

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
ITALFONDIARIO s.p.a.
procuratore di SIENA NPL 2018 S.r.l.

INTERVENTO
AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srl

R.G. 159/2022

PERIZIA IMMOBILIARE
(in sostituzione della precedente perizia già depositata, per correzione di errore materiale riguardante l'indicazione del prezzo di stima)

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano

Napoli, li 19 febbraio 2024



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo

ITALFONDIARIO s.p.a.
procuratore di SIENA NPL 2018 S.r.l.

INTERVENTO
AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srl

PERIZIA IMMOBILIARE
(in sostituzione della precedente perizia già depositata, per correzione di errore materiale riguardante l'indicazione del prezzo di stima)

R.G. 159/2022

Lo scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo Dott.ssa Maria Ludovica Russo nel procedimento indicato in epigrafe, in data 2.5.2023 accettato con giuramento di rito, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

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

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 1.4.2022 Registro Generale 9259 Registro Particolare 7008 in danno della società XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX srl con sede a Napoli C.F. 00394100630 per i diritti pari ad 1/1 della proprietà, è il seguente compendio immobiliare (come da nota di trascrizione) sito in Napoli angolo via Sannio, via Calabria:

- Immobile n.1
Opificio in Napoli Sez. MER Foglio 6 - Particella 65 - Sub. 1 - Categoria D/1;
- Immobile n.2
Opificio in Napoli Sez. MER Foglio 6 - Particella 68 - Sub. 101 - Categoria D/1;



- Immobile n.3
Magazzino in Napoli Sez. MER Foglio 6 - Particella 154 - Sub. 102 - Categoria C/2.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare costituita da un complesso a destinazione industriale costituito da capannone su più livelli ed un magazzino utilizzato come pertinenza, la graffatura catastale tra gli immobili n.1 e n.2 di cui al pignoramento, la fusione sul piano fisico tra i tre immobili pignorati, le vicende urbanistiche di cui si relazionerà in seguito, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**: Complesso a destinazione industriale in Napoli, con accesso dalla via Sannio n. 33, n.33/A e n.35, composto da capannone e uffici (Sez. MER foglio 6 p.lla 65 sub 1 graffato p.lla 68 sub 101) su tre livelli fuori terra (terra, primo e secondo), lastrico solare, corte pertinenziale con locali deposito, oltre adiacente magazzino (Sez. MER foglio 6 p.lla 68 sub 102) su un unico livello, posto al piano terra, con accesso sia da via Calabria n. 14 che dal viale privato che si diparte via Sannio, al civ. n. 31/bis, con antistante corte e tettoie, il tutto identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al:

LOCALE CAPANNONE SU TRE LIVELLI – UFFICI - CORTE

- Sezione MER – Foglio 6 - p.lla 65 sub 1 graffata a p.lla 68 - sub 101 - cat. D/1 - Rendita € 23.292,21 - Indirizzo catastale via Calabria n. 35; via del Sannio n. 35-33/33A-37/31B Piano T-1- 2 - in ditta XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX SRL sede in NAPOLI C.F. XXXXXXXX per i diritti pari ad 1000/1000 della proprietà.

LOCALE MAGAZZINO AL PIANO TERRA E CORTE

- Sezione MER – Foglio 6 - p.lla 154 sub 102 - cat. C/2 - Rendita € 2.212,24 - Indirizzo catastale via Emanuele Gianturco n. 53/A - Piano T - in ditta XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX SRL sede in NAPOLI C.F. XXXXXXXX per i diritti pari ad 1000/1000 della proprietà.

NOTE

Si rappresenta che il civico che identifica l'immobile magazzino al sub 102, come rinvenuto sui luoghi, è via Sannio, in luogo dell'errato indirizzo via Emanuele Gianturco indicato in visura catastale. La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come errore di toponomastica, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.



LOTTO UNICO

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge



comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in data 5.04.2022, nella quale viene attestata la proprietà del capannone (Sez. MER foglio 6 p.lla 65 sub 1 graffata p.lla 68 sub 102) in capo alla società esecutata, in virtù di atto di compravendita per Notaio Angelo Tirone del 15.3.1983 rep. 22018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 26.3.1983 ai nn.7120/5570 e la proprietà del locale magazzino (Sez. MER foglio 6 p.lla 154 sub 102) in capo alla società esecutata, in virtù di atto di compravendita per Notaio Francesco Russo Krauss del 16.7.1999 rep. 14686, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 20.7.1999 ai nn.16678/10249, atti acquisiti dalla scrivente (cfr. Allegato 5 – doc. 2, doc.3).

In sede di indagini ed ispezioni ipotecarie, la scrivente ha verificato che per il locale capannone, la relazione notarile non riporta l'intera provenienza, in quanto con il citato atto per Notaio Angelo Tirone del 15.3.1983 rep. 22018, la società esecutata acquista solo parte della consistenza, mentre la rimanente parte viene acquistata dalla società, in virtù di atto di compravendita per Notaio Salvatore Laurenza del 15.12.1971 repertorio n.11784 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 10.1.1972 ai nn.1415/1101, acquisito dalla scrivente (cfr. Allegato 5 – doc.1).

Nella relazione notarile in atti vengono certificate le formalità nel ventennio ed i dati catastali dei cespiti con le variazioni catastali subite.

La scrivente ha riscontrato quanto riportato nella certificazione agli atti, ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari (cfr. Allegato 2) e ha provveduto ad acquisire visure catastali, planimetrie catastali e mappa catastale (cfr. Allegato 2).

Agli atti del fascicolo vi è visura camerale della società esecutata.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del



pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "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 acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa 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 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.),



l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

DIRITTI REALI PIGNORATI

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 1.4.2022 Registro Generale 9259 Registro Particolare 7008 è pari a 1/1 della proprietà ed è quello in capo alla società eseguita in virtù di:

- per il locale capannone (Sez. MER folio 6 p.lla 65 sub 1 graffato p.lla 68 sub 101), atto di compravendita per Notaio Angelo Tirone del 15.3.1983 rep. 22018, trascritto il 26.3.1983



ai nn.7120/5570 e atto di compravendita per Notaio Salvatore Laurenza del 15.12.1971 rep. n.11784 trascritto il 10.1.1972 ai nn.1415/1101.

- per il locale magazzino (Sez. MER folio 6 p.lla 154 sub 102), atto di compravendita per Notaio Francesco Russo Krauss del 16.7.1999 rep. 14686, trascritto il 20.7.1999 ai nn.16678/10249.

Della provenienza al ventennio si dettaglierà alla risposta al quesito 5.

Bene pignorato

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il compendio all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano all'attualità.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni catastali.

Formazione del Lotto

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare costituita da un locale capannone su più livelli con uffici e corte pertinenziale ed un magazzino utilizzato come pertinenza, la graffatura catastale tra gli immobili n.1 e n.2 di cui al pignoramento, la fusione sul piano fisico tra i tre immobili pignorati, le vicende urbanistiche, si ritiene opportuna la formazione del **LOTTO UNICO** come descritto in premessa.

Confini

Il compendio pignorato confina, nell'intera consistenza, a nord con via Sannio a sud con p.lle NCT 46 e 48 ad est con viale privato del civ. 31bis di via Sannio e corte adiacente alla p.lla NCT 46, ad ovest con via Calabria e p.lle NCT 159 e 141.

Individuazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Al fine di verificare l'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale attuale, verificando che lo stato dei luoghi non corrisponde completamente a quanto rappresentato nella mappa catastale. In mappa infatti (cfr. Allegato 3 – doc.5): non è riportato il confine lato est della corte pertinenziale annessa al locale magazzino sub 102, con l'adiacente p.lla 46 in NCT; non è riportato parte del confine dell'originario spazio scoperto del capannone su più livelli con il viale privato del civ. 31bis di via Sannio.



Sarà necessario dunque, unitamente al titolare dell'adiacente area di corte della p.lla NCT 46, presentare pratica PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate, al fine di aggiornare la mappa catastale.



Sovrapposizione estratto di mappa-ripresa satellitare

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

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

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

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da



terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

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

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

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

Il complesso in oggetto è ubicato nella zona industriale del quartiere Gianturco, a ridosso dell'omonima via, di via Galileo Ferraris e nei pressi di via Reggia di Portici, in un'area a prevalente vocazione industriale.

Il compendio è formato da due corpi di fabbrica: quello principale su tre livelli (MER/6/65/1 – MER/6/68/101), con accesso da via Sannio n. 33, n.33/A e n.35, è composto da una struttura mista muratura e c.a.; quello ad un solo livello ed utilizzato come deposito (MER/6/154/102) è realizzato con struttura metallica.

PIANO TERRA

L'ingresso dal civ. 33/A consente di accedere in un'area servizi in cui sono ubicati una reception/ufficio, alcuni locali spogliatoi con servizi ed il vano ascensore (attualmente non funzionante), area dalla quale si accede all'ampia sala attualmente utilizzata come deposito, con copertura piana di altezza interna paria a circa 4.50 m, posta in comunicazione con un'adiacente sala, anch'essa attualmente utilizzata come deposito, alla quale è possibile accedere anche dall'atrio di ingresso dal civico n.33 di via Sannio. L'ingresso al civ. n.33, disimpegna sulla sinistra, il vano scala ed il montacarichi ed una altro locale deposito.

