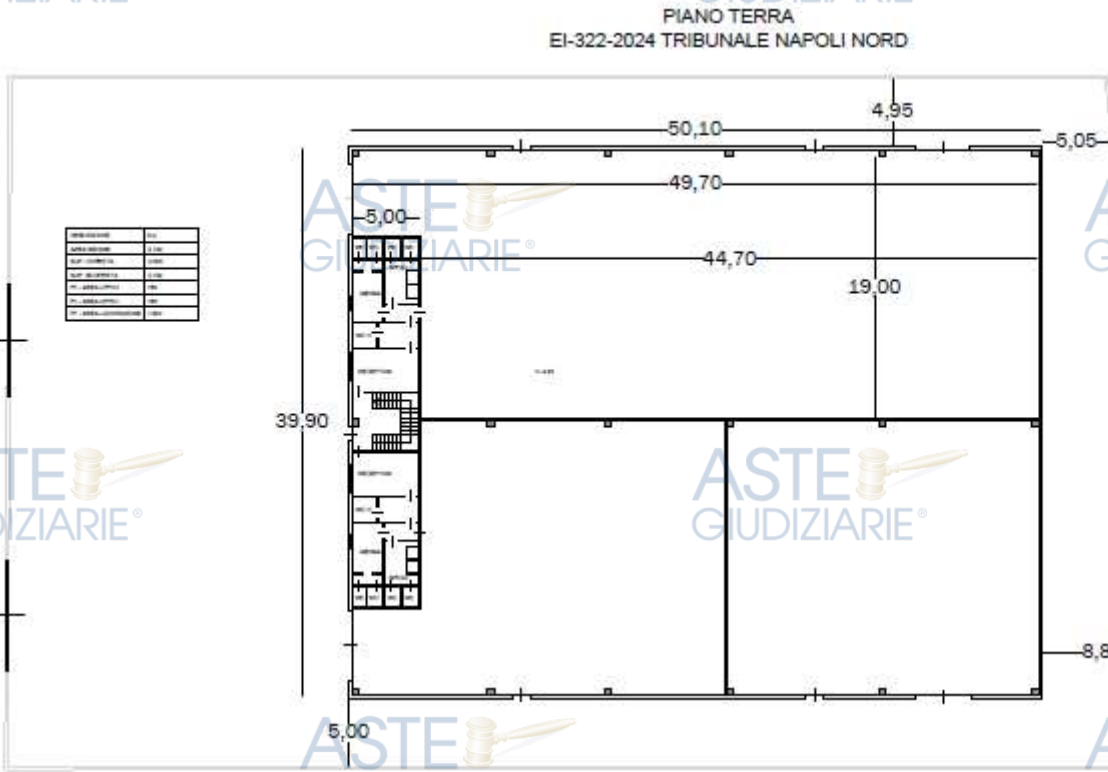
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il lotto edificato confina: Nord p.lla 615 Est 616 e 618 Sud p.lla 636 e 622 Ovest p.lla 607 strada di accesso

Dall'analisi della documentazione in atti si segnala che i dati catastali degli immobili pignorati risultano correttamente riportati nell'atto di pignoramento.

Si precisa che la planimetria che rappresenta lo stato reale risulta:

DESCRIZIONE	[mq]
AREA SEDIME	4.134
SUP. COPERTA	2.000
SUP. SCOPERTA	2.134
PT AREA SERVIZI	160
P1 AREA UFFICI	160
PT AREA LAVORAZIONE	1840
VOLUME VVP [mc]	21.000

La superficie commerciale del sub. 1 (DPR n. 138 del 23/3/1998) è pari a..... 2.405 mq.

La superficie commerciale è calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari (dettagliare per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), con le pertinenze rapportate ai coefficienti di ragguaglio a cui si rimanda per i coefficienti di riferimento DPR n. 138 del 23/3/1998.

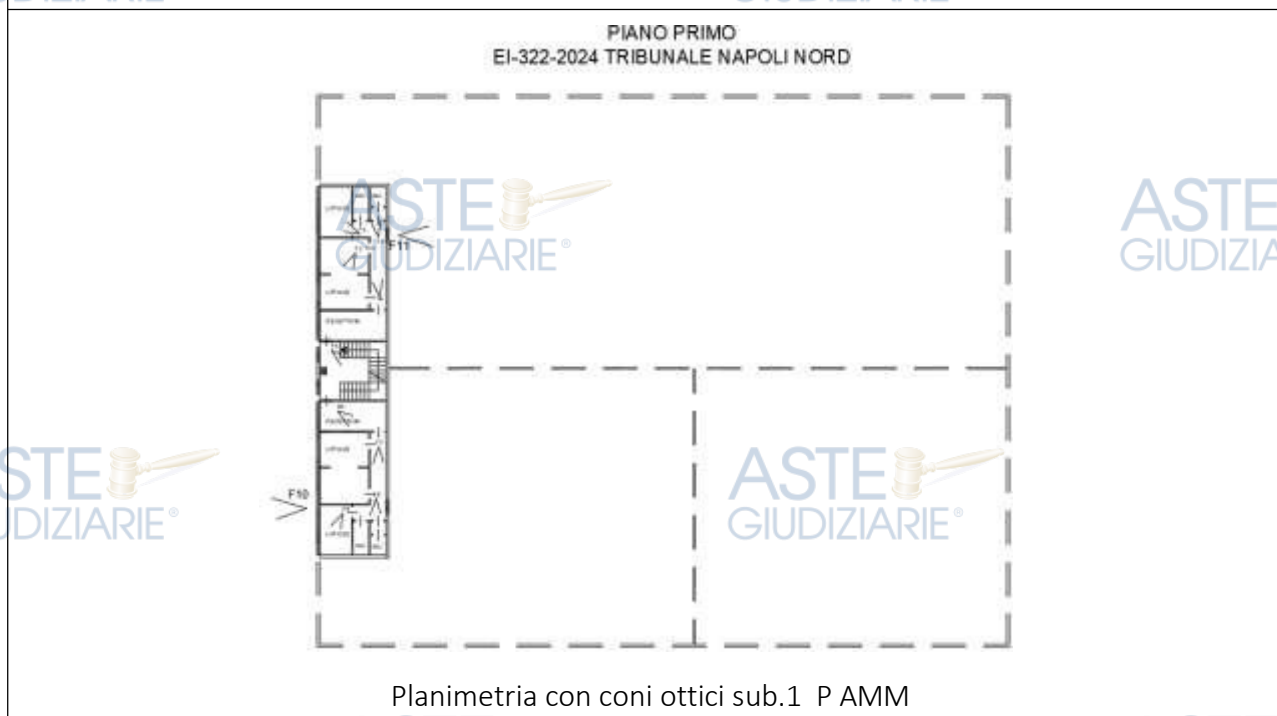
La superficie commerciale ed è stata valutata pari alla superficie coperta dal fabbricato legittimato pari a 1.840 mq aree lavorazione e due piani da 160 mq tra uffici e servizi, e poi aree pertinenziali esterne per deposito/parcheggio per mq 2.134,00, ovvero la superficie commerciale oggetto di stima della valutazione del canone di mercato è pari a $1.840 \text{ mq} + 1,1 \times 360 + 2134 \times 0,1 = 2.405 \text{ mq}$; il lastrico solare sub 2 non apporta contributo metrico per l'uso che ne deriva.

Si precisa che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica APE e si quantificano i costi per l'acquisizione dello stesso in € 800,00

A seguire si riporta la planimetria dello stato reale dell'u.i. sub.1 (con coni ottici indicativi del report fotografico eseguito dal CTU nel corso degli accessi ai luoghi di causa ([VI ALLEGATO](#))).



