

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA FABRIZIA FIORE
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G. N. 206/2020

Promossa da
ITALFONDIARIO SPA IN NOME E PER CONTO DI SIENA NPL 2018 S.R.L.
c/

Udienza: 29/11/2022

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Aversa, 13 Ottobre 2022

BARBARA IZZO ARCHITETTO
Via A. Manzoni, 147, 80123 - Napoli (NA)
tel/fax: 081 19171665 cell: 348 8002668
e-mail: arch.barbaraizzo@gmail.com
pec: barbara.izzo@archiworldpec.it
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia Civile: n. 11612



INDICE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA	2
PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI _____	2
CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C. _____	4
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. _____	7
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO. _____	11
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO. _____	17
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO. _____	24
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO. _____	25
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO. _____	26
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE. _____	33
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE. _____	34
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. _____	36
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO. _____	37
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO. _____	38
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI. _____	38
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA. _____	44
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. _____	44



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Ill.mo G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con decreto del 01/06/2022, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Barbara Izzo, con studio tecnico in Napoli (NA), alla Via A. Manzoni n. 147, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Napoli e Provincia con il n. 10114 e all'Albo dei C.T.U. in materia Civile con il n. 11612, Esperto Stimatore nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare N° **206/2020**, promosso da **ITALFONDIARIO S.P.A. in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.R.L. c/** [REDACTED]

[REDACTED]. Contestualmente, per la procedura in esame, la S.V.I. nominava, come Custode Giudiziario, l'Avv. **Paolo Buffardi**.

Dalla documentazione in atti non risultano ulteriori creditori iscritti.

La presente esecuzione immobiliare è relativa al cespite:

Appartamento sito in **Sant'Antimo (NA)**, alla **Via Giovanni Arenella n. 23, piano terra, int. 1**, riportato al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antimo (NA) con i seguenti dati identificativi:

Comune di Sant'Antimo (NA), Fg. **6**, P.Illa **2252**, Sub **2**, Cat. **A/4**, Cl. **5**, Cons. **3,5 vani**, Superficie Catastale Totale **73 m²** (Totale escluse aree scoperte **73 m²**), Rendita Euro **180,76**, Indirizzo **Via G. Arenella n.23, interno 1, piano T**, proprietà: per la quota di 1000/1000, di [REDACTED]
[REDACTED]

Quota pignorata:

- diritto di piena proprietà **per la quota di 1/1** (in regime di comunione dei beni) di [REDACTED] (debitore-esecutato);
- diritto di piena proprietà **per la quota di 1/1** (in regime di comunione dei beni) di [REDACTED] (debitrice-esecutata).

Il giorno 07/06/2020, la sottoscritta prestava il giuramento di rito quale "Esperto Stimatore" per la presente procedura, depositando telematicamente il modello di "*accettazione incarico da parte dell'esperto e giuramento*" secondo le prescrizioni indicate nel decreto di nomina.

In data 08/06/2022, l'Esperto estraeva presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - Servizi Catastali, la visura storica dell'unità immobiliare, la planimetria catastale,



nonché l'estratto di mappa catastale terreni in cui individuava la porzione di terreno (particella) su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame (Cfr. All. n.4 - Estratto di Mappa Catastale Terreni - Fg. 6, Part.IIa 2252; All. n.5 - Dati catastali: Visura storica per immobile C.F., Planimetria catastale).

Come da accordi con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Paolo Buffardi, veniva fissata la data del sopralluogo per il giorno 20/06/2022, alle ore 11:30, presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Il giorno 20/06/2022, alle ore 11:30, l'Esperto Stimatore, congiuntamente al Custode Giudiziario, si recava sui luoghi ed individuava il fabbricato di cui al cespite in esame, ubicato in Sant'Antimo (NA), alla Via Giovanni Arenella n. 23. Sebbene privo dell'indicazione del numero civico nei pressi del portone d'ingresso, il fabbricato risultava individuato, unitamente al cespite oggetto di pignoramento, che risultava univocamente identificato. Sui luoghi, erano presenti i debitori, Sig. ██████████ e il coniuge, Sig.ra ██████████; gli stessi, che dichiaravano di occupare entrambi l'immobile, consentivano l'accesso al cespite oggetto di esecuzione ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali; infatti, l'Esperto Stimatore prendeva visione dell'immobile effettuando un'attenta ricognizione dei luoghi ed eseguiva, con l'ausilio del proprio collaboratore tecnico, Arch. Silvana Gallo, i rilievi metrici, altimetrici e fotografici dell'unità immobiliare, riscontrando alcune discordanze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, preventivamente acquisita dall'Esperto, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - Servizi Catastali (Cfr. All. 1 – Verbale di accesso del 20/06/2022); (Cfr. Quesito n. 3 e Quesito n. 4).

Ulteriori indagini e accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizi Catastali; l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2; il Comune di Sant'Antimo - Ufficio d'Anagrafe, Ufficio di Stato Civile, Ufficio Servizi Demografici e Settore VII - Sviluppo del territorio urbanistica e pianificazione; l'Unità Operativa Dirigenziale Ambiente, Foreste e Clima Sezioni della Regione Campania; l'Ufficio della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; le Agenzie immobiliari operanti sul territorio di Sant'Antimo (NA) (Tecnoimmobiliare 5 affiliato Tecnocasa); i portali: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Borsinoimmobiliare.it, e Qmq - Quotazioni Metroquadro.

Entro i termini disposti dal mandato, la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico di stima alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc.

Dunque, sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di portare a termine in maniera esaustiva il mandato conferito,



la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai **quattordici quesiti** posti dalla S.V.I. nel conferimento 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.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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 rapporto 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 nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di CONTROLLO DOCUMENTAZIONE, in uso presso l'Ufficio.



risiedono presso l'indirizzo di cui al cespite pignorato (Cfr. All. 2 - *Certificati relativi ai debitori: Residenza Storica, Stato Civile Certificato Integrale di Stato di Famiglia, Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni a margine, Scheda Individuale del Sig. ██████████*); (Cfr. Quesito n.14).