Le due sale attualmente utilizzate come depositi sono poste in comunicazione con il locale magazzino (MER/6/154/102), attraverso degli ambienti coperti realizzati sull'area di corte con tralicci in ferro e lamiera grecata coibentata. Il locale magazzino è composto da una grande sala rettangolare con copertura semicircolare in lamiera e coibentazione superiore, che attualmente è utilizzato come deposito e nel quale si rinviene la grossa struttura del forno per panificazione ormai dismesso.

Dal locale magazzino, attraverso un volume realizzato sull'area di corte che funge da zona di passaggio e nel quale sono stati ricavati un ufficio ed un piccolo ambiente, si accede al piazzale antistante (corte n.2), che presenta accesso anche dal viale privato che si diparte dalla



via Sannio, al civico n. 31 bis. Su tale piazzale sono stati realizzate alcune tettoie, al di sotto delle quali sono stati ricavati alcuni locali tecnici, e sono collocati dei serbatoi di approvvigionamento acqua.

PRIMO PIANO

Al primo livello, accessibile dal vano scala e servito dal montacarichi e dall'ascensore, si rinvencono, in prossimità del vano scala, tre ambienti finestrati attualmente adibiti a deposito di materiale ed un'ampia sala attualmente utilizzata come deposito con solaio piano di altezza paria a circa 4.00 m.

SECONDO PIANO

Proseguendo dal vano scala, si ha accesso all'ultimo livello, attualmente adibito ad uffici, dove si rinvencono tre locali servizi igienici e sette ambienti a destinazione uffici, oltre locale archivio. Dal corpo uffici si ha accesso al lastrico di copertura, rivestito con guaina bituminosa coperta da primer, sul quale si rinvencono alcune tettoie, un corpo in parte diruto, un locale deposito adibito ad archivio ed un locale tecnico, ex centrale termica, nel quale sono ancora ubicati i generatori di calore. Tutti i locali descritti si presentano in cattivo stato di manutenzione. Sul lastrico di copertura, attraverso una scala in ferro, si giunge al lastrico di copertura del corpo uffici ed attraverso la scala antincendio in ferro, al cortile (corte n.1) del civ n. 35 di via Sannio. Dal suddetto cortile, occupato nella parte centrale da un orto/giardino, si ha accesso ad alcuni locali deposito posti all'interno di un vetusto fabbricato in muratura su due livelli, prospiciente via Calabria, in cattivo stato di manutenzione, in parte diruto e coperto con manto di copertura con tegole marsigliesi.

L'intero complesso si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione interna, mentre presenta alcune criticità sugli intonaci esterni di facciata e sul cornicione del corpo principale prospiciente il cortile n.1 ed il lastrico di copertura, con guaina impermeabile bituminosa, andrebbe mantenuto e/o rifatto.

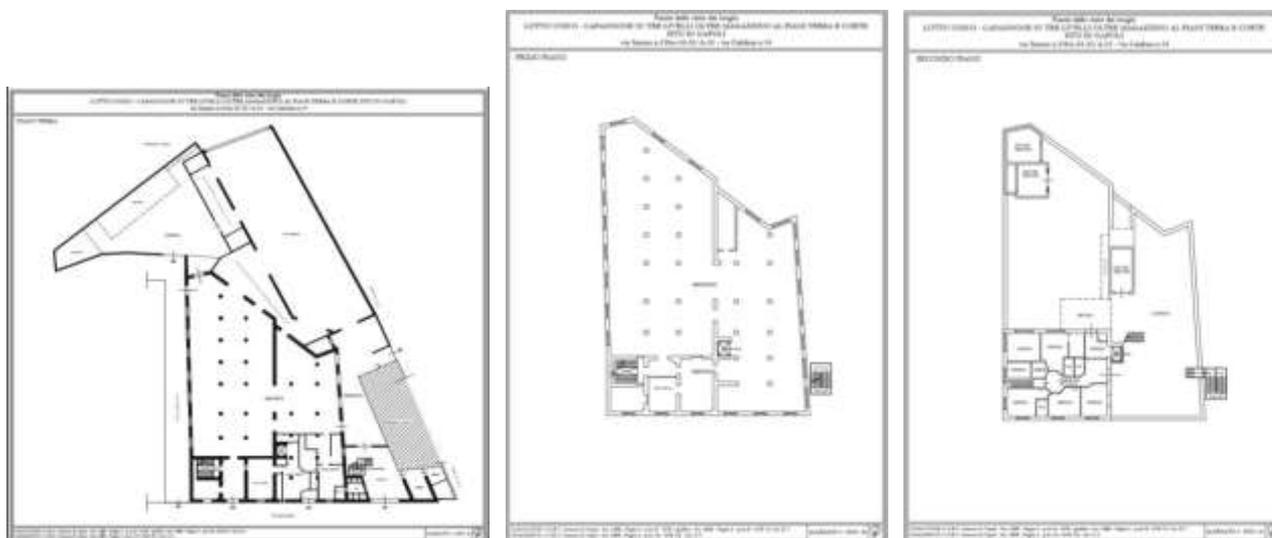
L'intero complesso è dotato di unica fornitura idrica ed elettrica ed in merito alla conformità degli impianti, si rappresenta che non si è rinvenuta certificazione di conformità aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i.

L'impianto ascensore è attualmente in disuso e non è possibile attestare la conformità degli impianti presenti alle norme di settore che dovrà essere rilasciata da ditte abilitate, solo dopo avere verificato ed eventualmente integrato gli elementi costitutivi gli impianti stessi.

Con riferimento all'attestato di prestazione energetica che si rinviene allegato ad uno dei contratti di locazione, per quanto riporti una scadenza al 2029, allo stato non è possibile valutarne la validità in quanto, eventuali successive integrazioni/variazioni impiantistiche o



dell'involucro edilizio, determinano la necessità di acquisizione di nuovo certificato che potrà essere acquisito, a cura dell'aggiudicatario, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari almeno ad € 1.000,00 (oltre verifica).



Pianta dello stato dei luoghi

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI interne dell'intero complesso, sono le seguenti (cfr. Allegato 3 – doc. 2a-2b-2c):

IMMOBILE n. 1 – P.IIa 65 – Sub 1 – Graffato a P.IIa 68 – sub 101 CORPO PRINCIPALE CAPANNONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. interna	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Capannone piano terra	T	Magazzino	1.300.00 mq	1	1.300.00 mq
Capannone piano primo	1	Magazzino	1.060.00 mq	1	1.060.00 mq
Ufficio piano secondo	2	Uffici	207.00 mq	1	207.00 mq
Locali deposito	T	Deposito	45.00 mq	1	45.00 mq
Locali tecnici sul lastrico	1	Locali tecnici	80.00 mq	1	80.00 mq
Tot. sup. netta			2.692.00 mq		
Corte n. 1	T	Corte	95.00 mq	0.05	4.80 mq
Lastrico	2	Lastrico	765.00 mq	0.10	76.50 mq
IMMOBILE n. 2 – P.IIa 68 – sub 102 MAGAZZINO E CORTE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. interna	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Magazzino	T	Magazzino	590.00 mq	1	590.00 mq
Locali sulla corte	T	Magazzino	165.00 mq	1	165.00 mq
Tot. sup. netta			755.00 mq		
Corte n. 2	T	Corte	400.00 mq	0.05	20.00 mq



Per una superficie interna arrotondata dell'intero complesso, pari a 3.447 mq, una superficie delle corti pertinenziali pari a 495.00 mq ed una superficie complessiva del lastrico di copertura, pari a 765.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- le superfici relative ai vani di passaggio che mettono in comunicazione il capannone (MER/6/65/14 – MER/6/68/101) con il magazzino (MER/6/154/102), realizzate sulla corte pertinenziale n.1 e sulla corte pertinenziale n.2, in assenza di titolo autorizzativo (non oggetto di concessione in sanatoria) ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, verranno calcolate, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, quale superficie di corte, con relativo coefficiente di ponderazione e si prevedrà il costo per il ripristino dello status quo, mediante la rimozione della copertura, che sarà decurtato dal valore di stima finale.
- le superfici relative alle tettoie al piano terra ed al secondo piano, realizzate in assenza di titolo autorizzativo (non oggetto di concessione in sanatoria) ed allo stato non sanabili, come meglio dettagliato ai punti successivi, verranno calcolate, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, quale superficie di corte e superficie di lastrico, con relativo coefficiente di ponderazione e si prevedrà il costo per il ripristino dello status quo, mediante la rimozione della copertura, che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è dell'intero complesso è pari, arrotondata, a **3.420,00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

MER/6/65/1-MERC/6/68/101

- √ superficie lorda del corpo principale del capannone al piano terra, primo piano ed uffici al secondo piano, pari a 2.618.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie delle originarie tettoie nella corte n. 1 al piano terra del capannone (come da concessione in sanatoria), pari a 88.00 mq ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.10, ovvero pari a $88.00 \text{ mq} \times 0.10 = \underline{8.80 \text{ mq}}$;



- √ superficie dei locali deposito nella corte n. 1 al piano terra del capannone (come da concessione in sanatoria), pari a 75.00 mq, ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.30, ovvero pari a $75.00 \text{ mq} \times 0.30 = \underline{22.50 \text{ mq}}$;
- √ superficie del lastrico di copertura (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.10, ovvero pari a $765.00 \text{ mq} \times 0.10 = \underline{76.50 \text{ mq}}$.
- √ superficie dei locali deposito e locali tecnici sul lastrico di copertura al secondo piano del capannone pari a 72.50 mq, ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.30, ovvero pari a $72.50 \text{ mq} \times 0.30 = \underline{21.75 \text{ mq}}$;
- √ superficie della corte pertinenziale n. 1 (nella consistenza originaria) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.05, ovvero pari a $194.00 \text{ mq} \times 0.05 = \underline{9.70 \text{ mq}}$.