Planimetria con coni ottici sub.1 PT



Planimetria con coni ottici sub.1 P AMM



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

OMISSIS

OMISSIS

Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31

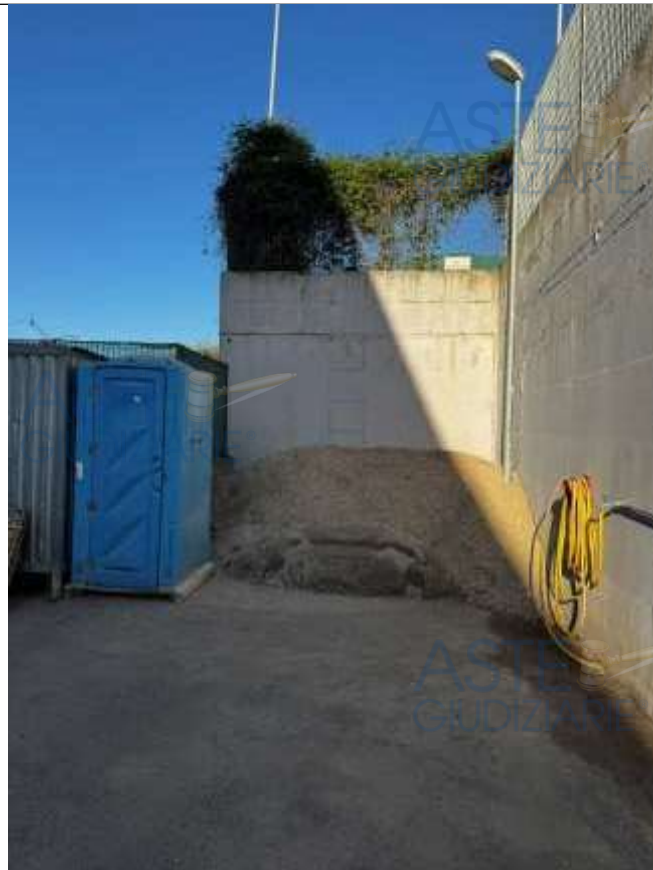


Foto 32



OMISSIS

Foto 33



Foto 34

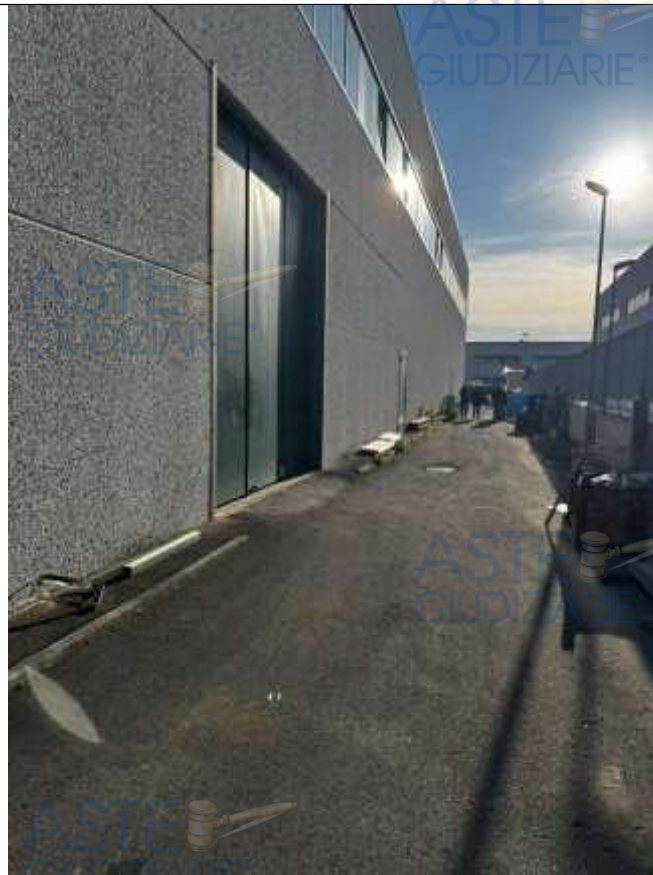


Foto 35



Foto 36



Foto 37

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 38

OMISSIS

Foto 39



Foto 40



Foto41



Foto 42





Foto 43



QUESITO N. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati



ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo:

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

RISPOSTA AL QUESITO N.3

Trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti:

1. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA), con accesso dalla via Umberto Migliaccio foglio: 1, particella: 617, subalterno: 1 (II [ALLEGATO](#) doc catastale);
2. Quota di 1/1 di proprietà di lastrico solare identificato al catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA), con accesso dalla via Umberto Migliaccio foglio: 1, particella: 617, subalterno: 2 (II [ALLEGATO](#) doc catastale);

Unità immobiliari site nel comune di Marano di Napoli in Via Migliaccio, capannone industriale con zona scoperta circostante e lastrico solare di copertura.

Trattasi di un capannone industriale prefabbricato con aree esterne scoperte pavimentate, di recente edificazione, dotato di servizi connessi, dimensioni esterne in m 39,90 x 50,10, sup. coperta 2.000 mq circa e altezza 9,35 m sotto trave, quindi di superficie coperta lorda con volumetria lorda vvp 20.000 mc ; Il complesso edificato si sviluppa su una superficie di 4.134 mq, aree scoperte

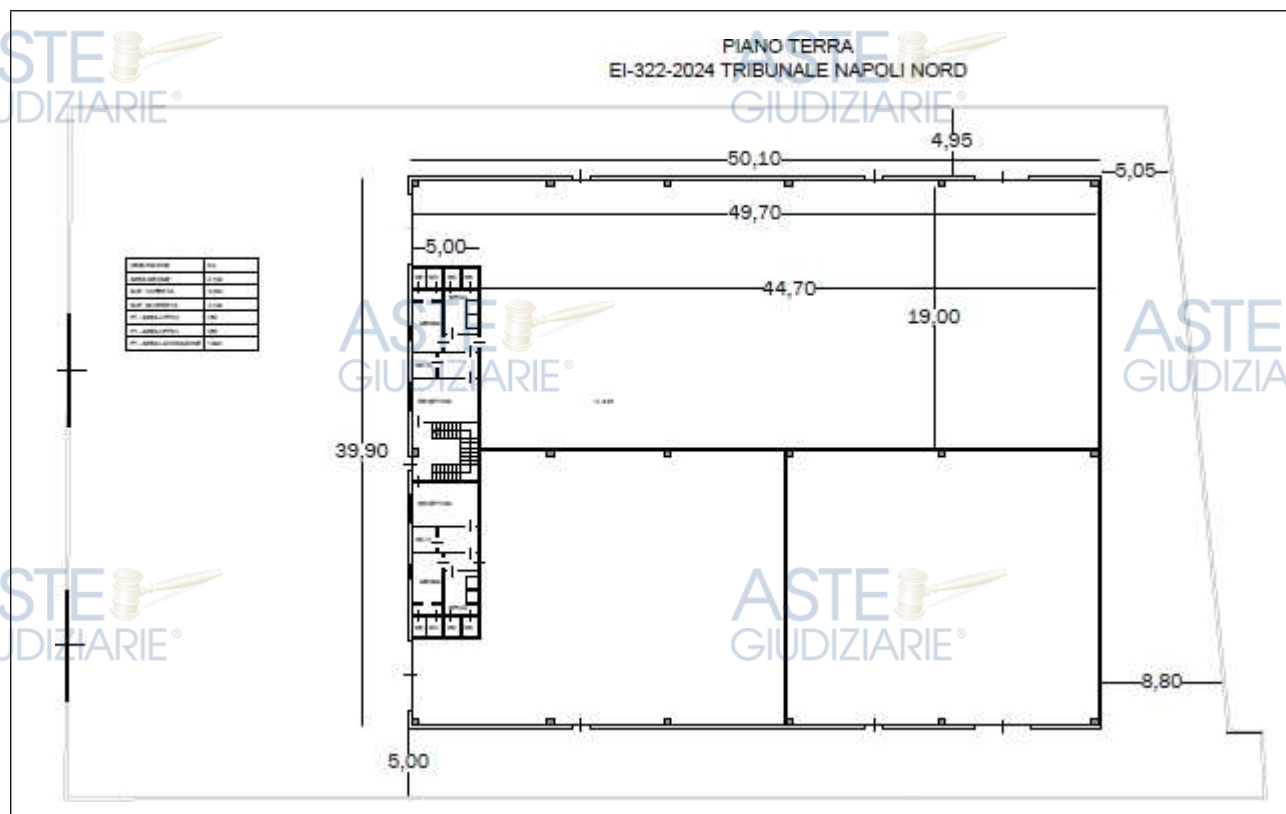
pavimentate 2134 mq, aree di lavorazione piano terra 1840 mq, aree servizi PT 160 mq, aree uffici P1 160 mq. Il capannone principale, che risulta essere parzialmente soppalcato, al piano terra è composto da due ingressi, due reception, due locali mensa, quattro bagni oltre a due per disabili, quattro docce, due locali spogliatoi, due locali per le lavorazioni, al piano primo ottenuto soppalcando parte del capannone, è costituito da due reception, quattro uffici, quattro bagni. All' esterno vi è un ampio spazio utilizzato come parcheggio auto e mezzi.

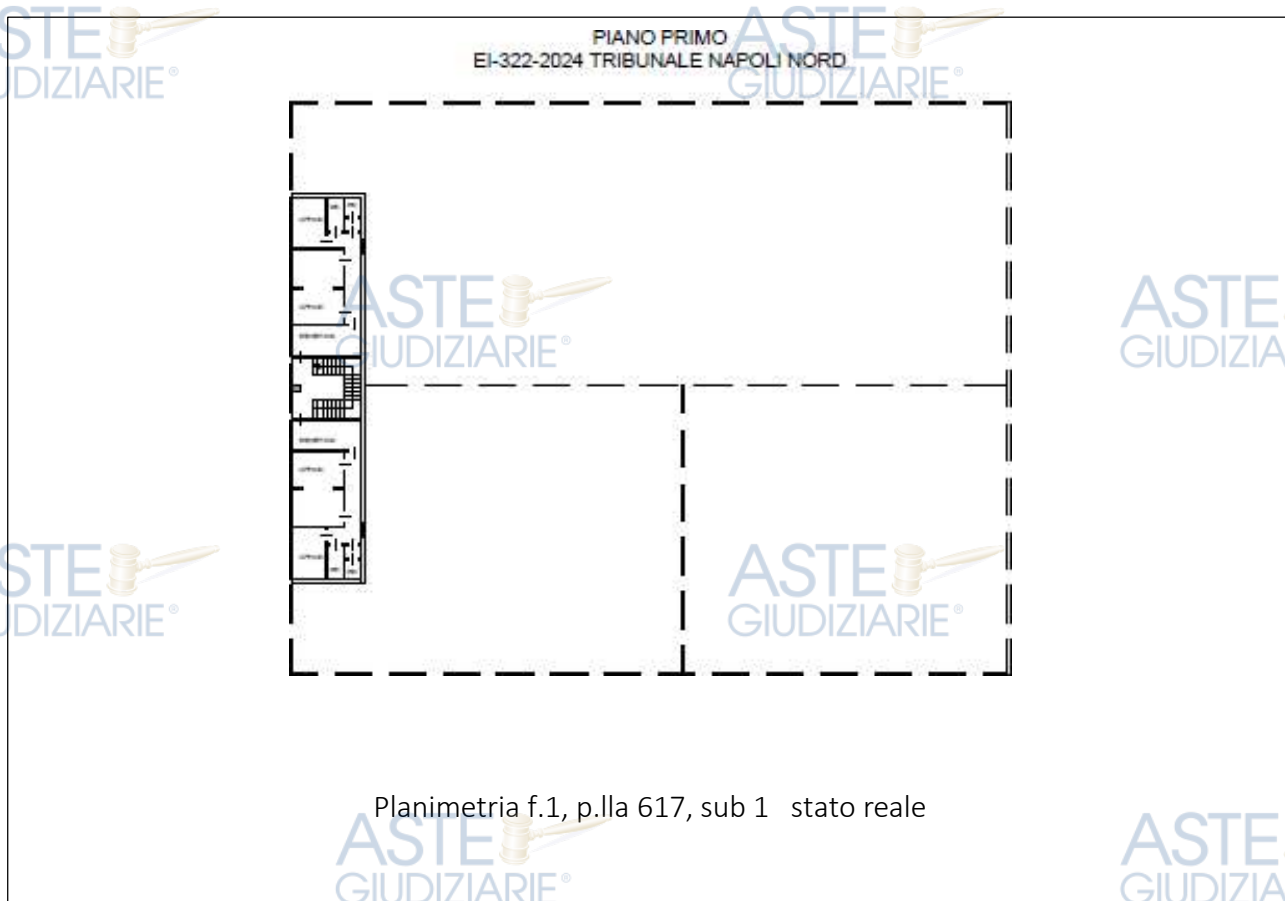
Si presenta in buone condizioni manutentive. A copertura dell' intero capannone vi è il lastrico solare non accessibile.