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 superficaria; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione 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 SOGEI.

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella **formazione dei lotti** (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

L'unità immobiliare, oggetto della presente procedura, situata nel Comune di Sant'Antimo (NA), al civico n. 23 di Via G. Arenella, consiste in:

IMMOBILE N. 1 di 1 - SUB 2:

Appartamento con destinazione d'uso "residenziale" (categoria catastale A/4 "Abitazioni di tipo popolare").

Lo stesso, è riportato presso il N.C.E.U. del Comune di Sant'Antimo (NA) con i seguenti identificativi:

Fg. 6, P.la **2252**, Sub **2**, Cat. **A/4**, Cl. 5, Cons. 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 73 m² (Totale escluse aree scoperte 73 m²), Rendita Euro 180,76, Via G. Arenella n.23, Interno 1, piano T (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali: Visura storica per immobile C.F., Planimetria catastale*).

Intestato a:

I293G: per il diritto di proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni (non specificato in visura catastale).

In virtù di:

Atto di compravendita del 23/11/1983 del Dott. **Luigi Mauro**, Notaio in Napoli, **Rep. n. 5793, Racc. 1763**, trascritto a Napoli 2, il 06/12/1983, ai nn. **35178/30186** (Cfr. All. n. 3 - *Atto di compravendita redatto dal Notaio Luigi Mauro in data 23/11/1983, Rep. 5793*).



INTESTATO											
1											
Unità immobiliare dal 13/07/2016											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	2252	2			A/4	5	3,5 vani	Totale: 73 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 73 m ²	Euro 180,76
Indirizzo			VIA G. ARENELLA n. 23 Interno 1 Piano T								

Figura n. 1: Stralcio di Visura storica catastale

In ordine ai **diritti reali pignorati**, si precisa che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (intera proprietà) **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati in forza del sopracitato atto.

Per quanto concerne i **confini**, l'immobile confina a Nord e ad Est con Sub 1 (androne e cortile comune), a Sud con Via G. Arenella e ad Ovest con Particella 2254 di altra proprietà (Cfr. All. n.8 - Elaborato planimetrico Fg. 6, Part.IIa 2252 del 12/09/2016; All. n.11 - Grafici di rilievo).

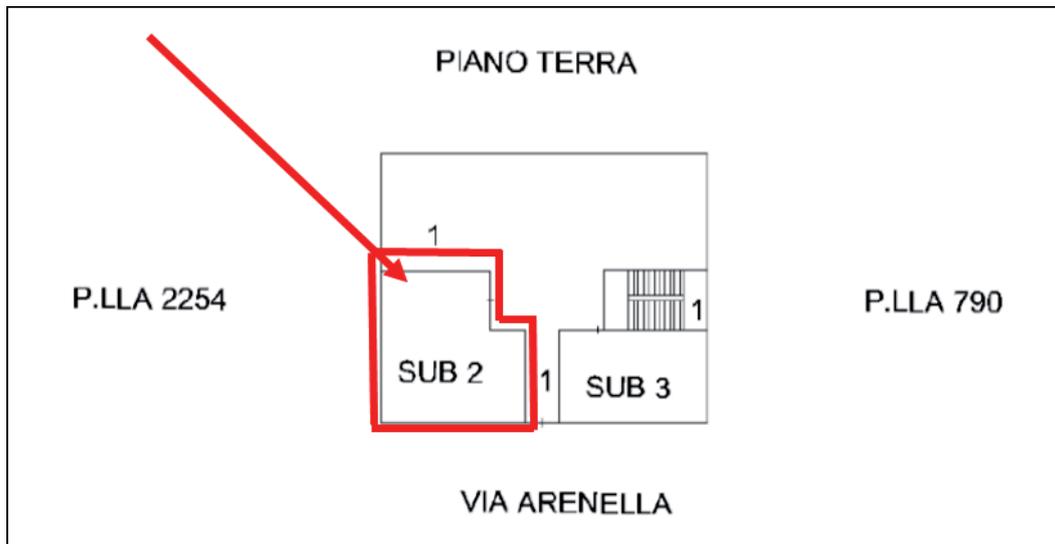


Figura n. 2: Stralcio di Elaborato planimetrico del 12/09/2016

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli in atti al catasto, **non sussistono** difformità (Cfr. All. n.5 - Dati catastali: Visura storica per immobile C.F., Planimetria catastale).

In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, si precisa che il bene oggetto di pignoramento **non risulta** interessato da tali procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione della conformazione dell'unità immobiliare e dell'identificazione catastale del bene pignorato, la stessa risulta **vendibile esclusivamente in un UNICO LOTTO**.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'immagine satellitare reperita dal web e l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una sovrapposizione dei due elaborati, così come richiesto nel presente quesito (Cfr. All. n. 4 - Estratto di Mappa Catastale Terreni – Fg. 6, Part.IIa 2252; All. n.9 - Ortofoto e sovrapposizione di ortofoto con mappa catastale SOGEI; All. n.10 - Vista satellitare).



Figura n. 3: Ortofoto

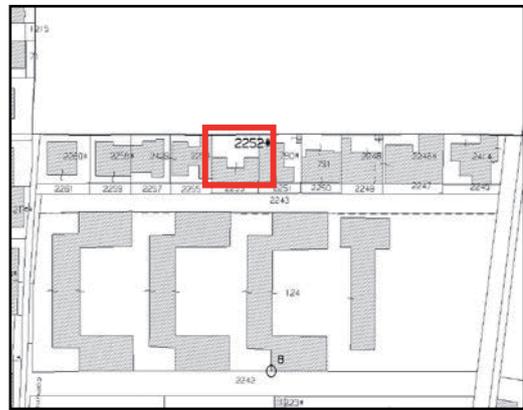


Figura n. 4: Estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI



Figura n. 5: Sovrapposizione ortofoto/estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che il fabbricato è regolarmente immesso in mappa ed insiste sulla Particella 2252 del Foglio 6, alla quale lo stesso risulta aggraffato. La Particella 2252, tuttavia, risulta essere registrata quale "ente urbano", agli atti di ufficio, solo dal 26/11/2015 (Cfr. All. n.6 - Visura Storica per immobile C.T.: Fg. 6, Part.IIa 2252; All. n.7 - Visura Attuale per immobile C.T.: Fg. 6, Part.IIa 2252).