MER/6/154/102

- √ superficie lorda del locale magazzino al piano terra (come originariamente assentita), pari a 635.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie della corte pertinenziale n. 2 (nella consistenza originaria) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.05, ovvero pari a $570.00 \text{ mq} \times 0.05 = \underline{28.50 \text{ mq}}$.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

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 accorpate 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.

Dati catastali

Il compendio pignorato è identificato come segue in NCEU del comune di Napoli:

LOCALE CAPANNONE SU TRE LIVELLI – UFFICI - CORTE

- Sezione MER – Foglio 6 - p.lla 65 sub 1 graffata a p.lla 68 - sub 101 - cat. D/1 - Rendita € 23.292,21 - Indirizzo catastale via Calabria n. 35; via del Sannio n. 35-33/33A-37/31B Piano T-1- 2 - in ditta XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX SRL sede in NAPOLI C.F. XXXXXXXX per i diritti pari ad 1000/1000 della proprietà.

MAGAZZINO AL PIANO TERRA E CORTE

- Sezione MER – Foglio 6 - p.lla 154 sub 102 - cat. C/2 - Rendita € 2.212,24 - Indirizzo catastale via Emanuele Gianturco n. 53/A - Piano T - in ditta XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX SRL sede in NAPOLI C.F. XXXXXXXX per i diritti pari ad 1000/1000 della proprietà.

NOTE

Si rappresenta che il civico che identifica l'immobile magazzino al sub 102, come rinvenuto sui luoghi, è via Sannio, in luogo dell'errato indirizzo via Emanuele Gianturco indicato in



visura catastale. La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come errore di toponomastica, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore della società esecutata
alle risultanze catastali

I dati catastali che individuano il compendio nel pignoramento e nella sua trascrizione, coincidono con quelli che lo individuavano all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano attualmente.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali.

Nei titoli di acquisto a favore della società esecutata, gli immobili venivano come di seguito individuati:

LOCALE CAPANNONE SU TRE LIVELLI – UFFICI – CORTE (MER/6/65/1-MER/6/68/101)

- ❖ Nell'atto a rogito del Notaio Salvatore Laurenza 15.12.1971, repertorio n.11784, raccolta n.456 (cfr. allegato 5 - doc.1), la società esecutata acquistava:
 - un fabbricato in Napoli al n.33 della I Traversa di Via E. Gianturco, sviluppatosi, per effetto dell'ampliamento e sopraelevazione effettuati dalla società venditrice, su piano terra a tre navate oltre atrio, vano scala e vano deposito, su piano primo, e su piano secondo con stenditoio coperto e terrazzo a livello, in catasto **alla Sez. Mercato, foglio 6, particella 65**;
 - un fabbricato in Napoli al n.35 della I Traversa di Via E. Gianturco, sviluppatosi su piano terra con 4 vani e 1 deposito oltre l'androne, vano scala, e su piano primo adibito a stenditoio coperto, accatastato con scheda C/255543 del 23/10/1971 n.11188.
- ❖ Nell'atto a rogito del Notaio Angelo Tirone del 15.3.1983, repertorio n.22018, raccolta n.6769 (cfr. allegato 5 - doc.2), la società esecutata acquistava i seguenti immobili in Napoli in angolo tra Via Sannio e Via Calabria:
 - un vano terraneo, denunciato con scheda n.5073 del 14/7/1982;
 - due vani terranei, denunciati con scheda n.5075 del 14/7/1982;
 - tre piccoli locali costituenti un unico corpo a ridosso del muro di confine con proprietà della società acquirente;
 - locale cucina, denunciato con scheda n.5072 del 14/7/1982;



- area scoperta pertinenziale ai locali sopra indicati, di mq 236,51, in catasto terreni al foglio 152 ex 6, particella 143 ex 14
- locale con piccola corte annessa
- vano terraneo, denunciato con scheda n.5074 del 14/7/1982.

MAGAZZINO AL PIANO TERRA E CORTE (MER/6/154/102)

Nell'atto a rogito del Notaio Francesco Russo Krauss di Napoli del 16.7.1999, repertorio n.14686, raccolta n.3577, l'immobile veniva identificato con i dati catastali Sez. MER – Foglio 6 - p.lla 154 sub 102 - che lo individuano ancora adesso (cfr. allegato 5 - doc.3).

Storia catastale

- LOCALE CAPANNONE SU TRE LIVELLI – UFFICI – CORTE (Sez. MER, foglio 6, particella 65, sub 1 e particella 68 sub 101 graffate) (cfr. Allegato 2):
- ✓ detti dati derivano da variazione per rettifica r.c. proposta, cambio categoria e variazione di classamento n.9319.1/2001 del 3/5/2001, pratica n.578864 e variazione per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione parziale da abitazione a D/8 n.9319.1/2001 del 3/5/2001, pratica n.294458;

E' presente l'annotazione *per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente*: Sez. urb. MER Foglio 6 Particella 65 ; Sez. urb. MER Foglio 6 Particella 68 Subalterno 1; Sez. urb. MER Foglio 6 Particella 68 Subalterno 2; Sez. urb. MER Foglio 6 Particella 68 Subalterno 3; Sez. urb. MER Foglio 6 Particella 68 Subalterno 4.

Precedenti identificativi catastali, **Sez. urb. MER Foglio 6**:

- ✓ **particella 65** (a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987), vedi variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni in atti n.21848.1/1997 del 4/12/1997 e rettifica di errori per mancata acquisizione del piano n.a/339.1/1992 del 07/05/1992);
- ✓ **particella 68 Subalterno 1** derivante dalla unità identificata alla Sez. MER, foglio 6, p.lla 68, Z.C. 13, cat. A/4, classe 1, 3,5 vani, Via Calabria n.35, piano T, per frazionamento n.5072.1/1982 del 14/7/1982 in atti dal 29/10/1999;
- ✓ **particella 68 subalterno 2**, Z.C. 13, cat. A/4, classe 1, 1 vani, Via Calabria n.35, piano T, derivante dalla unità identificata alla Sez. MER, foglio 6, p.lla 68, Z.C. 13, cat. A/4, classe 1, 3,5 vani, Via Calabria n.35, piano T, per frazionamento n.5072.1/1982 del 14/7/1982 in atti dal 29/10/1999;



- ✓ **particella 68 subalterno 3**, Z.C. 13, cat. A/4, classe 1, 1 vani, Via Calabria n.35, piano T, derivante dalla unità identificata alla Sez. MER, foglio 6, p.lla 68, Z.C. 13, cat. A/4, classe 1, 3,5 vani, Via Calabria n.35, piano T, per frazionamento n.5072.1/1982 del 14/7/1982 in atti dal 29/10/1999;
 - ✓ **particella 68 Subalterno 4**, Z.C. 13, cat. C/2, classe 1, 38 mq, Via Calabria n.35, piano T, derivante dalla unità identificata alla Sez. MER, foglio 6, p.lla 68, Z.C. 13, cat. A/4, classe 1, 3,5 vani, Via Calabria n.35, piano T, per frazionamento n.5072.1/1982 del 14/7/1982 in atti dal 29/10/1999.
- LOCALE MAGAZZINO AL PIANO TERRA E CORTE (Sez. MER, foglio 6, particella 154, sub 102) (cfr. Allegato 2):
- ✓ detti dati derivano da variazione per aggiornamento planimetrico n.22600.1/2017 del 15/2/2017, Pratica n.NA0056688 - correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.21806/1998, variazione per rettifica della consistenza n.21806.3/1998 del 23/10/1998, variazione per frazionamento, trasferimento di diritti, diversa distribuzione degli spazi interni d/7 – ufficio, n.21806.1/1998 del 23/10/1998, variazione per ampliamento e diversa distribuzione n.15916.1/1995 del 27/9/1995 con cui viene soppresso l'originario foglio 6 p.lla 154 (ex fg.152 p.lla 46 sost. per duplic. e agg. mappa).