Il cespite è stato costituito correttamente in anagrafica catastale.

La planimetria catastale dell'u.i. identificata al catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli al f.1, p.lla 617, sub 1 risulta difforme dallo stato reale;

Viene riportato a seguire elaborato di confronto (VII ALLEGATO) tra la planimetria dello stato reale planimetria depositata al catasto e planimetria depositata al catasto con evidenza delle difformità rilevate.

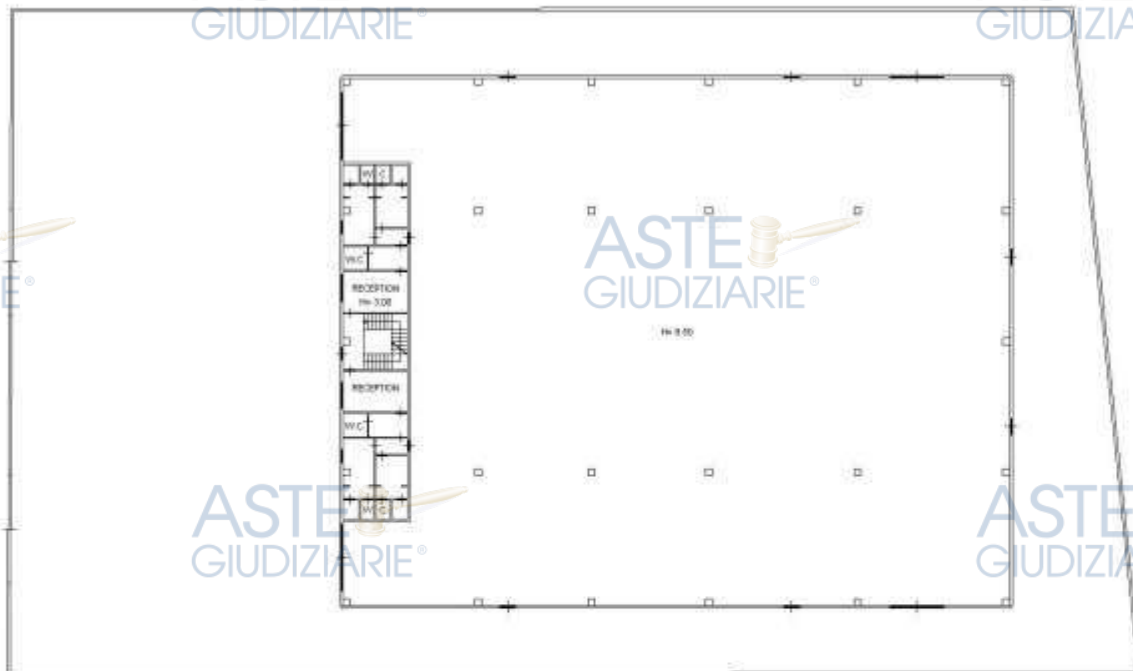




ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

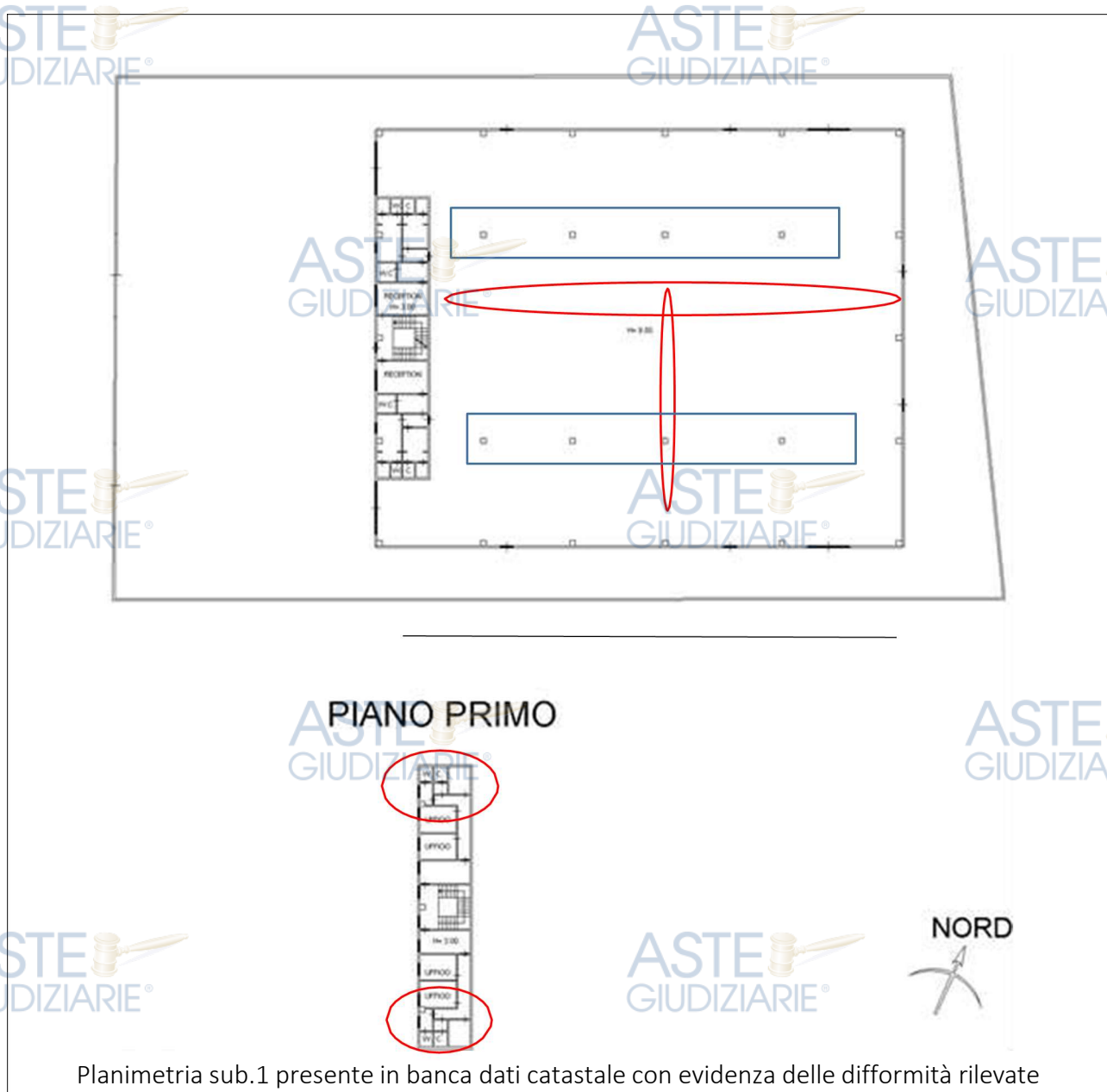


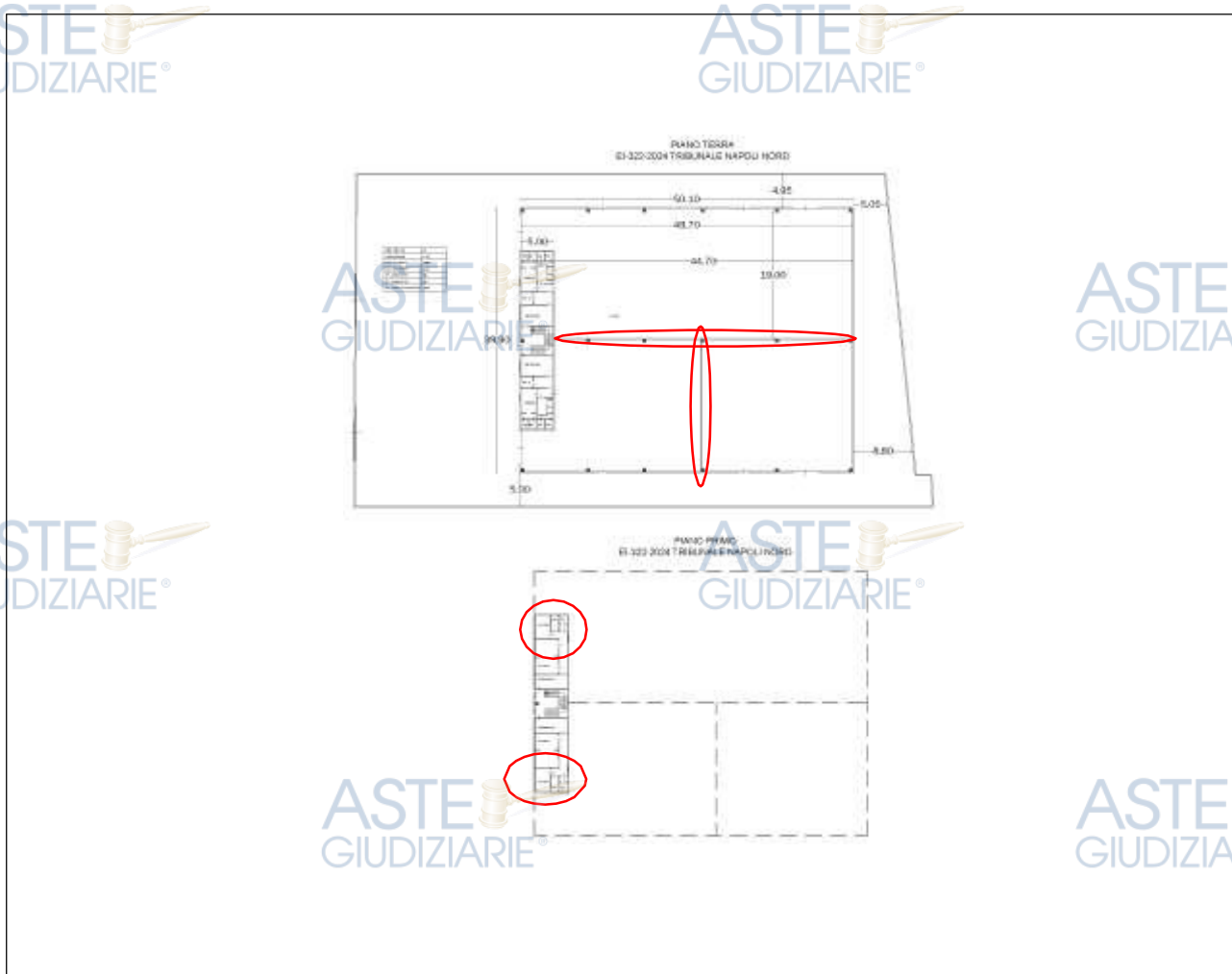
Ultima planimetria in atti

Planimetria f.1, p.lla 617, sub 1 presente in banca dati catastale

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2025 - Comune di MARANO DI NAPOLI (E906) - Foglio 1 - Particella 617 - Subalterno 1 ->

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca127df30





Per l'u.i. sub.1 (piano terra) si è riscontrato una rappresentazione grafica degli interni, formazione di pareti interne delle aree produttive che di fatti dividono la zona di lavorazione in tre aree e poi al piano primo differenti rappresentazione del corpo bagni. In planimetria catastale vi sono pilastri sulle aree di lavorazione che non esistono nella realtà.

Le difformità possono essere regolarizzate con la presentazione di un DOCFA diversa distribuzione interna; il valore di costo per la regolarizzazione è stimato in € 1.000,00 (previa separata regolarizzazione di carattere urbanistico).



QUESITO N.4:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):
– piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve, quindi, evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

RISPOSTA AL QUESITO N.4

Trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti:

Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA), con accesso dalla via Umberto Migliaccio s.n.c. foglio: 1, particella: 617, subalterno 1 e lastrico solare sub 2 ; Trattasi di un capannone industriale prefabbricato con aree esterne scoperte pavimentate, di recente edificazione, dotato di servizi connessi, dimensioni esterne

in m 39,90 x 50,10, sup. coperta 2.000 mq circa e altezza 9,35 m sotto trave , quindi di superficie coperta lorda con volumetria lorda vvp 20.000 mc ; Il complesso edificato si sviluppa su una superficie di 4.134 mq, aree scoperte pavimentate 2134 mq, aree di lavorazione piano terra 1840 mq, aree servizi PT 160 mq , aree uffici P1 160 mq . La struttura si presenta in buone condizioni manutentive . A copertura dell' intero capannone vi è il lastrico solare non accessibile. Allo stabile si accede da località PIP Marano di Napoli (NA), dalla via Umberto Migliaccio s.n.c. (già via Cupa San Rocco) , L'immobile risulta essere in piena proprietà di XX S.R.L. CF XX con sede legale in XX Napoli , l' immobile (uso industriale) confina: Nord p.lla 615 Est 616 e 618 Sud p.lla 636 e 622 Ovest p.lla 607 strada di accesso . In riferimento l'u.i. sub.1 vi è una difformità di rappresentazione planimetrica catastale per distribuzione interna. L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un'area PIP del Comune di Marano di Napoli in via Cupa San Rocco giusta convezione PIP Comune di Marano di Napoli del 27-1-2006 REP 1553 tra Comune di Marano di Napoli e Società XX S.R.L. . La XX S.R.L. costituiva, il 21-09-2006, ai sensi dell'art. 37 Quinquies della Legge 11.2.1994 N. 109 la società XXX quale esecutore delle opere in convezione PIP Comune di Marano di Napoli del 27-1-2006 REP 1553. Il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato con PdC N. 162 DEL 17-4-2009 con particella P.lla 617 a favore della società assegnataria XX S.R.L. su lotto CC.L02 (sub lotto del comparto C). Nel corso delle realizzazioni delle opere di urbanizzazione è sorto un contenzioso tale che il comune di Marano di Napoli per effetto della determinazione n.87 del 22-10-2018 disponeva la revoca della convenzione n. 1553/2006 per grave inadempimento. Il provvedimento di revoca è oggetto di contenzioso civile presso Trib. Napoli Nord al ruolo generale xxx. Per gli immobili oggetto della presente procedura non risulta l'esistenza della dichiarazione di agibilità o dichiarazioni di pari merito risulta invece un atto di integrazione alla domanda di Agibilità datato 5-09-2011 prot. 1364 che non è stato evaso. Ai fini della commerciabilità del bene, visto l'esito dell'accesso atti eseguito presso il Comune di Marano di Napoli , visto il contenzioso civile in atto, E' parere dell'esperto stimatore che non può ottenersi sanatoria ex artt. 40 L.47/85 e ss.mm.ii. Perché le ragioni del credito e le origini delle difformità sono successive alla data entrata in vigore della legge (attività edilizia post anno 2009). Visto lo stato amministrativo – urbanistico, ai fini della determinazione del prezzo da porre a base d'asta è stato utilizzato quello del valore d'uso del bene tenendo conto di un periodo di dieci anni; il prezzo base è dato dal valore d'uso di un opificio con aree esterne calcolati alla vita utile di 10 anni e tiene conto dei costi per le difformità urbanistiche e catastali (ferma restando la legittimazione esclusiva – fino al momento del