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.

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, consiste in un **appartamento** sito in Sant'Antimo (NA), alla Via Giovanni Arenella n. 23, piano terra, int. 1.

Il cespite pignorato ricade all'interno del Comune di Sant'Antimo, Comune in Provincia di Napoli, di circa 30.000 abitanti, che si estende su una superficie pari a 5,9 km² e presentante una densità abitativa pari a 5.605,93 ab/km². L'intero Comune risulta ben collegato con il contesto territoriale, raggiungibile attraverso la S.P. ex S.S.162 NC "Asse Mediano" e la S.S. 7 bis. In particolare, il fabbricato di cui al cespite pignorato è ubicato nel centro del Comune, all'interno di una vasta area a carattere residenziale; l'urbanizzazione dell'intera zona, risalente, presumibilmente, agli anni a cavallo tra il 1960 e 1970, si sviluppa tra due importanti arterie stradali della cittadina: Via Roma e Corso Italia. La strada "**Via Giovanni Arenella**" presenta, su entrambi i lati, fabbricati a destinazione esclusivamente residenziale: il lato a Nord, dove è inserito il fabbricato di cui all'unità immobiliare in oggetto, è caratterizzato da una cortina continua di edifici in adiacenza.





Figura n. 6: Vista satellitare

Relativamente al fabbricato che ospita l'appartamento oggetto del presente pignoramento:

- è stato edificato, come dichiarato nell'atto di compravendita a favore degli esecutati e dalla documentazione reperita, presso il Settore VII - Sviluppo del Territorio Urbanistica e Pianificazione del Comune di Sant'Antimo, negli anni **1966/1967** (attuale planimetria catastale consistente nella planimetria catastale d'impianto, risalente al 19/12/1967);
- è caratterizzato da un impianto a forma quadrangolare con androne centrale d'ingresso e cortile interno retrostante;
- è caratterizzato da una struttura in muratura continua, con copertura piana, scala unica e tre livelli fuori terra (compreso il piano terra), oltre ad un livello seminterrato (*Cfr. All. 10 - Vista satellitare; All. 12 - Documentazione fotografica con coni ottici*);
- è dotato di citofono;
- è privo di ascensore e di servizio di portineria;
- versa in stato di conservazione "sufficiente";
- è costituito da unità immobiliari a destinazione d'uso prevalentemente residenziale eccetto un locale, destinato a cantinola, posto al piano seminterrato;
- non risulta istituita un'ufficiale Amministrazione Condominiale.





Figura n. 7: Accesso carrabile e pedonale su Via G. Arenella



Figura n. 8: Portone d'accesso all'edificio su Via G. Arenella

Relativamente all'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento:

- consiste in un appartamento sito in Sant'Antimo (NA), alla Via Giovanni Arenella n. 23 (indicato erroneamente n. 21 nel titolo di possesso), posto al piano **terra** e contraddistinto dal numero d'interno **1**;
- presenta accesso dal cortile interno del fabbricato;
- presenta la destinazione d'uso "residenziale" (categoria catastale **A/4 "abitazioni di tipo popolare"**);
- è per la quota di 1/1, in regime di comunione dei beni, del Sig. ██████████ e della Sig.ra ██████████ (entrambi debitori esecutati), proprietari in forza di Atto di Compravendita del 23/11/1983, redatto dal Dott. Luigi Mauro, Notaio in Napoli, Rep. n. 5793, Racc. 1763, trascritto a Napoli 2, il 06/12/1983, ai nn. 35178/30186;
- è riportata presso il N.C.E.U. del Comune di Sant'Antimo (NA), al Fg. 6, P.IIa 2252, Sub 2, Cat. A/4, Cl. 5, Cons. 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 73 m² (Totale escluse aree scoperte 73 m²), Rendita Euro 180,76, Indirizzo Via G. Arenella n.23, interno 1, piano T, proprietà, per la quota di 1000/1000, di ██████████ il ██████████ (Cfr. All.5 - Dati catastali: *Visura storica per immobile C.F., Planimetria catastale*).
- è posizionata nell'angolo a Sud-Ovest del fabbricato, e confina a Nord e ad Est con Sub 1 (androne e cortile comune), a Sud con Via G. Arenella e ad Ovest con Particella 2254 di altra proprietà (Cfr. All. n.8 - *Elaborato planimetrico Fg. 6, Part.IIa 2252 del 12/09/2016*; All.11 - *Grafici di rilievo*);



- risulta composta da cucina, soggiorno, camera da letto matrimoniale, bagno e disimpegno, di ridotte dimensioni, con sovrastante mezzanino; l'altezza interna risulta essere pari a circa 3,80 m ad eccezione del disimpegno che, per la presenza del mezzanino, presenta un'altezza pari a 2,40 m; ciascun ambiente è dotato di aereazione naturale (Cfr. All. n.11 - *Grafici di rilievo*; All. n.12 – *Documentazione fotografica con coni ottici*);
- non è dotata di superfici esterne (balconi, terrazzi e/o altre pertinenze);
- presenta una **superficie calpestabile** di circa **57,35 mq**;
- presenta una **superficie commerciale** pari a circa **70,20 mq**, quale somma della “superficie utile”, integrata delle murature interne non portanti e, in misura ponderata, delle murature interne portanti e delle murature perimetrali (esterne e di confine con le altre unità e con le aree condominiali) (Cfr. All. 11 - *Grafici di rilievo*):

70,20 mq (*superficie “utile” appartamento, integrata delle murature*)