Il terreno sul quale è stato edificato il compendio pignorato è attualmente identificato in NCT al foglio 152 p.lla 15-16-12-13-143 e parte della p.lla 46.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale

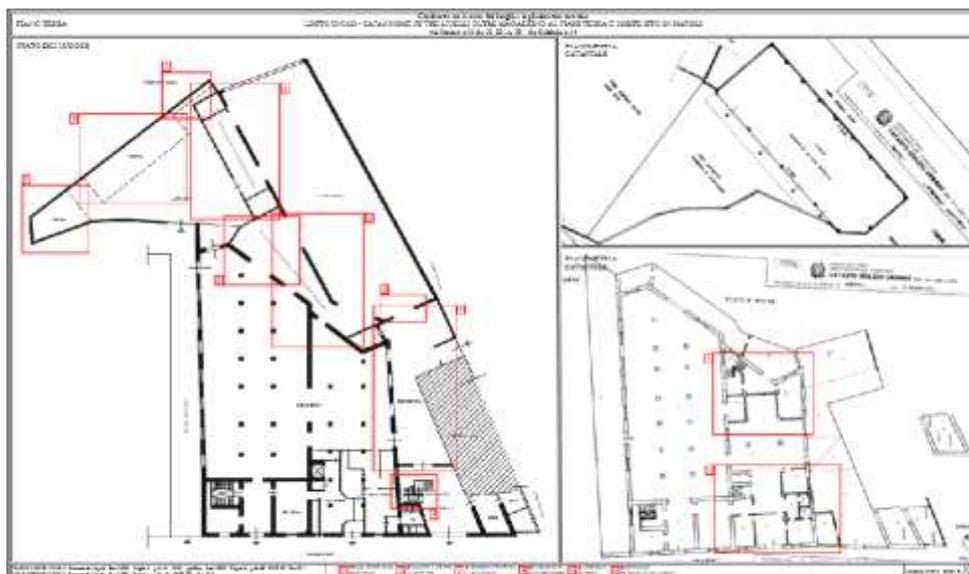
In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale attuale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3a-3b-3c):

LOCALE CAPANNONE SU TRE LIVELLI – UFFICI – CORTE (sub 1 e 101)

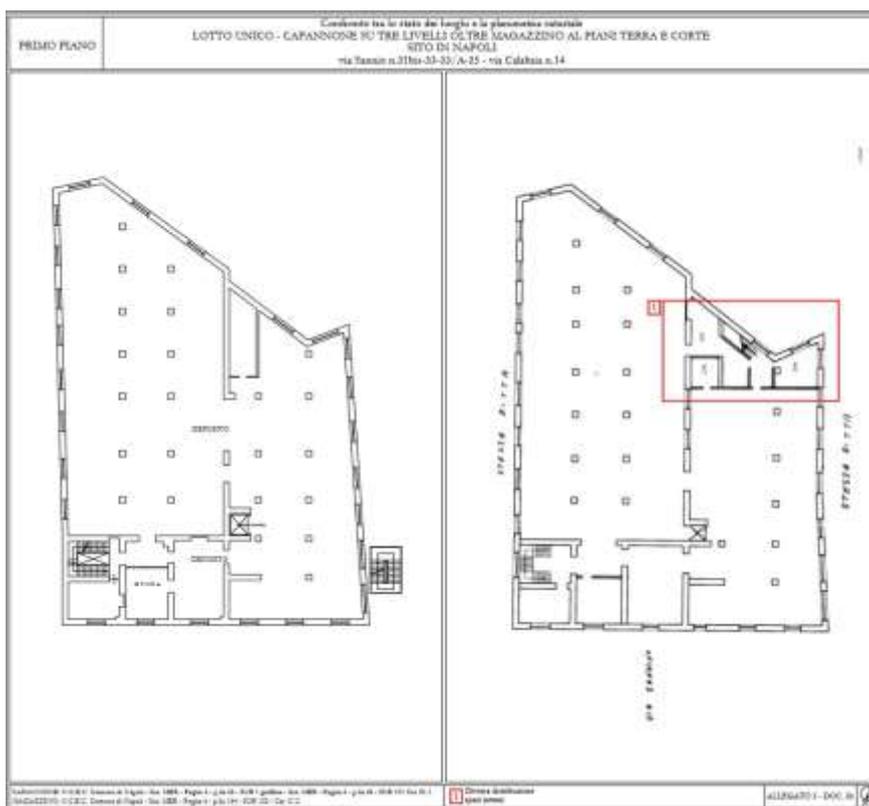
LOCALE MAGAZZINO AL PIANO TERRA E CORTE (sub 102)

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Fusione tra i sub 101 e 102;
- 3) Realizzazione di volumi su aree di corte;
- 4) Realizzazione di scala esterna antincendio;
- 5) Realizzazione di tettoie
- 6) Realizzazione di volumi su aree di corte;



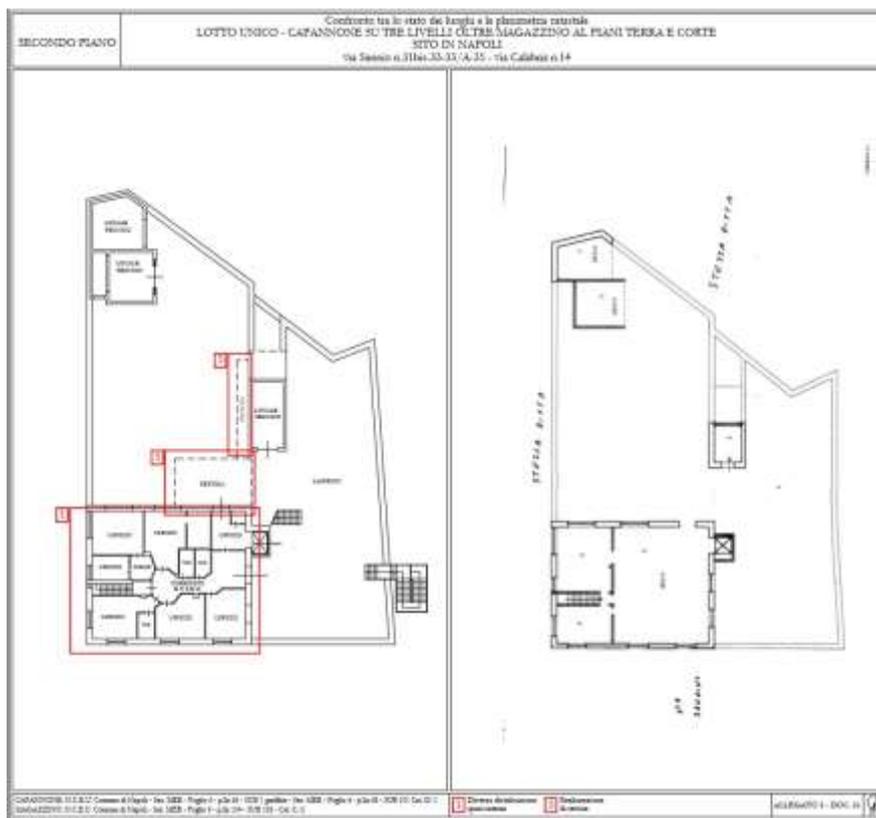


Confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale piano terra



Confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale primo piano





Confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale secondo piano

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto alcune opere sono state realizzate senza titolo urbanistico. Al fine di rendere edotto l'aggiudicatario sulle citate regolarizzazioni di natura amministrativa, si specifica dovrà presentarsi pratica Docfa, a seguito delle regolarizzazioni di natura urbanistica di cui al quesito n. 6 con un costo pari ad € 1.000,00. Come già precedentemente evidenziato, si rappresenta inoltre che la non conformità con l'attuale mappa terreni dovrà essere sanata, mediante presentazione di pratica Pregeo, con un costo pari almeno ad € 2.300,00, unitamente al titolare dell'adiacente porzione in NCT p.lla 46.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in __alla via __ n. __, piano __int. __; è composto da __, confina con __a sud, con __a nord, con __ad ovest, con __ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di __ al foglio ____, p.lla __ (ex p.lla __ o già scheda __), sub __; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in

ordine a ___); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ___ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a ___); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme ___) rispetto alla istanza di condono n. presentata il __, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. __ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona ___ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

PROSPETTO SINTETICO - LOTTO UNICO – piena proprietà quota di 1/1

Complesso a destinazione industriale in Napoli, con accesso dalla via Sannio n. 33, n.33/A e n.35, composto da capannone e uffici (Sez. MER foglio 6 p.lla 65 sub 1 graffato p.lla 68 sub 101) su tre livelli fuori terra (terra, primo e secondo), lastrico solare, corte pertinenziale con locali deposito, oltre adiacente magazzino (Sez. MER foglio 6 p.lla 68 sub 102) su un unico livello, posto al piano terra, con accesso sia da via Calabria n. 14 che dal viale privato che si diparte via Sannio, al civ. n. 31/bis, con antistante corte e tettoie, il tutto identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al:

LOCALE CAPANNONE SU TRE LIVELLI – UFFICI - CORTE

- Sezione MER – Foglio 6 - p.lla 65 sub 1 graffata a p.lla 68 - sub 101 - cat. D/1 - Rendita € 23.292,21 - Indirizzo catastale via Calabria n. 35; via del Sannio n. 35-33/33A-37/31B Piano T-1- 2 .