decreto di trasferimento – del debitore esecutato ad avviare i necessari procedimenti amministrativi, non essendo prevista alcuna forma di “surroga” da parte degli organi della procedura);

PREZZO A BASE D’ASTA PROPOSTO È PARI A € 624.000,00

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®



QUESTITO N.5:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

Al 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"

RISPOSTA AL QUESITO N.5

Trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti :

1. L' unità immobiliare identificata al catasto urbano del comune di Marano di Napoli al f.1, p.lla 617, sub 1 risulta essere in piena proprietà:
2. L' unità immobiliare identificata al catasto urbano del comune di Marano di Napoli al f.1, p.lla 617, sub 2 risulta essere in piena proprietà:

Proprietà 1/1 XX S.R.L. CF XX con sede legale in XX Napoli

Gli immobili sopra descritti figurano in piena proprietà alla società XXX s.r.l. che sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a eccezione dell' ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio a rogito Notaio Mililotti Sergio il giorno 03 novembre 2008, rep. n. 32447 in favore di Unicredit Corporate Banking S.P.A nei confronti della società XX S.R.L.

Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Napoli Nord il giorno 22 luglio 2024, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il giorno 07 agosto 2024 Reg. gen. n. 41908 Reg. part. n. 33049, in favore di Onif Finance S.R.L. con sede in Milano – codice fiscale 09927630963 – e nei confronti della società XX S.R.L.

- In data 04/03/1999 con delibera n. 9 del consiglio comunale di Marano di Napoli, è stato approvato ai sensi della legge 865/71, il Piano di Insediamenti Produttivi per il suddetto comune di Marano di Napoli.
- In data 20/01/2000 è stata apportata la variante normativa al PRG per le zone omogenee D1. E' Stato redatto un piano economico/finanziario relativo al piano degli insediamenti produttivi, lo schema di convenzione tra il Comune e i soggetti privati incaricati alla realizzazione del PIP in regime di costruzione e gestione.
- Il 20/08/2004 con delibera del consiglio Comunale n. 24 si approvava la procedura di concessione, costruzione e gestione del PIP.

- Il 20/08/2004 con gara d' appalto bandita il 03/09/2004 all' albo pretorio 21/09/2004 sulla GURI dal Comune di Marano Di Napoli per la concessione di progettazione definitiva ed esecutiva , nonché della realizzazione, gestione manutenzione delle opere previste di un area industriale sul territorio del comune; risultava aggiudicataria la società "XXX
- In data 27/01/2006 veniva sottoscritto con "XXXXX S.R.L. ", il contratto n. 1553 che prevedeva , oltre la concessione per la progettazione realizzazione e gestione in partenariato pubblico/privato, l' alienazione degli immobili produttivi realizzati, la costruzione di una specifica società di progetto ex art. 6 della concessione successivamente costituita e denominata XXXX S.R.L. società di progetto (ALLEGATO 5)
- In data 21-09-2006 è costituita la XXXXX ai sensi dell'art. 37 Quinquies della Legge 11.2.1994 N. 109 quale esecutore delle opere con convezione PIP Comune di Marano di Napoli del 27-1-2006 REP 1553 tra il Comune di Marano di Napoli e la concessionaria Società XXX S.R.L. e per effetto delle seguenti espropriazioni :
 - in parte in virtù di espropriazione per pubblica utilità emessa da Comune di Marano di Napoli il giorno 19 dicembre 2008 dalla signora XXX. Alla signora XXXX quanto oggetto di esproprio era pervenuto con atto di donazione a ministero Notaio in Napoli dott. Ippolito Vincenzo il giorno 17 febbraio 1974.
 - In parte in virtù di espropriazione per pubblica utilità emessa da Comune di Marano di Napoli il girono 19 dicembre 2008 dai signori XXXXX Ai sig.ri XXXX il terreno espropriato era pervenuto con atto di acquisto a ministero Notaio in Marano di Napoli dott. Sica Salvatore il giorno 27 ottobre 1983
 - In parte in virtù di espropriazione per pubblica utilità emessa da Comune di Marano di Napoli il girono 20 dicembre 2008 dal signor XXXX. Al predetto signor XXXX quanto oggetto di esproprio era pervenuto con atto di compravendita a ministero Notaio in Napoli dott. Gisolfi Adele il giorno 16 maggio 1991.
 - In parte in virtù di espropriazione per pubblica utilità emessa da Comune di Marano di Napoli il girono 20 dicembre 2008, dal signor XXX. Al predetto signor XXX i diritti oggetto di espropriazione erano pervenuti con



atto di acquisto a ministero Notaio in Napoli dott. Gisolfi Adele il giorno 09 ottobre 1991.