- presenta pareti e soffitti tinteggiati, pavimentazione in ceramica, porte interne in legno, porta di ingresso in legno con infisso esterno in alluminio anodizzato, infissi in alluminio di colore bianco con vetrocamera, corredati da tapparelle in p.v.c. ed inferriate esterne (Cfr. All. 12 - *Documentazione fotografica con coni ottici*);
- versa in **stato di conservazione “mediocre”** ed è caratterizzato da finiture di grado "sufficiente"; a tal riguardo si segnalano episodi di degrado dovuti a fenomeni di umidità di risalita, di cui non è stato possibile accertare l'effettiva entità, data la presenza di pannelli isolanti posati in aderenza alla muratura, al fine di limitarne gli effetti dell'umidità (deterioramento del paramento murario);
- è dotata di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico; è dotata di scaldabagno elettrico per la produzione di A.C.S.;
- non è dotata di impianto di riscaldamento, né di impianto gas: la fornitura di gas avviene mediante bombola; inoltre, i tre split presenti, con relative unità esterne, non risultano funzionanti;
- al momento dell'accesso risultava occupata da entrambi i debitori del procedimento in atto, così come accertato dai Certificati di Residenza Storica di entrambi, acquisiti dalla scrivente (Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso del 20/06/2022*; All. 2 - *Certificati relativi ai debitori: Residenza Storica, Stato Civile Certificato Integrale di Stato di Famiglia, Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni a margine, Scheda Individuale del [REDACTED], Scheda individuale [REDACTED]*); (Cfr. Quesito n. 7 e Quesito n. 14).



Si riporta la planimetria del bene pignorato, redatta a seguito del rilievo eseguito in sede di accesso, in data 20/06/2022, ed alcune fotografie ritraenti gli ambienti descritti e il relativo stato di manutenzione generale.