LOCALE MAGAZZINO AL PIANO TERRA E CORTE

- Sezione MER – Foglio 6 - p.lla 154 sub 102 - cat. C/2 - Rendita € 2.212,24 - Indirizzo catastale via Emanuele Gianturco n. 53/A - Piano T.

Il compendio pignorato confina, nell'intera consistenza, a nord con via Sannio a sud con p.lle NCT 46 e 48 ad est con viale privato del civ. 31bis di via Sannio e corte adiacente alla p.lla NCT 46, ad ovest con via Calabria e p.lle NCT 159 e 141.

Non vi è conformità catastale. Sarà possibile presentare pratica Docfa, con un costo pari ad € 1.000,00, a seguito delle regolarizzazioni di natura urbanistica di cui al quesito urbanistica Riguardo alla conformazione originaria del locale capannone su tre livelli, in seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Ufficio ha attestato che è stata rilasciata licenza edilizia n.73/1979 di cui alla pratica edilizia n.390/1978 e che vi è pratica di abitabilità n.3/82. L'Ufficio Condono del comune di Napoli ha attestato che per il compendio pignorato sono state rinvenute pratiche di condono n.4113/8/86 e n. 10992/95



per abusi alla Via Sannio e pratiche n. 18644/95 e n. 2145/1/85, per abusi alla Via E. Gianturco n. 53. In riferimento alle suddette pratiche risultano rilasciate dal Comune di Napoli Disposizioni Dirigenziali n. 1554/2006, n. 1727/2006 e n. 304/99 come meglio indicato in risposta al quesito urbanistico n. 6. Dal confronto con lo stato dei luoghi risultano ulteriori difformità che potranno essere sanate mediante accertamento di conformità previa demolizione e ripristino delle opere non sanabili, come meglio indicato in risposta al quesito urbanistico n. 6.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre



a Napoli il giorno XX/XX/XXXX, i seguenti immobili in Napoli in angolo tra Via Sannio e Via Calabria:

- un vano terraneo, denunciato con scheda n.5073 del 14/7/1982;
- due vani terranei, denunciati con scheda n.5075 del 14/7/1982;
- tre piccoli locali costituenti un unico corpo a ridosso del muro di confine con proprietà della società acquirente;
- locale cucina, denunciato con scheda n.5072 del 14/7/1982;
- area scoperta pertinenziale ai locali sopra indicati, di mq 236,51, in catasto terreni al foglio 152 ex 6, particella 143 ex 14;
- locale con piccola corte annessa;
- vano terraneo, denunciato con scheda n.5074 del 14/7/1982.

LOCALE MAGAZZINO AL PIANO TERRA E CORTE (attuale MER/6/154/102)

Atto a rogito del Notaio Francesco Russo Krauss del 16.7.1999 repertorio n.14686 raccolta n.357 (cfr. Allegato 5 – doc.3) registrato a Napoli il 3/8/1999 al n.17956/1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 20.7.1999 ai nn.16678/10249 dalla società “XXXXXXXXXX S.r.l.” con sede in Napoli.

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

Indicherà altresì:



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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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



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

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

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il compendio pignorato è collocato in: Zona D - Sottozona Db - nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi - artt. 35 e 37 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; Ambito n.12 - Gianturco - art.137 del PRG – sub ambito 12d - Mecfond - art.141; Proposta PTC Art. 52-Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale - Aree e componenti d'interesse urbano; Classe sismica 2 – media sismicità; Sito di interesse nazionale - Napoli orientale - O.M. n.2948, art.8 comma 3, 25/02/1998 - Ord.Comm. 20/12/1999 G.U. 08/3/2000; Piano stralcio di assetto idrogeologico - carta del rischio idraulico - rischio R1 Grado di rischio E4 Grado di rischio - Bassa (P1) - Categoria Pericolosità Bassa (P1) - Grado di vulnerabilità Media (V2); "area stabile" dei vincoli geomorfologici si cui alla TAV. 12 del PRG.

Regolarità edilizia/urbanistica

Riguardo alla conformazione originaria del locale capannone su tre livelli, in seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Ufficio ha attestato che è stata rilasciata licenza edilizia n.73/1979 di cui alla pratica edilizia n.390/1978 e che vi è pratica di abitabilità n.3/82 (cfr. Allegato 6 – doc.1). Agli atti della pratica di abitabilità si sono rinvenuti grafici vistati con parere favorevole della commissione edilizia, in cui vengono rappresentate le sistemazioni del piano terra, del primo e del secondo piano ed autorizzazione del 29.7.1983, per l'uso comportante la presenza di persone nel fabbricato ad uso industriale.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, l'Ufficio ha attestato che non vi sono fascicoli di contenziosi amministrativi riguardanti il compendio pignorato (cfr. Allegato 1 – doc.2).

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono del comune di Napoli, l'Ufficio ha attestato che per il compendio pignorato sono state rinvenute pratiche di condono n.4113/8/86 e n. 10992/95 intestate a XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX s.r.l. per abusi alla Via Sannio e pratiche n. 18644/95 e n. 2145/1/85 intestate a XXXX s.r.l., per abusi alla Via



E. Gianturco n. 53, per le quali risultano rilasciate dal Comune di Napoli, Disposizioni Dirigenziali n. 1554/2006, n. 1727/2006 e n. 304/99 (cfr. Allegato 6 – doc.2).

▪ PRATICA n.4113/8/86

In data 28.2.2006 prot. 9.268/P.S. Disposizione Dirigenziale n. 1554, si rilascia concessione edilizia in sanatoria ad XXXXXXXX, nella qualità di rappresentante legale della Società XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX SRL, PROPRIETARIA, per opere consistenti in: realizzazione di nuovi volumi all'interno di un edificio industriale: ampliamento al primo piano per una superficie di mq 64,60 per un volume di mc 210,00; ampliamento al 2° piano per una superficie di mq 52,40 e per una volumetria di mc 170,50.

Agli atti di tale pratica fornita dal servizio condono (non completa nella documentazione grafica) si sono rinvenuti esclusivamente n.2 grafici, uno rappresentante la sistemazione del piano terra ed uno rappresentante la sistemazione del primo piano (cfr. Allegato 6 – doc.2)

▪ PRATICA n. 10992/95

In data 4.7.2006 prot. 9.797/P.S. Disposizione Dirigenziale n. 1727, si rilascia concessione edilizia in sanatoria ad XXXXXXXX, nella qualità di rappresentante legale della Società XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX SRL, PROPRIETARIA, per opere consistenti in: 1) demolizione di porzioni di edifici esistenti; 2) ampliamento della superficie utile tramite la realizzazione di nuovi locali ad uso deposito e uffici, nonché la realizzazione di un soppalco uso deposito il tutto per mq 115,80, come riportato alle lettere A, D ed E del grafico allegato alla concessione edilizia; realizzazione di due tettoie al piano terra per complessivi mq 88,00 come riportato nel grafico di concessione alle lettere B e C; 3) al secondo piano ampliamento della superficie utile tramite la realizzazione di due vani uso deposito per mq 51,70. La volumetria complessiva delle opere descritte è di mc 650,00.

Agli atti di tale pratica fornita dal servizio condono (non completa nella documentazione grafica) sono state fornite scansioni di grafici non leggibili (cfr. Allegato 6 –doc.2).

▪ PRATICHE n. 18644/95 n. 2145/1/85

In data 22.12.1999 prot. 3329 Disposizione Dirigenziale n. 304/99, si rilascia concessione edilizia in sanatoria alla XXXXXXXX SRL, proprietaria, per opere costituite da: Capannone industriale a struttura in acciaio con copertura in lamiera metalliche semicircolari occupante una superficie di mq 635,00; corpo di fabbrica composto da n.8



unità destinate ad uffici connessi all'attività principale ed occupanti una superficie (compresi servizi e disimpegni) di mq 330,58; adiacente tettoia in ferro e copertura in lamiera coibentate destinate a parcheggio auto del complesso, occupante una superficie di mq 99,00.

Agli atti di tale pratica fornita dal servizio condono (non completa nella documentazione grafica) si sono rinvenuti grafici di rilievo di integrazione alla pratica 2145/85 (cfr. Allegato 6 –doc.2).

In sede di sopralluogo presso il compendio pignorato, venivano forniti alla scrivente, dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, legale rappresentante della società esecutata, documentazioni e grafici (cfr. Allegato 6 –doc.3) relativi alle pratiche urbanistiche sopra citate, oltre alle autorizzazioni per i varchi di accesso.

PRATICHE DI AUTORIZZAZIONE VARCHI DI ACCESSO

Il complesso è dotato delle seguenti tre concessioni per autorizzazione passo carrabile, che ad ogni modo, non possono essere oggetto di trasferimento ad altri soggetti in caso di aggiudicazione o trasferimento di immobile, se non con apposita istanza e successiva autorizzazione dell'ufficio preposto del Comune di Napoli: Concessione n. 199 del 12.8.2010 del comune di Napoli per autorizzazione di passo carrabile a raso in via Sannio n. 35; Concessione n. 200 del 12.8.2010 del comune di Napoli per autorizzazione di passo carrabile a raso in via Sannio n. 33/A; Concessione n. 197 del 12.8.2010 del comune di Napoli per autorizzazione di passo carrabile a raso in via Sannio n. 31/bis.

Confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione rinvenuta

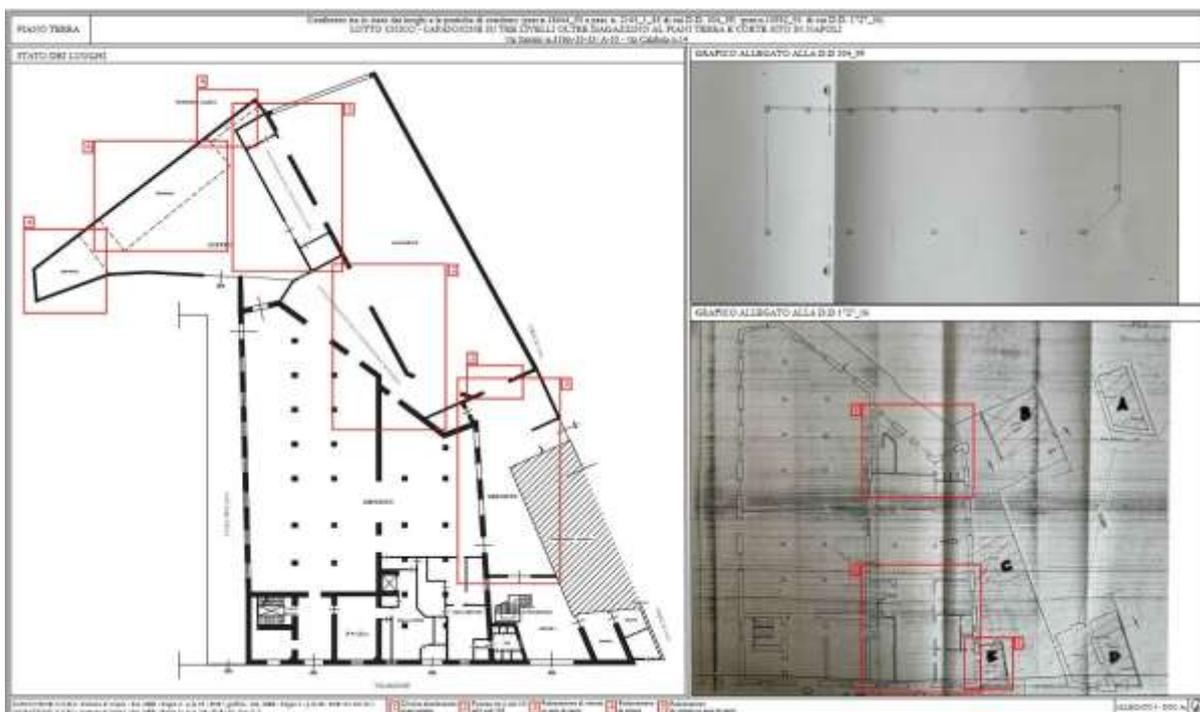
Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alle Disposizioni Dirigenziali, si riscontrano le seguenti difformità (cfr. Allegato 4 – doc.4a-4b-4c):

LOCALE CAPANNONE SU TRE LIVELLI – UFFICI – CORTE (MER/6/65/-MER/6/68/101)

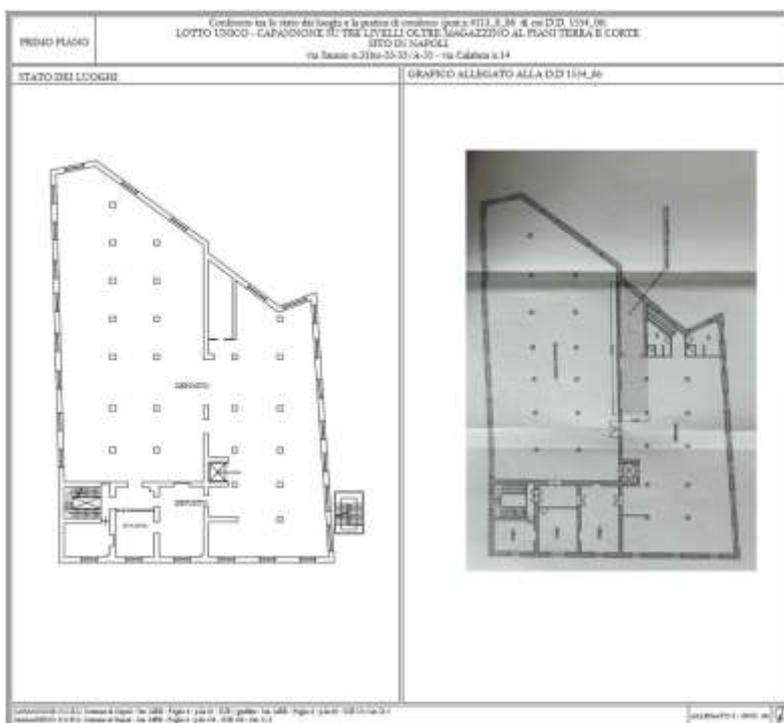
LOCALE MAGAZZINO AL PIANO TERRA E CORTE (MER/6/154/102)

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Fusione tra i sub 101 e 102;
- 3) Realizzazione di volumi su aree di corte;
- 4) Realizzazione di tettoie
- 5) Realizzazione di volumi su aree di corte;



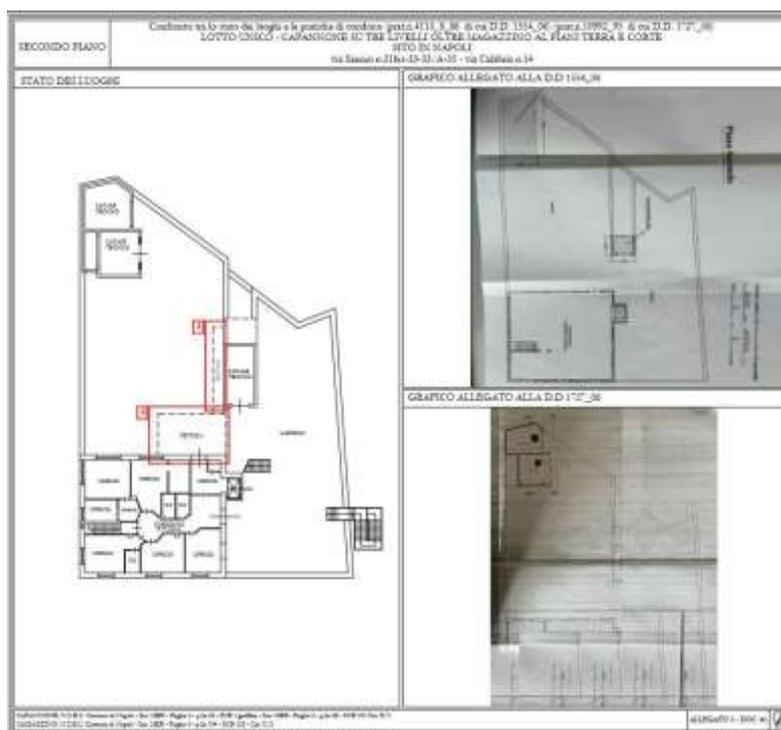


Confronto tra stato dei luoghi ed il grafico allegato all'istanza di condono – piano terra



Confronto tra stato dei luoghi ed il grafico allegato all'istanza di condono – piano primo





Confronto tra stato dei luoghi ed il grafico allegato all'istanza di condono – piano secondo

Riguardo alle difformità rinvenute, va evidenziato che per quanto le difformità al punto 1) diversa distribuzione e 2) fusione, rientrano in opere sanabili mediante accertamento di conformità, allo stato non è possibile sanare tali difformità per la presenza delle ulteriori opere realizzate senza titolo, di cui ai punti 3) – 4) – 5). Sarà dunque possibile presentare per i punti 1) e 2) accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previa acquisizione del preventivo parere degli uffici tecnici e previa rimozione delle opere indicate ai punti 3) – 4) – 5), che si valutano in questa sede, al solo fine di rendere edotto l'aggiudicatario circa l'esistenza di difformità da sanare ed al fine di valutare l'incidenza del costo che andrà decurtato dal valore finale della stima, incidano per un costo forfettario pari ad € 50.000,00.

Va evidenziato che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto non è possibile datare gli abusi, mancando notizie di reato e/o documentazioni puntuali. Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego dell'istanza. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato



coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

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.).