- o In parte in virtù di espropriazione per pubblica utilità emessa da Comune di Marano di Napoli il girono 20 dicembre 2008 dal signor XXX. Al predetto signor XXX i diritti oggetto di espropriazione erano pervenuti con atto di acquisto a ministero Notaio in Napoli dott. Gisolfi Adele il giorno 09 ottobre 1991.



- In data 18-11-2008 con delibera GC di Marano di Napoli n. 170 , in ottemperanza alla convenzione REP 1553 del 27-1-2006 viene assegnato un lotto edificatorio alla società XXX S.R.L. giusta partecipazione al bando di assegnazione in regime di p.tà pubblicato in data 30-06-2008 sul BURC n. 26 (tale adempimento era vincolante per l'edificazione e trasferimento futuro).
- In data 1-12-2008 viene presentata istanza di PdC per l'edificazione della consistenza , di cui al pignoramento lotto CC.L02, la domanda di PdC è posta dal Concessionario XXXX e dalla ditta XXX S.R.L. , il PdC è rilasciato come n. 162 il giorno 17-04-2009.
- Il 12/03/2009 ai nn. 13281/8594 a 13323/8636 ed il 19/05/2009 ai nn. 25813/17092 con atti amministrativi di esproprio per pubblica utilità fu trasferita alla costituita XXX S.R.L. XXX S.R.L. la piena proprietà dei terreni in Marano Di Napoli sul quale ha costruito il complesso cui fa parte l' immobile oggetto della presente.
- In data 29-06-2011 è costituita la società XXX S.R.L. CF. XXX per atto di conferimento in società del 29-06-2011 REP 2471 Notaio Fabrizio Branca da parte di XXS.R.L. (ALLEGATO 7)
- Il 1/08/2012 stipulava un atto di compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Branca rep. 3260 racc. 2234 XXX vendeva a XXX S.R.L. con riserva della parte della venditrice fino all' integrale pagamento del prezzo, immobili gravati da ipoteca proprietà di unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA), f. 1, p.la 617, sub.1 e lastrico solare identificato al catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA), f.1, p.la: 617, sub.2
- Il 29/05/2014 stipulato a rogito del Notaio Maria Luisa D' Anna, XXXX., conferiva alla società XXX. il ramo di azienda (ALLEGATO 8)



- Il 30/07/2015 stipulato a rogito del Notaio Giuseppe Ronza rep. 10529 racc. 6929 XXX conferiva ramo d'azienda a XX S.R.L. (ALLEGATO 9).
- TRASCRIZIONE del 20/06/2017 del SEQUESTRO PREVENTIVO AI SENSI ART. 321 C.P.P. e successiva Annotazione n. 565 del 09/02/2022 per DISSEQUESTRO TOTALE (ALLEGATO 10)

QUESITO N.6:

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

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

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici 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 altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione

grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere 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 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N.6

Trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti:

1. L'unità immobiliare identificata al catasto urbano del comune di Marano di Napoli al f.1, p.IIIa 617, sub 1 risulta essere in piena proprietà:

2. L'unità immobiliare identificata al catasto urbano del comune di Marano di Napoli al f.1, p.IIIa 617, sub 2 risulta essere in piena proprietà:

Proprietà 1/1 XX S.R.L. CF XX con sede legale in Via XX Napoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un'area PIP del Comune di Marano di Napoli in via Cupa San Rocco giusta convezione PIP Comune di Marano di Napoli del 27-1-2006 REP 1553 tra Comune di Marano di Napoli e Società XXX S.R.L. .

- La Società XXX S.R.L. costituiva, il 21-09-2006, ai sensi dell'art. 37 Quinquies della Legge 11.2.1994 N. 109 la società XXXX S.R.L. XXXX quale esecutore delle opere in convezione PIP Comune di Marano di Napoli del 27- 1-2006 REP 1553.
- In data 18-11-2008 con delibera GC di Marano di Napoli n. 170, in ottemperanza alla convenzione REP 1553 del 27-1-2006 viene assegnato un lotto edificatorio alla società XXX S.R.L. giusta partecipazione al bando di assegnazione in regime di p.tà pubblicato in data 30-06-2008 sul BURC n. 26 (tale adempimento era vincolante per l'edificazione e trasferimento futuro).
- In data 1-12-2008 viene presentata istanza di PdC per l'edificazione della consistenza , di cui al pignoramento lotto CC.L02, la domanda di PdC è posta dal Concessionario XXXXX e dalla ditta XXX S.R.L. , il PdC è rilasciato come n. 162 il giorno 17-04-2009.
- Il 12/03/2009 ai nn. 13281/8594 a 13323/8636 e il 19/05/2009 ai nn. 25813/17092 con atti amministrativi di esproprio per pubblica utilità fu trasferita alla costituita Società XXXXX. la piena proprietà dei terreni in Marano Di Napoli sul quale ha costruito il complesso cui fa parte l' immobile oggetto della presente.
- In data 29-06-2011 è costituita la società XXXX S.R.L. CF. XXXX per atto di conferimento in società del 29-06-2011 REP 2471 Notaio Fabrizio Branca da parte di XXS.R.L. (ALLEGATO 7)
- Il 1/08/2012 stipulava un atto di compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Branca rep. 3260 racc. 2234 XXXX vendeva a XXX S.R.L. proprietà di unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del comune di Marano

di Napoli (NA), f. 1, p.la 617, sub.1 e lastrico solare identificato al catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA), f.1, p.la: 617, sub.2

Fatta istanza accesso atti presso UTC di Marano di Napoli (ALLEGATO 15) si ottiene:

Il fabbricato oggetto di esecuzione fu quindi realizzato con PdC Convenzionato N. 162 DEL 17-4-2009 a favore della particella P.la 617 e della società assegnataria XXX S.R.L. su lotto CC.L02 (sub lotto del comparto C) (ALLEGATO 13 PdC e relazioni e ALLEGATO 14 tavole grafiche di PdC)

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un'area PIP del Comune di Marano di Napoli in via Cupa San Rocco giusta convezione PIP Comune di Marano di Napoli del 27-1-2006 REP 1553 tra Comune di Marano di Napoli e Società XXXX S.R.L. .

Nel corso della realizzazione delle opere di urbanizzazione è sorto un contenzioso tale che il comune di Marano di Napoli per effetto della determinazione n.87 del 22-10-2018 disponeva la revoca della convenzione n. 1553/2006 per grave inadempimento (ALLEGATO 11).

Il provvedimento di revoca è oggetto di contenzioso civile presso Trib. Napoli Nord al ruolo generale xxx.

Per gli immobili oggetto della presente procedura non risulta l'esistenza della dichiarazione di agibilità o dichiarazioni di pari merito mentre risulta un atto di richiesta di Agibilità del 16-8-2011 e integrazione alla domanda di Agibilità datato 5-09-2011 prot. 1364 che non è stato evaso. (ALLEGATO 12); si rappresenta che solo in data 5-09-2011 i cespiti sono costituiti in catasto (tardivamente alla istanza di Agibilità) .

Si procede al raffronto con uno schema grafico dello stato di fatto e dei grafici allegati al permesso a costruire



ASTE
GIUDIZIARIE®
STALCIO PDC n. 16

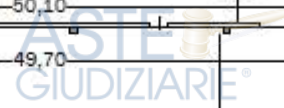
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

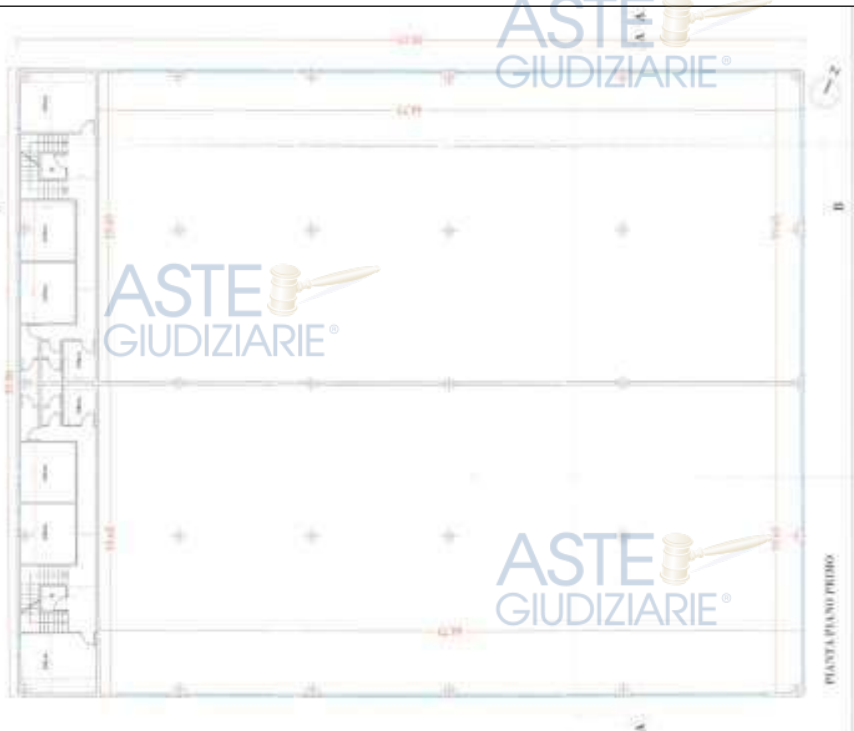
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