Come riscontrato sui luoghi unitamente e come desumibile dall'attività espletata dal custode giudiziario, si rappresenta che:

- il piano terra del corpo principale costituito dal capannone su tre livelli (p.lle 65 sub 1 e 68 sub 101 graffate) è occupato dalla società XXXXXXXX srls, con sede legale in XXXXXXXX (NA), via XXXXXXXX, n. 10, c.f. XXXXXXXX, REA NA XXXXXXXX, costituita in data 24/05/2021 (che vi esercita attività di commercio all'ingrosso di prodotti di varia natura, non alimentari, prevalentemente articoli casalinghi e prodotti in plastica), in virtù di cessione, con scrittura del 25/05/2021, registrata in data 11/02/2022, presso



l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Caserta, con protocollo telematico n. 22021117215459292, del contratto di locazione n. 11706 del 01/10/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Caserta in data 15/10/2019, relativo al piano terra del fabbricato principale (il quale è identificato dalle sole p.lle 65 sub 1 e 68 sub 101, graffate, benché nel contratto sia menzionata anche la p.lla 154 sub 102), concesso in locazione in favore della originaria conduttrice, ditta individuale XXXXXX di XXXXXX, per un periodo di sei anni al canone annuo di euro 19.200,00, in regime di esenzione da IVA. Tale contratto è opponibile al creditore pignorante solo in relazione al piano terra. Allegato al contratto vi è planimetria con campiture colorate delle aree escluse dalla locazione, alla quale si rimanda per una migliore individuazione delle stesse.

- il primo piano del corpo principale costituito dal capannone su tre livelli (p.lle 65 sub 1 e 68 sub 101 graffate) oltre al locale magazzino adiacente ed al piazzale antistante (Sez. MER foglio 6 p.la 154 sub 102), sono occupati dalla società XXXXXX srls in virtù di contratto di locazione transitorio (*rinnovabile, con clausola risolutiva espressa in caso di aggiudicazione e conseguente vendita o estinzione della procedura.* cfr. relazione custode giudiziario) di immobile strumentale ad uso non abitativo stipulato il 26.9.2023, della durata di 12 mesi fino al 30.9.2024, al canone mensile di euro 2.200,00, registrato telematicamente in data 28.9.2023;
- il secondo piano del corpo principale costituito dal capannone su tre livelli (p.lle 65 sub 1 e 68 sub 101 graffate) è nella detenzione della società esecutata.

Con riferimento alla Segnalazione Certificata di inizio Attività presentata in data 20.1.2021 al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per l'attività di deposito e vendita merce varia in via Sannio 31/33, fornita dalla ditta individuale XXXXXX di XXXXXX ed alla dichiarazione di voltura presentata in data 1.10.2021 dalla ditta XXXXXX srls per subentro nei locali, si specifica che la domanda risulta priva del timbro, firma e timbro di protocollo di accettazione presso il comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Va ad ogni modo osservato, che ogni autorizzazione eventualmente rilasciata dai VV.F. (eventuali Certificato Prevenzione Incendi) per attività soggetta al rilascio del parere favorevole, non è parte del decreto di trasferimento in quanto oggetto della vendita è esclusivamente il bene pignorato e non l'attività che ivi si esercita.

Si procede di seguito alla determinazione dei canoni di locazione di mercato dei beni:

▪ **DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

La determinazione del canone di locazione avverrà attraverso il “metodo sintetico comparativo” che conduce alla definizione della locazione facendo esclusivo riferimento



allo stato di utilizzo e manutenzione dei cespiti e all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare.

Ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato, sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio (magazzini e depositi):

valore min € 1,50 valore max € 3,00

Il valore medio (pari ad € 2,25/mq/mese), ottenuto come media dei valori sopra riportati, è riferito ad immobili con caratteristiche non similari al bene in oggetto, in particolar modo per la caratteristica manutentiva (che incide sul valore commerciale del bene).

Coefficienti di merito	
Manutenzione	0.75
Accessibilità	0.85

che conduce ad un valore di locazione di mercato, nello stato attuale del bene, pari a

$$V_{\text{locazione}} = € 2,25 \times 0,75 \times 0,85 = € 1,43$$

▪ **DETERMINAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

BENE n. 1 – Corpo principale costituito dal piano terra del capannone (p.lle 65 sub 1 e 68 sub 101 graffate)

Con riferimento alle porzioni ed alle superfici oggetto di contratto di locazione n. 11706 del 01/10/2019 (cfr. allegato planimetrico al contratto), applicando il valore ottenuto attraverso la ponderazione dei prezzi forniti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, deriva che il canone di locazione mensile è pari a:

$$V_{\text{locazione}} = € 1,43 \times 1045,00 \text{ mq} = € 1.494,35$$

ovvero, arrotondato

CANONE DI LOCAZIONE

€ 1.500,00/mese

Si rileva un canone locativo contrattuale pari ad € 1.600,00/mese, non inferiore di un terzo al canone di mercato ad oggi pari ad € 1.500,00/mese e pertanto, non vile.



▪ **DETERMINAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

BENE n. 2 – Corpo principale costituito dal piano primo del capannone (p.lle 65 sub 1 e 68 sub 101 graffate) e dal piano terra del magazzino con antistante piazzale (p.lla 154 sub 102)

Con riferimento alle porzioni ed alle superfici oggetto di contratto di locazione uso transitorio registrato telematicamente in data 28.09.2023, applicando il valore ottenuto attraverso la ponderazione dei prezzi forniti dalle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, deriva che il canone di locazione mensile è pari a:

$$V_{\text{locazione}} = \quad \text{€ } 1,43 \times 1690,00 \text{ mq} = \text{€ } 2.416,70$$

ovvero, arrotondato

CANONE DI LOCAZIONE

€ 2.400,00/mese

Si rileva un canone locativo contrattuale (transitorio) pari ad € 2.200,00/mese non inferiore di un terzo al canone di mercato ad oggi pari ad € 2.400,00/mese e pertanto, non vile.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

b) **verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).**

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) **acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;**

d) **acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;**

e) **verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;**

f) **acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.**

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento),



l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc.6)

Sul compendio pignorato non gravano iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- **iscrizione di ipoteca volontaria in data 7/8/2003 ai nn.20838/4893**, per concessione a garanzia di mutuo, nascente da contratto di mutuo a rogito del Notaio Francesco Russo Krauss di Napoli del 6/8/2003, repertorio n.2404, per la complessiva somma di Euro 2.500.000,00, a fronte di un capitale di Euro 1.250.000,00;
a favore di MPS MERCHANT - BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE S.P.A. con sede in FIRENZE, codice fiscale 00816350482, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità Negoziale 1;
contro "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L." con sede in Napoli, C.F. XXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
gravante sugli immobili:



Immobile n. 1

Napoli (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 65 Subalterno 1, D1 Opifici, Angolo tra Via Sannio- Via Calabria

Immobile n. 2

Napoli (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 68 Subalterno 101, D1 Opifici, Angolo tra Via Sannio- Via Calabria

Immobile n. 3

Napoli (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 154 Subalterno 102, C2 magazzini e locali di deposito, 659 metri quadri, Via Emanuele Gianturco n.53°, Piano T

RINNOVATA CON ISCRIZIONE IN DATA 28/6/2023 AI NN.19347/2351

- **iscrizione di ipoteca volontaria in data 12/3/2009 ai nn.14475/2424**, nascente da contratto di mutuo a rogito del Notaio Francesco Russo Krauss di Napoli del giorno 11/3/2009, repertorio n.20094, raccolta n.6810, per la complessiva somma di Euro 1.400.000,00, a fronte di un capitale di Euro 750.000,00;
a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità Negoziale 1;
contro "XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX S.R.L." con sede in Napoli, C.F. XXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità Negoziale 1

gravante sugli immobili:Immobile n. 1

Napoli (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 65 Subalterno 1 - Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 68 Subalterno 101, D1 Opifici, Sannio -Via Calabria 31 Bis N. Civico 37

Immobile n. 2

Napoli (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 154 Subalterno 102, C2 magazzini e locali di deposito, 659 metri quadri, Sannio - Via Calabria 31 BIS N. Civico 37

- **iscrizione di ipoteca volontaria in data 7/7/2011 ai nn.19468/3140**, nascente da contratto di mutuo a rogito del Notaio Francesco Russo Krauss di Napoli del 5/7/2011,



repertorio n.20846, raccolta n.7352, per la complessiva somma di Euro 220.000,00, a fronte di un capitale di Euro 407.182,00;

a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Jesi (AN), codice fiscale 00078240421, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità Negoziale 1;

contro "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L." con sede in Napoli, C.F. XXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità Negoziale 1

gravante sugli immobili:

Immobilabile n. 1

Napoli (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 65 Subalterno 1 - Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 68 Subalterno 101, D1 Opifici, Sannio n. 31 Bis

Immobilabile n. 2

Napoli (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 154 Subalterno 102, C2 magazzini e locali di deposito, 659 metri quadri, Sannio 31 Bis

- **iscrizione di ipoteca legale in data 4/9/2012 ai nn.22556/2571**, nascente da provvedimento emesso dal EQUITALIA SUD SPA il 21/8/2012, repertorio n.875/7112, per la complessiva somma di Euro 1.026.958,10, a fronte di un capitale di Euro 513.479,05;

a favore di EQUITALIA Sud S.p.A. con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 per l'Unità Negoziale 1;

contro "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L." con sede in **Napoli**, codice fiscale XXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 per l'Unità Negoziale 1;

gravante sugli immobili:

Immobilabile n. 1

Napoli (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 65 Subalterno 1 - Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 68 Subalterno 101, D1 Opifici

Immobilabile n. 2

Napoli (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 154 Subalterno 102, C2 magazzini e locali di deposito, 659 metri quadri

- **trascrizione in data 5/12/2013 ai nn.35976/25015, di atto amministrativo della Regione Campania del 13/9/1934 repertorio n.4984**, relativo a **delimitazione dei**



perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile del Consorzio di Bonifica Paludi di Napoli e Volla, riguardante diverse unità immobiliari facenti parte di fabbricati siti nel Comune di Napoli, sezione MER, tra cui il fabbricato di cui fanno parte gli immobili qui in oggetto (nella nota immobili n.2126 e n.2473)

NOTE

Tale formalità non viene indicata nella relazione notarile.