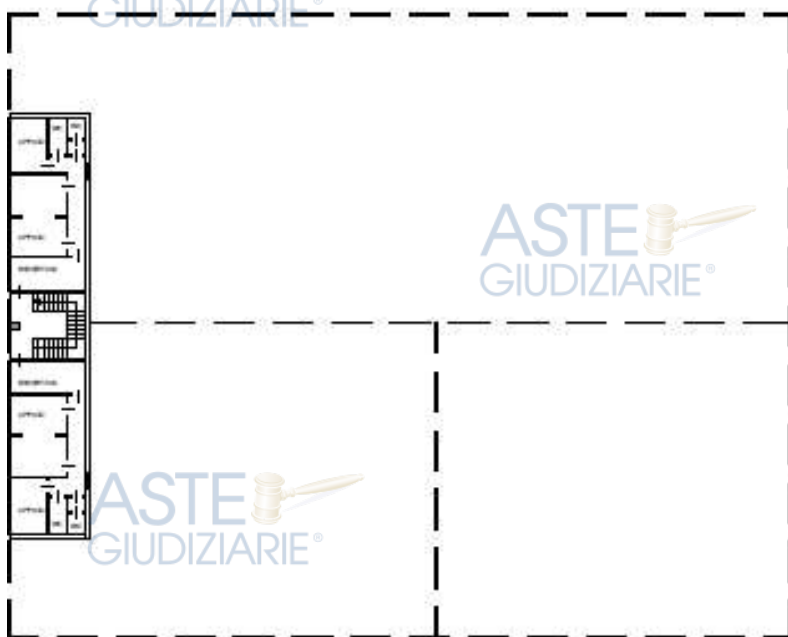
Evidenza delle difformità rilevate

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO
EI-322-2024 TRIBUNALE NAPOLI NORD



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per l'u.i. sub.1 (piano terra e primo) si è riscontrato una rappresentazione grafica degli interni differente con formazione di pareti interne delle aree produttive che di fatti dividono la zona di lavorazione in tre aree e poi al piano primo differenti rappresentazione del corpo bagni .

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sono presenti SOLO sui grafici in PdC 162/2009 pilastri nelle aree di lavorazione e poi la struttura è concepita come due ambiti lavorativi indipendenti con addirittura due vani scala.

Visto l'esito dell'accesso atti eseguito presso il Comune di Marano di Napoli , visto il contenzioso civile in atto, E' parere dell'esperto stimatore che non può ottenersi sanatoria ex artt. 40 L.47/85 e ss.mm.ii. Perché le ragioni del credito e le origini delle difformità sono successive alla data entrata in vigore della legge (attività edilizia post anno 2009).

Non è possibile ottenere una regolarizzazione del cespite se non all'esito del contenzioso tra il Comune di Marano di Napoli e la società XXXX che per effetto della determinazione n.87 del 22-10-2018 disponeva la revoca della convenzione n. 1553/2006 per grave inadempimento (ALLEGATO 11).

L'eventuale regolarizzazione, non solo dovrebbe intervenire sulla verifica e collaudo delle strutture e delle variazioni interne ma dovrebbe disciplinare compensare anche gli effetti delle opere di urbanizzazione primaria che al momento non sono di chiara contabilizzazione . Il provvedimento di revoca è oggetto di contenzioso civile presso Trib. Napoli Nord al ruolo generale XXXX. Al solo fine di poter determinare un valore economico per consentire un uso in continuità del cespite , la regolarizzazione prevede una SCIA art. 36 del DPR 380/2001 (che resta condizionata alla convenzione n. 1553/2006) e che possa rappresentare lo stato esatto dell'immobile. Il valore di costo da sostenere è stimato in € 10.000,00 .

Visto lo stato amministrativo – urbanistico, ai fini della determinazione del prezzo da porre a base d'asta è stato utilizzato quello del valore d'uso del bene tenendo conto di un periodo di dieci anni; (ferma restando la legittimazione esclusiva – fino al momento del decreto di trasferimento – del debitore esecutato ad avviare i necessari procedimenti amministrativi, non essendo prevista alcuna forma di "surroga" da parte degli organi della procedura);

QUESITO N.7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio:

la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

RISPOSTA AL QUESITO N.7

Trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti:

1. L'unità immobiliare identificata al catasto urbano del comune di Marano di Napoli al f.1, p.IIa 617, sub 1 risulta essere in piena proprietà:
2. L'unità immobiliare identificata al catasto urbano del comune di Marano di Napoli al f.1, p.IIa 617, sub 2 risulta essere in piena proprietà:

Proprietà 1/1 XXX S.R.L. CF XXX con sede legale in Via Santa Maria a Cubito 728 Napoli

Il 20.01.25 veniva eseguito l'accesso ai beni sopra riportati, l'accesso alla struttura è stato consentito dal sig. XXX, qualificatosi quale legale rappresentante della Soc XX S.r.l., egli dichiarava di detenere il bene in forza di un "contratto di occupazione" concesso dal Comune di Marano di Napoli per un corrispettivo mensile di € 2.500,00 a far data dal 2021 e che le parti erano in procinto di sottoscrivere un regolare contratto di sei anni più sei anni ad un canone di € 6.500,00 mensili.

Dichiarava altresì che vi era altro soggetto che occupava il bene, denominata XXX S.r.l. di cui la stessa XXX era socia al 50% .

In allegato 16 la scrittura privata tra Comune di Marano di Napoli e Soc. XXX Sas e XXX S.R.L. (risulta dalla scrittura che le due società sono unite da un contratto di rete formando la XX) .

Dalla verifica fatta durante gli accessi ai luoghi, gli ambienti operativi sono divisi in tre spazi funzionali.

Dalla verifica fatta durante gli accessi ai luoghi, gli ambienti operativi sono divisi in tre spazi funzionali.

Nel caso in esame trattasi di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione non opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento) che versa al comune di Marano di Napoli un canone di € 2.500 .

Tale canone locativo è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

In data 12-4-2025 viene stimato un valore di canone indennizzo eseguito con metodo MCA applicativo MCA da cui si estrae il valore di locazione ordinaria pari a: 8.650€/mese

Si propone la valutazione del canone di indennizzo come quota parte di un canone di locazione nella misura ridotta del 40% del canone locativo ordinario per tener conto delle difficoltà e di incertezze nei tempi della procedura ovvero €/mese 5.190,00 (ALLEGATO 17)

QUESITO N.8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) *verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) *verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti 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 eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

1. *Iscrizioni ipotecarie;*
2. *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
3. *Difficoltà 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).*

RISPOSTA AL QUESITO N.8

Trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti:

1. L'unità immobiliare identificata al catasto urbano del comune di Marano di Napoli al f.1, p.la 617, sub 1 risulta essere in piena proprietà:

2. L'unità immobiliare identificata al catasto urbano del comune di Marano di Napoli al f.1, p.la 617, sub 2 risulta essere in piena proprietà:

Proprietà 1/1 XXX S.R.L. CF XXX con sede legale in Via XXX Napoli

Gli immobili sopra descritti figurano in piena proprietà alla società XXX s.r.l.

Non vi sono trascrizioni di altri pignoramenti gravanti sugli immobili diversi da quello originante la presente procedura né tanto meno di iscrizioni pregiudizievoli.

Gli immobili fanno parte di un complesso area PIP del Comune di Marano di Napoli in via Cupa San Rocco giusta convezione PIP Comune di Marano di Napoli del 27-1-2006 REP 1553 tra Comune di Marano di Napoli e Società XXXX S.R.L. . Trattasi di concessione trentennale dalla data di collaudo opere infrastrutturali comuni (ALLEGATO 5) , e per effetto della Convenzione e Regolamento, possono accedere all'area PIP solo soggetti non in contrasto con la natura artigianale del PIP

Gli immobili presentano difformità urbanistiche e catastali, le stesse sono state trattate nelle risposte ai quesiti n.3 e n.6 .

Da accertamento ipocatastale si segnala la trascrizione del 20/06/2017 del SEQUESTRO PREVENTIVO AI SENSI ART. 321 C.P.P. e successiva Annotazione n. 565 del 09/02/2022 per DISSEQUESTRO TOTALE (ALLEGATO 10).

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®



QUESITO N.9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

RISPOSTA AL QUESITO N.9

In risposta al quesito n.9 del giudice è possibile affermare che i cespiti oggetto della presente non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N.10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

RISPOSTA AL QUESITO N.10

In risposta al quesito n.10 del giudice è possibile affermare :

Gli immobili fanno parte di un complesso area PIP del Comune di Marano di Napoli in via Cupa San Rocco giusta convezione PIP Comune di Marano di Napoli del 27-1-2006 REP 1553 tra Comune di Marano di Napoli e Società XXXX S.R.L. . Trattasi di concessione trentennale dalla data di collaudo opere infrastrutturali comuni (ALLEGATO 5) , e per effetto della Convenzione e Regolamento, possono accedere all'area PIP solo soggetti non in contrasto con la natura artigianale del PIP .

Si segnala la trascrizione del 20/06/2017 del SEQUESTRO PREVENTIVO AI SENSI ART. 321 C.P.P. e successiva Annotazione n. 565 del 09/02/2022 per DISSEQUESTRO TOTALE (ALLEGATO 10).

QUESITO N.11:

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

RISPOSTA AL QUESITO N.11

Gli immobili fanno parte di un complesso area PIP del Comune di Marano di Napoli in via Cupa San Rocco giusta convezione PIP Comune di Marano di Napoli del 27-1-2006 REP 1553 tra Comune di Marano di Napoli e Società XXXXX S.R.L. . Trattasi di concessione trentennale

dalla data di collaudo opere infrastrutturali comuni (ALLEGATO 5) , e per effetto della Convenzione e Regolamento, tutta la gestione delle aree comuni è a carico del concessionario XXXX S.R.L. successivamente costituita e denominata XXX

Esiste nel merito un contenzioso tra il Comune di Marano di Napoli e la società XXXX che per effetto della determinazione n.87 del 22-10-2018 disponeva la revoca della convenzione n. 1553/2006 per grave inadempimento (ALLEGATO 11). Il provvedimento di revoca è oggetto di contenzioso civile presso Trib. Napoli Nord al ruolo generale XXXX.

QUESITO N.12:

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in _____);

- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N.12

Lo scrivente, Ing Giulio Palma, Esperto Valutatore nominato dal G.E. è un tecnico qualificato REV ed inserito nel registro REV di TEGoVA Certified REV-IT/IsIVI/2021/19 al fine di assicurare alla clientela e al mercato in generale valutazioni che rispettino a pieno le linee guida, le regole, le metodologie e le procedure definite dagli EVS –European Valuation Standards e garantisce che la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile è svolta nel pieno rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare lo scrivente ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno o all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Consistenze superficiali dei cespiti oggetto di valutazione

DESCRIZIONE	[mq]
AREA SEDIME	4.134
SUP. COPERTA	2.000
SUP. SCOPERTA	2.134
PT AREA SERVIZI	160
P1 AREA UFFICI	160
PT AREA LAVORAZIONE	1840
VOLUME VVP [mc]	21.000

- La superficie commerciale è calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari (dettagliare per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), con le pertinenze rapportate ai coefficienti di ragguaglio a cui si rimanda per i coefficienti di riferimento DPR n. 138 del 23/3/1998. La superficie commerciale ed è stata valutata pari alla superficie coperta dal fabbricato legittimato pari a 1.840 mq aree lavorazione e due piani da 160 mq tra uffici e servizi, e poi aree pertinenziali esterne per deposito/parcheggio per mq 2.134,00, ovvero la superficie commerciale

oggetto di stima della valutazione del canone di mercato è pari a $1.840 \text{ mq} + 1,1 \times 360 + 2134 \times 0,1 = 2.405 \text{ mq}$; il lastrico solare sub 2 non apporta contributo metrico per l'uso che ne deriva.

- CARATTERISTICHE ESTRINSECHE L'unità immobiliare di cui trattasi è sita nel Comune di Marano di Napoli e fa parte di un'area PIP del Comune di Marano di Napoli giusta convezione PIP Comune di Marano di Napoli del 27-1-2006 REP 1553 tra Comune di Marano di Napoli e Società XXX S.R.L. (si segnala che il Comune di Marano di Napoli per effetto della determinazione n.87 del 22-10-2018 disponeva la revoca della convenzione n. 1553/2006 per grave inadempimento. Il provvedimento di revoca è oggetto di contenzioso, alla data della presente, presso Trib. Napoli Nord al ruolo generale XXXX). L'area è caratterizzata prevalentemente da insediamenti di tipo industriale, produttivo e commerciale ; la zona si avvia a costituire un'unica zona industriale/artigianale e non ha una popolazione residente significativa (nel PIP esistono edifici residenziali appartenenti a ex coloni) ; Il complesso PIP non risulta essere ben servito da infrastrutture stradali. La viabilità di grande comunicazione è poco accessibile (uscita Licola/Giugliano in C. asse di comunicazione tangenziale di Napoli).

- CARATTERISTICHE INTRINSECHE Trattasi di un capannone industriale prefabbricato con aree esterne scoperte pavimentate, di recente edificazione, dotato di servizi connessi, dimensioni volume edificato in m $39,90 \times 50,10$, sup. coperta 2000 mq circa e altezza $9,35 \text{ m}$ sotto trave , quindi di superficie coperta lorda con volumetria lorda vvp 20.000 mc ; Il complesso edificato si sviluppa su una superficie di 4.134 mq , aree scoperte pavimentate 2134 mq , aree di lavorazione piano terra 1840 mq , aree servizi PT 160 mq , aree uffici P1 160 mq . La manutenzione dell'unità immobiliare e del fabbricato sono ottime e non necessita di alcun intervento edilizio essendo di recente edificazione, la pavimentazione industriale, copertura in struttura prefabbricata piazzale di oltre 2000 mq per deposito, carico e scarico merci, ottima manovrabilità per gli spazi disponibili; l'unità immobiliare PT e P1 – sub. 1 si configura su due macro ambienti divisi equamente ed in comune con una scala centrale e accesso; al piano terra si trovano le recezioni e uffici oltre che bagni dipendenti, docce e locali mensa il tutto in comunicazione con il locale produzione. Al piano primo uffici direzionali. Allo stato attuale uno dei due macro ambienti, lato produttivo è ulteriormente diviso con un accesso carrabile da area di manovra esterna. L'unità immobiliare piano copertura – sub. 2 non risulta accessibile, trattasi di mero piano di copertura.

Visto lo stato amministrativo – urbanistico del bene, ai fini della determinazione del prezzo da porre a base d'asta si indica che è stato utilizzato come valore a base d'asta il valore d'uso con un tempo di vita utile 10 anni.

Al fine di rendere un esaustivo contributo, si stima anche il valore di mercato ottenibile con capitalizzazione dei redditi, ovvero con metodo analitico indiretto, capitalizzato il canone locativo di €/mese 8.640 (ALLEGATO 16) Il valore di mercato è stimato in € 1.022.178,00 € (prezzo unitario ordinario €/mq 440,00); tale valore risulta affetto dall'indeterminazione degli effetti che il Comune di Marano di Napoli ha avviato con determinazione n.87 del 22-10-2018 che disponeva la revoca della convenzione n. 1553/2006 per grave inadempimento (il provvedimento di revoca è oggetto di contenzioso, alla data della presente, presso Trib. Napoli Nord al ruolo generale XXXX).

		COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	sommano	rapporto 1	
	valore comparabile	€ 600 000,00	€ 550 000,00	€ 1 150 000,00	884,6153846	
	superficie commerciale	700	600	1 300,00		
	Località Marano di Napoli	Via Castel Belvedere	Via Barco, 6			
		COMP.1 Rent	COMP.2 Rent	COMP.3 Rent	sommano	rapporto 2
	rendita mese comparabile	€ 4 500,00	€ 4 000,00	€ 4 000,00	€ 12 500,00	
	rendita annua comparabile	€ 54 000,00	€ 48 000,00	€ 48 000,00		
	rendita netta 0,5	€ 27 000,00	€ 24 000,00	€ 24 000,00	€ 75 000,00	44,91017964
	superficie commerciale	700	970	500	1 670,00	
		€ 6,43	€ 4,12			
		stima del saggio				
		rapporto 1 - prezzi	rapporto 2 - canoni	rapporto 2		
				rapporto 1		
		884,61538	44,91018	5,08%		
		Valore di Rendita/annua Mercato	€ 103 788,00	Estratto da MCA affitto		
		Valore di Rendita/mensile Mercato	€ 8 649,00			
		saggio netto di capitalizzazione	5,08%			
		Valore canone lordo da MCA €/anno	€ 103 788,00			
		Valore canone lordo da MCA €/mese	€ 8 649,00			
		Valore canone netto da MCA €/anno (incidenza fiscale 50%)	€ 51 894,00			
		Valore di mercato per capitalizzazione diretta	€ 1 022 178,74			

Il Valore in Uso (come riportato in IVS 2007 p. 422 — e già estratto da Impairment of Assets — IAS 16 - Principio contabile internazionale già L 320 /2008) è definito come: il valore attuale di stime di flussi di cassa futuri attesi derivanti dall'uso continuato di un asset e dalla sua disponibilità al termine della sua vita utile; la vita utile di un'attività è definita dallo IAS 16 come il periodo di tempo nel quale ci si attende che l'attività sia utilizzabile dall'impresa; ovvero la quantità di prodotti o unità similari che l'impresa si aspetta di ottenere dall'utilizzo dell'attività (che verrà fissata in 10 anni).

Il valore residuo è il valore stimato che l'impresa potrebbe ottenere in quel momento dalla sua dismissione, al netto dei costi stimati di dismissione, se il bene fosse già al tempo e nella condizione attesa alla fine della sua vita utile (nel nostro caso, per via delle determinazioni comunale e di giustizi future , tale valore è posto pari a ZERO).

Per poter determinare il valore attuale di flussi di cassa futuri attesi e derivanti dall'uso continuato, si necessita:

- Della stima della rendita che il cespite può fornire e quindi l'analisi dei flussi di cassa su 10 anni di vita utile.
- La stima delle rendite locative ordinarie è stata eseguita con riferimento al calcolo del valore di indennizzo locativo. La rendita ordinaria è stata stimata in € 8.650 mese (ALLEGATO 17) e calcolata attraverso la ricerca del più probabile valore di mercato, come tratto da IVS con i metodi del confronto di mercato - MCA - Market Comparison Approach per la comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto da portali ASK locativi.
- Ottenuto un valore reddituale con procedimento comparativo si passa al valore d'uso (e relativo a 10 anni di vita utile) cioè il valore attuale dei flussi finanziari che si stima deriveranno dall'uso continuativo dell'attività e dalla dismissione della stessa al termine della sua vita utile , ovvero il VAN (valore attuale netto).
- La stima del valore d'uso comporta le seguenti operazioni:
 - stimare i FLUSSI FINANZIARI futuri (positivi e negativi) che deriveranno dall'uso continuativo dell'attività e dalla sua dismissione finale;
 - applicare il TASSO DI ATTUALIZZAZIONE appropriato a questi flussi finanziari futuri.
- Con il metodo dei flussi di cassa (DCF) si procede alla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa attesi da una specifica attività (flusso di cassa ovvero la differenza tra le poste attive e passive annue); il coefficiente di anticipazione utilizzato dell'applicazione del flusso di cassa, ovvero

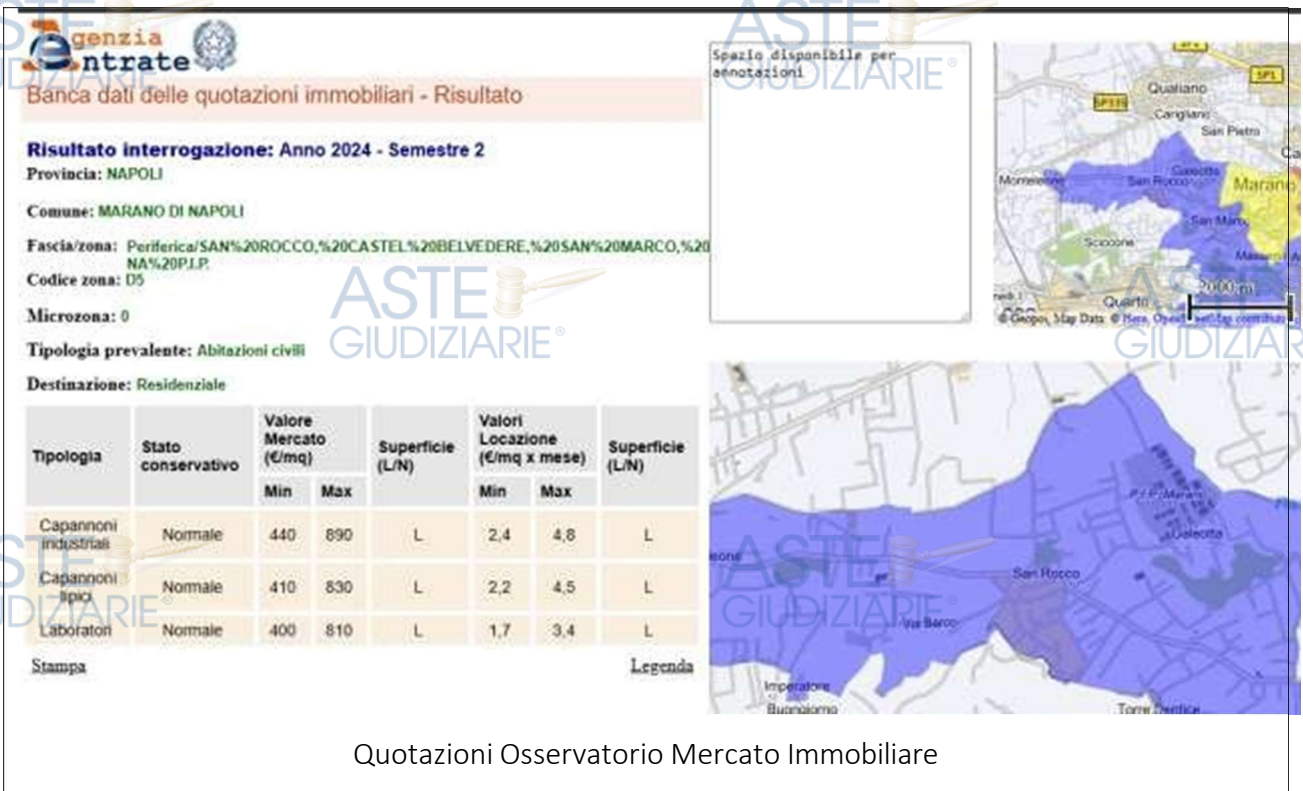
il coefficiente $1 / (1 + r)^n = 1 / q_n$ tiene conto di un tasso medio di investimento posto pari a $r = 7\%$ di base annua.

ANNO SOLARE	ANNO PROGRESSIVO	TOTALE RICAVI	COSTO POLIZZA FABBRICATO	COSTO MANUTENZIONE	TOTALE COSTI ANTE TASSE	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE = RICAVI-COSTI = REDDITO IMP. [ANNUO]	IMPOSTE	RISULTATO D'ESERCIZIO NETTO	FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO
POSTE PASSIVE									
01/01/2026	0	€ 103 800,00	€ 1 000,00	€ 4 000,00	€ 5 000,00	€ 98 800,00	-€ 39 520,00	€ 59 280,00	€ 59 280,00
01/01/2027	1	€ 104 319,00	€ 1 005,00	€ 4 020,00	€ 5 025,00	€ 99 294,00	-€ 39 717,60	€ 59 576,40	€ 58 986,53
01/01/2028	2	€ 104 840,60	€ 1 010,03	€ 4 040,10	€ 5 050,13	€ 99 790,47	-€ 39 916,19	€ 59 874,28	€ 58 694,52
01/01/2029	3	€ 105 364,80	€ 1 015,08	€ 4 060,30	€ 5 075,38	€ 100 289,42	-€ 40 115,77	€ 60 173,65	€ 58 403,96
01/01/2030	4	€ 105 891,62	€ 1 020,15	€ 4 080,60	€ 5 100,75	€ 100 790,87	-€ 40 316,35	€ 60 474,52	€ 58 114,83
01/01/2031	5	€ 106 421,08	€ 1 025,25	€ 4 101,01	€ 5 126,26	€ 101 294,82	-€ 40 517,93	€ 60 776,89	€ 57 827,13
01/01/2032	6	€ 106 953,19	€ 1 030,38	€ 4 121,51	€ 5 151,89	€ 101 801,30	-€ 40 720,52	€ 61 080,78	€ 57 540,86
01/01/2033	7	€ 107 487,95	€ 1 035,53	€ 4 142,12	€ 5 177,65	€ 102 310,30	-€ 40 924,12	€ 61 386,18	€ 57 256,00
01/01/2034	8	€ 108 025,39	€ 1 040,71	€ 4 162,83	€ 5 203,54	€ 102 821,86	-€ 41 128,74	€ 61 693,11	€ 56 972,56
01/01/2035	9	€ 108 565,52	€ 1 045,91	€ 4 183,64	€ 5 229,55	€ 103 335,97	-€ 41 334,39	€ 62 001,58	€ 56 690,51
01/01/2036	10	€ 109 108,35	€ 1 051,14	€ 4 204,56	€ 5 255,70	€ 103 852,65	-€ 41 541,06	€ 62 311,59	€ 56 409,87
VAN									€ 636 176,76

Rendita Mese Lorda da MCA	€ 8 650,00
Rendita Annua Lorda da MCA	€ 103 800,00
INFLAZIONE	0,500%
COSTO POLIZZA ALL RISCK FABBRICATO	€ 1 000,00
COSTO MAN. AREE INTERNE+ESTERNE	€ 4 000,00
IMPOSTA (IRES+IRAP)	40%
Tasso di rendimento	1,000%
VAN	€ 636 176,76

Valore d'uso opificio (sub. 1 e 2) € 636.176,00 (relativa a 10 anni di vita utile)

Il prezzo di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è fissato al II semestre 2024 tra € 440,00 e € 890,00 a mq (capannoni industriali)



Gli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile utilizzabile per i prossimi 10 anni , sono riportati nella tabella che segue:

Deprezamenti al VM stimato Identificativo immobile	Descrizione e criterio di stima	Costo
	SCIA art. 36 IN SANATORIA (condizionata convenzione n. 1553/2006)	-€ 10.000,00
	APE	-€ 800,00
	DO.C.FA. CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI	-€ 1.000,00
Valore complessivo dei deprezzamenti Sub.39		-€ 11.800,00

Il valore d'uso ridotto € 636.176,00 – € 11.800,00 = € 624.000,00

Sulla scorta del valore di mercato ridotto determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, utilizzando il valore d'uso ridotto, pertanto il PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO È PARI A € 624.000,00

QUESITO N.13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile.

RISPOSTA AL QUESITO N.13

Lotto unico

QUESITO N.14:

acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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 informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

RISPOSTA AL QUESITO N.14

Trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti:

1. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA), con accesso dalla via Umberto Migliaccio foglio: 1, particella: 617, subalterno: 1 (II [ALLEGATO](#) doc catastale);
2. Quota di 1/1 di proprietà di lastrico solare identificato al catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA), con accesso dalla via Umberto Migliaccio foglio: 1, particella: 617, subalterno: 2

I beni oggetto della presente sono costituiti da un capannone industriale con relativo spazio esterno (sub 1) e un lastrico solare (sub 2) ubicati presso la zona cd. PIP di Marano di Napoli.

Le unità immobiliari identificate al catasto urbano del comune di Marano di Napoli al f.1, p.lla 617, sub 1 e 2 risulta essere in piena proprietà:

Proprietà 1/1 XXXX S.R.L. sede in NAPOLI (NA) - ALLEGATO 18 CCIAA - XXX S.R.L..

Precedentemente, il 30/07/2015 con atto stipulato a rogito del Notaio Giuseppe Ronza rep. 10529 racc. 6929 XXX S.R.L. acquisiva ramo d'azienda da XXXX

S.R.L. (ALLEGATO 9) . Il 29/05/2014 con atto stipulato a rogito del Notaio Maria Luisa D' Anna,

XXX , acquisiva ramo d'azienda da XXXX S.R.L. (ALLEGATO 8) e poi in data 29-06-2011 è costituita la società XXX S.R.L. CF. XXX per atto di conferimento in società del 29-06-2011 REP 2471 Notaio Fabrizio Branca da parte di XXXS.R.L. (ALLEGATO 7) quest'ultima titolare del PdC di edificazione e assegnataria del lotto edificabile. I soci della società XXX S.R.L. (capitale 10.000,00 €) , CF XX con sede legale in Via XXX Napoli sono :

XXX (50%) CF XX

XX (50%) CF XX

entrambi residenti in XX (NA) via XXX.

Tanto si doveva.

L'ESPERTO VALUTATORE

Ing. Giulio Palma