- **iscrizione di ipoteca giudiziale in data 10/2/2015 ai nn.2720/325**, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano il giorno 11/12/2012, repertorio n. 29231, per la complessiva somma di Euro 107.806,67, a fronte di un capitale di Euro 80.161,22

a favore di BANCA ITALEASE SPA con sede Milano, codice fiscale 00846180156, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità Negoziale 1;

contro "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L." con sede in Napoli, C.F. XXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità Negoziale 1

gravante tra altri sugli immobili:

Immobile n. 1

Napoli (NA) Catasto Terreni, Foglio 152 Particella 143 – Terreno, Consistenza 2 are 56 centiare

Immobile n. 2

Napoli (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 154 Subalterno 102, C2 magazzini e locali di deposito, 659 metri quadri, Via Emanuele Gianturco n.53, Piano T

Immobile n. 3

Napoli (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 65 Subalterno 1 - Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 68 Subalterno 101, D1 Opifici, Piano T1-2

- **trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare ai nn.9259/7008 del giorno 1/4/2022**, nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Napoli del giorno 8/3/2022, repertorio n.5374;
- a favore** di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma, codice fiscale 14535321005, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità Negoziale 1;



contro “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L.” con sede in Napoli,
C.F. XXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità
Negoziale 1;

gravante sugli immobili:

Immobile n. 1

Napoli (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 65 Subalterno 1,
D1 Opifici

Immobile n. 2

Napoli (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 68 Subalterno
101, D1 Opifici

Immobile n. 3

Napoli (NA) Catasto Fabbricati, Sezione urbana MER Foglio 6 Particella 154 Subalterno
102, C2 magazzini e locali di deposito.

Difformità catastali

Per le vicende catastali e le difformità rinvenute si rinvia alla risposta al quesito n.3

Difformità urbanistiche

Per la vicenda urbanistica e le difformità rinvenute si rinvia alla risposta al quesito n.6

Vincoli urbanistici

Per i vincoli e la normativa urbanistica si rinvia alla risposta al quesito n.6.

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

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

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.



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.

Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici del 5.3.1928.

Come sopra evidenziato si rileva la trascrizione del 5/12/2013 ai nn.35976/25015, di atto amministrativo della Regione Campania del 13/9/1934 repertorio n.4984, relativo a delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile del Consorzio di Bonifica Paludi di Napoli e Volla.

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.

Come appreso in sede di accesso unitamente al custode giudiziario, non è costituito condominio.

Con riferimento alla strada privata laterale che si diparte dalla traversa di via Sannio n. 31/bis e consente di accedere al piazzale di pertinenza del sub 102, si specifica che su di essa non è



possibile sostare. Nel titolo per Notaio Salvatore Laurenza del 15.12.1971 repertorio n.11784 (cfr. Allegato 5 – doc.1) si legge che *“la vendita ...comprende tutte le pertinenze...le servitù attive e passive...ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulla strada privata che inizia sulla via Sannio per terminare a confine con la proprietà D’Agostino”*.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L’esperto deve indicare il valore di mercato dell’immobile nel rispetto dei criteri previsti dall’art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell’immobile). *“Agli effetti dell’espropriazione il valore dell’immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto nominato ai sensi dell’articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l’esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e manutenzione, lo stato



di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni



caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

La superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **3.420,00 mq**.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia del Territorio:

valore min € 420,00 valore max € 850,00

Indagini dirette:

valore € 800,00 - € 700,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Capannone San Giovanni a Teduccio - 500 mq	€ 279.000,00	€ 237.150,00	€ 474,30	€ 558,00
N.2- Capannone Via De Roberto - 2700 mq	€ 3.000.000,00	€ 2.550.000,00	€ 944,44	€ 1.111,11
N.3- Capannone Via Ferrante Imparato - 1935 mq	€ 1.615.000,00	€ 1.372.750,00	€ 709,43	€ 834,63
N.4- Capannone Via Nuova delle Brece - 1700 mq	€ 1.200.000,00	€ 1.020.000,00	€ 600,00	€ 705,88
Valori medi			€ 682,04	€ 802,40

La ricerca delle offerte di vendita di capannoni industriali, evidenzia valori unitari medi arrotondati di 700,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei



prezzi richiesti dal venditore) e di 800,00/mq (sul prezzo offerto). I valori ottenuti sono in linea con i prezzi indicati dalle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	2.610.000	1.453.500	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	4.380	1.935	3.420
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	1
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	5	5	7
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	3
Stato di manutenzione immobile (n)	3	3	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	2.610.000,00	1.453.500,00
Data (mesi)	6.525,00	3.633,75
Superficie principale (mq)	595,89	595,89
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	52.200	29.070



Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	2.610.000,00	1.453.500,00
Data (mesi)	-78.300,00	-43.605,00
Superficie principale (mq)	-572.054,79	884.897,26
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	45.000	45.000
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	-50.000,00	-50.000,00
Stato di manutenzione immobile (n)	130.000,00	130.000,00
Prezzo corretto	€ 2.094.645,21	€ 2.429.792,26

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 660,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 2.260.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

√ costi forfettari per regolarizzazione urbanistica e catastale pari a € 50.000,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 2.260.000,00 - € 50.000,00 = € 2.210.000,00$$

Il valore, in considerazione dell'attuale presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, su una porzione del complesso, dovrà essere decurtato della seguente percentuale riduttiva

$$V = € 2.210.000,00 \times 5,00\% = € 110.500,00$$



Pertanto il valore di mercato attuale, in presenza di contratto opponibile è pari a:

$$V = € 2 210 000,00 - € 110 500,00 = € 2 099 500,00$$

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

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ **presenza di difformità da sanare**;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;
- √ **eventuali criticità impiantistiche, tecnologiche e strutturali**;
- √ **eventuali non conformità planimetriche-catastali ed urbanistiche**;
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta alla presenza di contratto di locazione eventualmente opponibile.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$€ 2 100 000,00 \times 10 \% = € 210 000,00$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = € 2 100 000,00 - € 210 000,00 = € 1 890 000,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO **€ 1.900.000,00**

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

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

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



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

Il pignoramento riguarda la quota complessiva di 1/1 della proprietà in capo alla società esecutata.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

Agli atti del fascicolo vi è visura camerale della società esecutata.

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente perizia viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 - Corrispondenza

- doc.1 – Corrispondenza ufficio Tecnico comune di Napoli
- doc.2 – Attestazione ufficio Antiabusivismo comune di Napoli
- doc.3 – Corrispondenza ufficio Condono comune di Napoli

Allegato 2 – Visure

- doc.1 – Visura catastale sub 101
- doc.2 – Visura catastale sub 102
- doc.3 – Planimetria catastale sub 101
- doc.4 – Planimetria catastale sub 102
- doc.5 – Mappa catastale
- doc.6 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento



- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2a – Pianta di rilievo – piano terra
- doc.2b – Pianta di rilievo – primo piano
- doc.2c – Pianta di rilievo – secondo piano
- doc.3a – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale – piano terra
- doc.3b – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale – primo piano
- doc.3c – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale – secondo piano
- doc.4a – Confronto tra stato dei luoghi e grafici allegati alle Disposizioni Dirigenziali – piano terra
- doc.4b – Confronto tra stato dei luoghi e grafici allegati alle Disposizioni Dirigenziali – primo piano
- doc.4c – Confronto tra stato dei luoghi e grafici allegati alle Disposizioni Dirigenziali – secondo piano
- doc.5 – Sovrapposizione estratto di mappa-ripresa satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

- doc.1 – Atto di compravendita Notaio Salvatore Laurenza del 15.12.1971 rep. n.11784
- doc.2 – Atto di compravendita Notaio Angelo Tirone del 15.3.1983 rep. 22018
- doc.3 – Atto di compravendita Notaio Francesco Russo Krauss del 16.7.1999 rep. 14686

Allegato 6 – Documentazione urbanistica:

- doc.1 – Abitabilità Pratica n.3/1982
- doc.2 – Disposizioni Dirigenziali
- doc.3 – Documentazione fornita in sopralluogo

Allegato 7 – Contratti di locazione

Allegato 8 – Certificazione notarile

Con osservanza

Napoli, li 19 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano