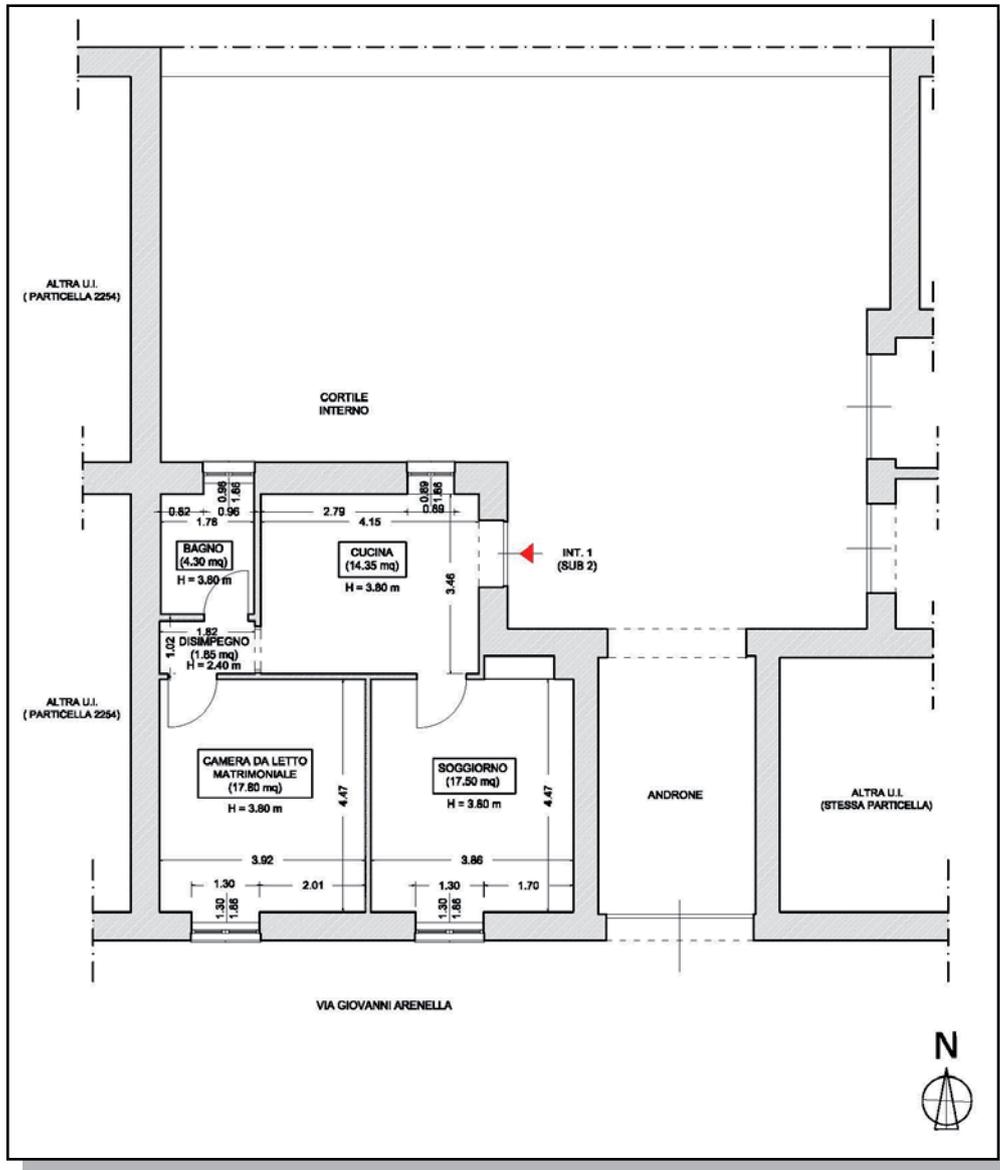


Figura n. 9: Planimetria dell'unità immobiliare



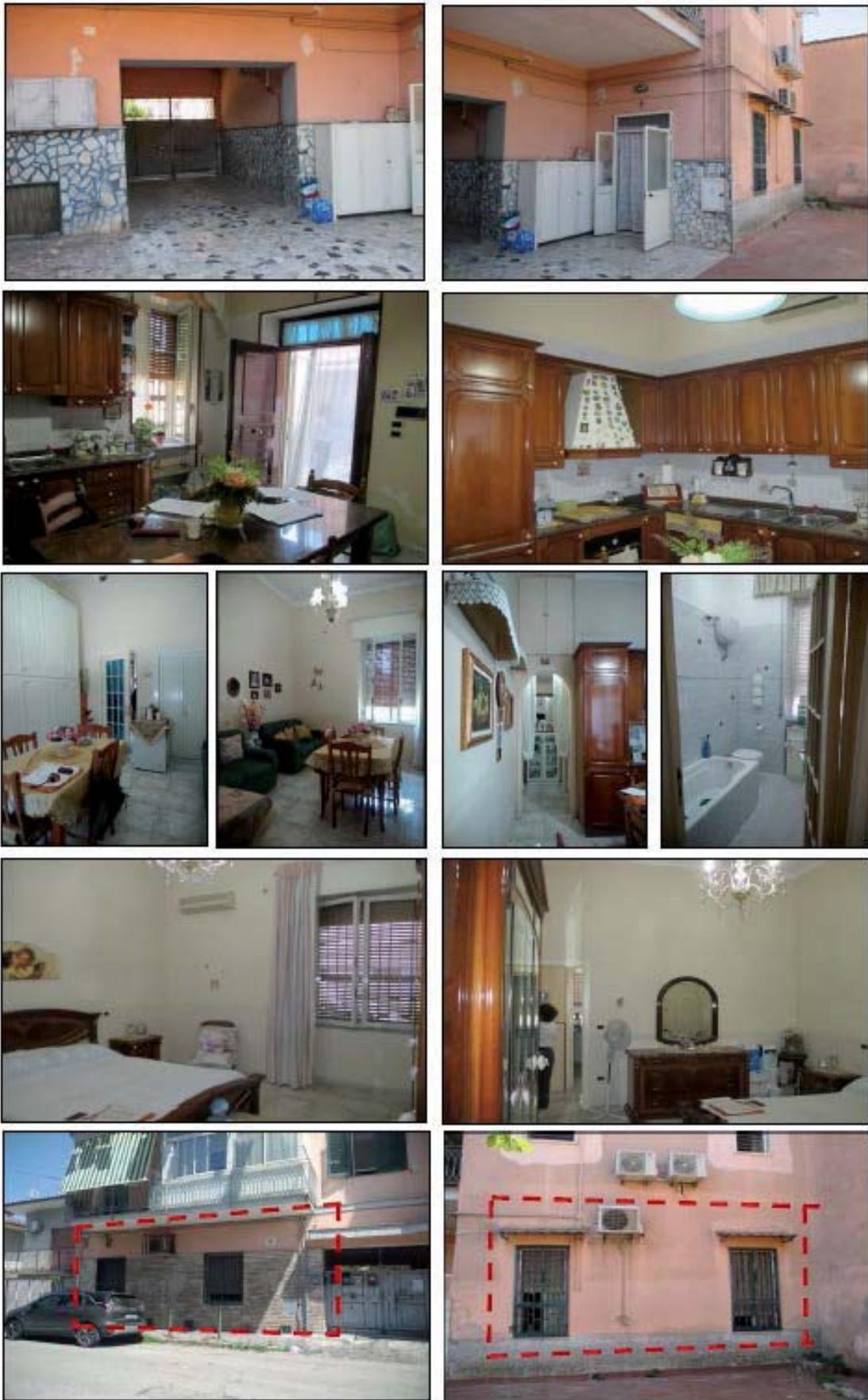


Figura n. 10: Immagini dell'immobile pignorato



Il suddetto immobile **non risulta** dotato di **attestato di prestazione energetica** e, per l'acquisizione dello stesso, si stima un costo pari a **€ 250,00**.

COSTI per Attestazione di Prestazione Energetica	
DESCRIZIONE	IMPORTO
Compenso tecnico per redazione e deposito di A.P.E. presso l'Ufficio preposto della Regione	€ 250,00** (oltre IVA e CASSA)

**voce al netto di IVA e Cassa Professionale

In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, cantinole ecc.), da quanto riportato nell'atto di compravendita e da quanto dichiarato dagli stessi esecutati, in sede di accesso, il bene in esame presenta il diritto di parcheggio (privo di specifica assegnazione di stallo) per un autoveicolo nel cortile interno del fabbricato (Cfr. All. n.3 - Atto di compravendita redatto dal Notaio Luigi Mauro in data 23/11/1983, Rep. 5793).

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.

Al fine di procedere all'identificazione catastale del bene pignorato l'Esperto ha provveduto a reperire presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizi Catastali, Comune di Sant'Antimo (NA), l'estratto catastale storico, riportante la storia catastale del cespite dalla data d'immissione nella banca dati degli uffici catastali, sino all'attualità, nonché la relativa planimetria catastale d'impianto (19/12/1967).

Si riporta di seguito l'identificazione catastale del bene pignorato riportato presso il N.C.E.U. del Comune di Sant' Antimo (NA):

Fg. 6, P.Illa 2252, Sub 2, Cat. A/4, Cl. 5, Cons. 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 73 m² (Totale escluse aree scoperte 73 m²), Rendita Euro 180,76, Indirizzo Via G. Arenella n.23, interno 1, piano T, proprietà, per la quota di 1000/1000, di [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. All. 5 - Dati catastali: [Visura storica per immobile C.F., Planimetria catastale](#)).

INTESTATO											
1											
Unità immobiliare dal 13/07/2016											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	2252	2			A/4	5	3,5 vani	Totale: 73 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{**} : 73 m ²	Euro 180,76
Indirizzo					VIA G. ARENELLA n. 23 Interno 1 Piano T						

Figura n. 11: Stralcio di visura storica catastale



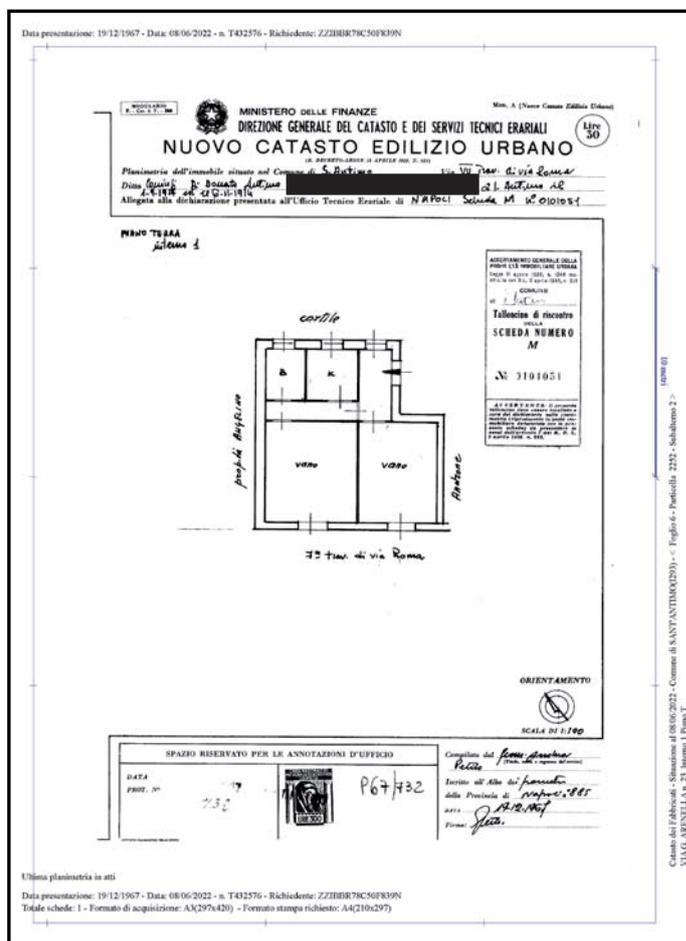


Figura n. 12: Planimetria catastale depositata in data 19/12/1967

Quindi, circa l'unità immobiliare pignorata si espone quanto segue:

- dalla visura catastale si evince che la stessa risulta costituita catastalmente in data **19/12/1967**, in quanto, come riportato nell'atto di acquisto in favore degli esecutati e come desunto dalla ricerche urbanistico-edilizie, presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Antimo, l'intero edificio di cui al bene pignorato, risulta edificato negli anni 1966/1967 (Cfr. All. n. 3 - Atto di compravendita redatto dal Notaio Luigi Mauro in data 23/11/1983, Rep. 5793; All. 15 - Autorizzazione Edilizia Pratica N. 1982 dell'08/09/1966 e documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo (NA));
- non sussistono ulteriori planimetrie precedenti, oltre a quella rinvenuta;
- i dati dell'immobile risultano meccanizzati in visura dalla suddetta data 19/12/1967 (Cfr. All. 5 - Dati catastali: Visura storica per immobile C.F., Planimetria catastale);
- il primo atto d'acquisto, del bene in esame, anteriore di vent'anni alla trascrizione del pignoramento, risulta coincidente con il titolo di possesso in favore degli esecutati; in tale atto si riporta che il bene trasferito (sebbene non censito in Catasto) era già stato denunciato, con relativo deposito della planimetria per l'accatastamento all'U.T.E. di Napoli, con Scheda registrata al n. 732, in data 19/12/1967.

In merito alla **storia catastale** del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, per lo stesso **non si sono verificate variazioni**, a meno della:

- variazione del subalterno e della particella in quanto, in data 11/07/2016, con il numero di Subalterno **2** ed il numero di Particella **2252**, venivano sostituiti “*di ufficio*”, il Subalterno 3 e la Particella 9030, identificativi provvisori assegnati al cespite (in atti dal 21/11/2005) e collegati alla Scheda di Registrazione, Protocollo n. 732 del 19/12/1967 (completa di deposito di planimetria catastale), coincidente con quella richiamata nell’atto di acquisto in favore dei debitori;
- variazione del numero d’interno e del piano, in quanto, sebbene nella planimetria associata alla Scheda di Registrazione, Protocollo n. 732 del 19/12/1967, venivano riportati gli esatti identificativi del piano e dell’interno (interno 1, piano T) in visura catastale, per mero errore di trascrizione, venivano associati, al cespite in esame, il numero *d’interno 5 e il piano 3*. Solo in data 21/11/2005, per l’unità immobiliare, l’ufficio provvedeva a rettificare i riferimenti del piano e del numero d’interno;
- variazione dell’indirizzo in quanto, sebbene nella planimetria associata alla Scheda di Registrazione, Protocollo n. 732 del 19/12/1967, veniva riportato l’esatto indirizzo dell’epoca “*VII Traversa di Via Roma*”, in visura catastale, per mero errore, viene riportata la sola dizione “*Via Roma*”. Tale indirizzo, in visura catastale, rimane invariato fino al 13/07/2016, nonostante gli uffici competenti del Comune di Sant’Antimo, avessero già da tempo eseguito una variazione di toponomastica, sostituendo “*VII Traversa di Via Roma*” con “*Via Giovanni Arenella*” come confermato dall’atto di acquisto in favore degli esecutati, risalente al 23/11/1983, in cui viene riportato, come indirizzo del bene trasferito “(...) *VII Traversa di Via Roma oggi Via Giovanni Arenella, civico 21 (...)*” (Cfr. All. n. 3 - *Atto di compravendita redatto dal Notaio Luigi Mauro in data 23/11/1983, Rep. 5793*). Riguardo al numero civico, riportato nel suddetto atto, trattasi di mero errore di trascrizione: 21 in luogo del corretto numero civico 23; in sede di accesso, infatti, si è potuto accertare, dalla numerazione degli edifici posti prima e dopo il fabbricato in questione, l’esatto numero civico 23 appartenente all’immobile, di cui al bene pignorato, anche se assente la targa nei pressi del portone d’accesso.

Si specifica, inoltre, che in visura catastale non è riportata l’indicazione “*in comunione dei beni*” relativamente alla quota di 1000/1000 della proprietà in testa a ██████████, sebbene l’acquisto sia avvenuto in data (23/11/1983), successiva a quella in cui gli esecutati hanno contratto matrimonio (09/03/1974) in regime di comunione dei beni, come si evince dal titolo di acquisto e dalle ricerche anagrafiche effettuate dalla scrivente (Cfr. All. 5 - *Dati catastali: Visura storica per immobile C.F., Planimetria catastale*).

Per quanto riguarda l’identificazione, al Catasto Terreni (C.T.), della **particella di terreno** sul



quale è stato edificato il corpo di fabbrica (in cui ricade il bene pignorato), la stessa risulta essere la Part.IIIa **2252** del Fg. **6** del Comune di Sant'Antimo (NA) corrispondente al foglio e alla particella indicati nel "Mappali Terreni Correlati" della visura storica del Catasto Fabbricati (Cfr. All. n.4 - Estratto di Mappa Catastale Terreni – Fg. 6, Part.IIIa 2252).

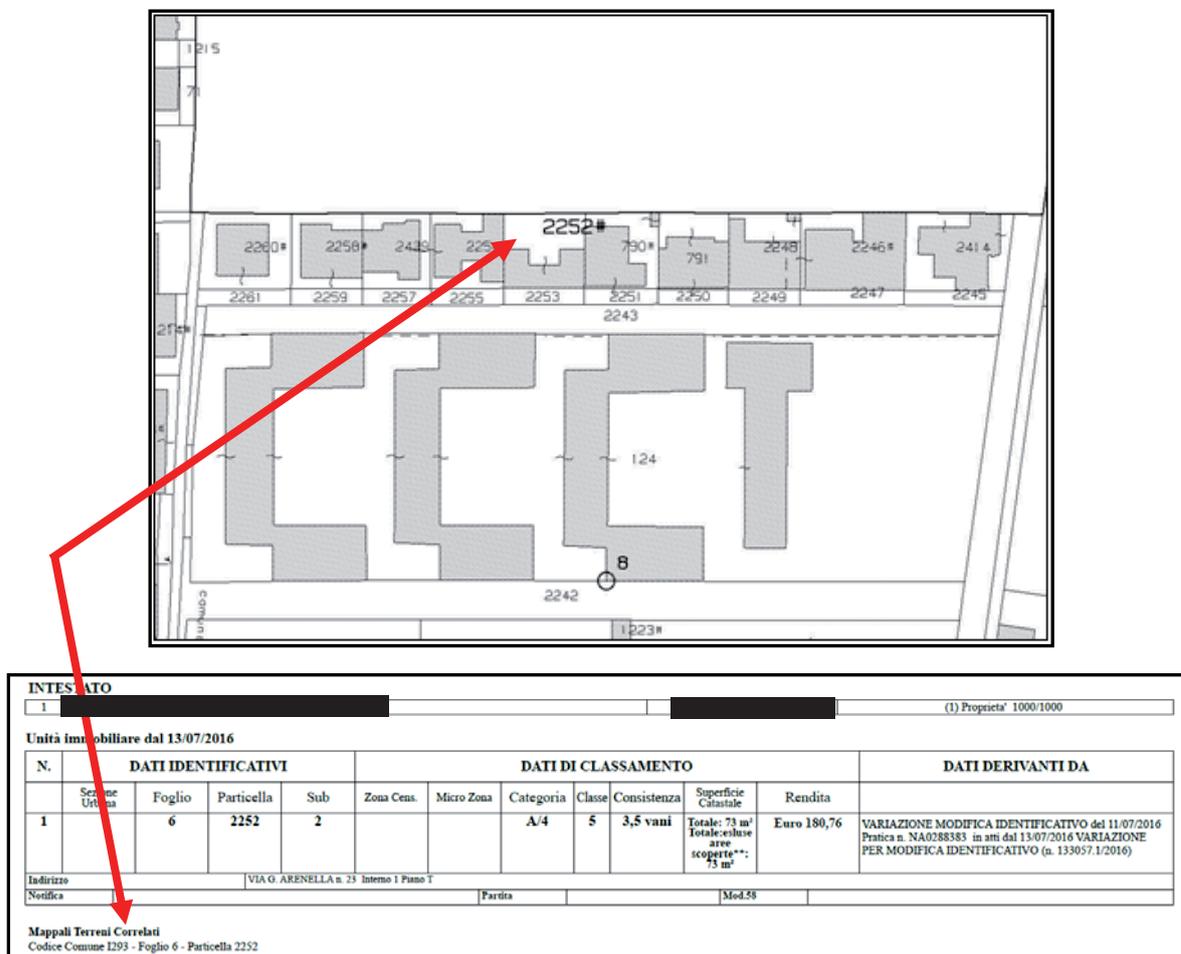


Figura n. 13: Stralcio di visura storica catastale ed Estratto di Mappa catastale elaborata dalla SOGEI

La suddetta particella, come si evince dalla visura storica del Catasto Terreni risulta meccanizzata al Catasto Fabbricati (C.F.) come "ente urbano" solo dal 26/11/2015. Si precisa, inoltre, che, dalla visura storica C.T., estratta dalla scrivente, la stessa Particella 2252 di are 3,46 risultava derivata, insieme ad altre particelle, dal frazionamento dell'originaria particella 798 (successivamente soppressa), di are 4,20, presente al Catasto Terreni dall'impianto meccanografico del 02/01/1972 (Cfr. All. n.6 - Visura Storica per immobile C.T.: Fg. 6, Part.IIIa 2252; All. n.7 - Visura Attuale per immobile C.T.: Fg. 6, Part.IIIa 2252).

Infine:

- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto del 23/11/1983, in favore degli esecutati, sebbene nell'atto di acquisto non siano riportati gli identificativi catastali del bene trasferito "(...) *In catasto non risulta ancora censito, ma è già stato denunziato per l'accatastamento all'U.T.E. di Napoli con scheda registrata al n. 732 in data 19 dicembre 1967. (...)*", **non si riscontrano difformità quanto a particella e subalterno** (Cfr. All. n. 3 - *Atto di compravendita redatto dal Notaio Luigi Mauro in data 23/11/1983, Rep. 5793*). Infatti, la scrivente ha potuto appurare la corrispondenza tra il numero della Scheda di Registrazione catastale del 19/12/1967, riportata nel titolo di acquisto in favore degli esecutati, con i medesimi identificativi di origine indicati nella cronologia catastale del bene pignorato.

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/12/1967

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1		
2		

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/12/1967 in atti dal 30/06/1987 (32/1967)

Figura n. 14: Stralcio di visura storica catastale

- i **dati catastali identificano univocamente il bene in questione dal 19/12/1967**;
- in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, part.IIIa e subalterno) che siano state eventualmente richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in **un momento successivo** rispetto alla trascrizione, **non sono state accertate variazioni**;
- in merito alle **quote pignorate (proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni) in testa ad entrambi gli esecutati**, come già indicato nel Quesito n.1, la quota risulta corrispondente a quella indicata nell'atto del 23/11/1983, in quanto il Sig. ██████████ acquistava il cespite pignorato, essendo coniugato con la Sig.ra ██████████ ██████████ in regime di comunione dei beni (Cfr. All. n. 3 - *Atto di compravendita redatto dal Notaio Luigi Mauro in data 23/11/1983, Rep. 5793*; All. 2 - *Certificati relativi ai debitori: Residenza Storica, Stato Civile Certificato Integrale di Stato di Famiglia, Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni a margine, Scheda Individuale del Sig. ██████████*);
- in merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi** e la situazione riportata nella **planimetria catastale** dell'immobile pignorato si specifica che lo stato dei luoghi del



cespite presenta le seguenti discordanze (che non alterano la consistenza catastale) con quanto raffigurato in planimetria catastale:

- a) chiusura di un vano finestra prospettante il cortile interno;
- b) diversa distribuzione interna (non alterante la consistenza del cespite) dovuta all'eliminazione di alcuni tramezzi di divisione e allo slittamento e all' inserimento di altri.

Si evidenzia che tali discordanze, hanno comportato modifiche di lieve entità interessanti l'originaria distribuzione degli ambienti interni, nonché il prospetto interno del fabbricato.

Per un'immediata comprensione si riporta un confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale (Cfr. All. 13 - *Grafico comparativo stato dei luoghi-planimetria catastale*); (Cfr. Quesito n.6).

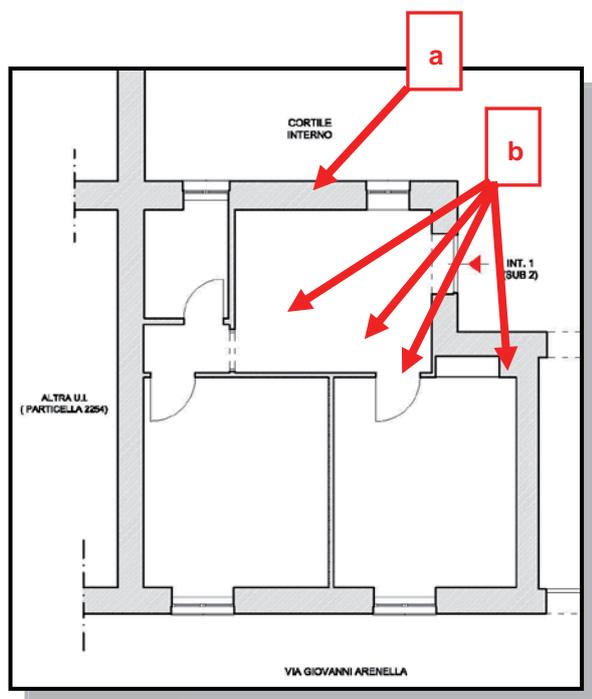


Figura n. 15: Planimetria dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare in data **20/06/2022**

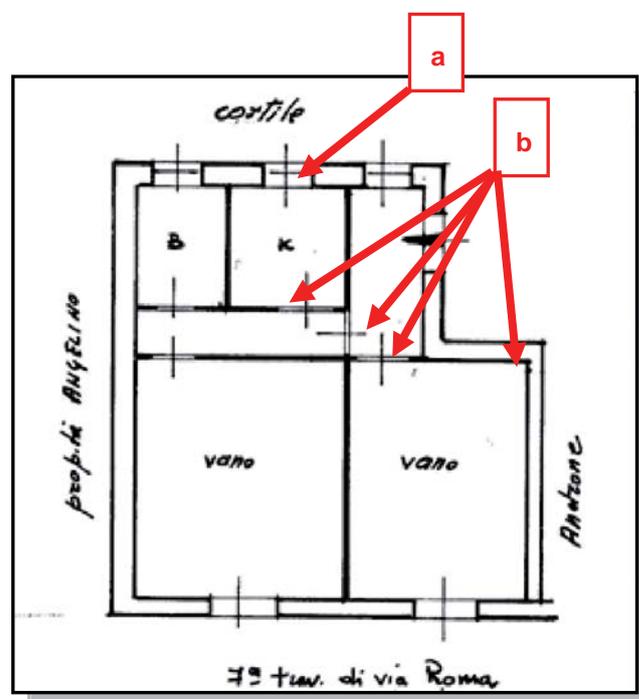


Figura n. 16: Planimetria catastale dell'unità immobiliare del **19/12/1967**

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.

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione dell'avviso di vendita, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico del bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti, inteso come **LOTTO UNICO**.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unica **unità immobiliare**, ubicata in **Sant'Antimo (NA)**, alla **Via Giovanni Arenella n.23, int. n.1**: appartamento al piano terra con accesso dal cortile interno del fabbricato; costituito da: cucina, soggiorno, camera da letto matrimoniale, bagno e disimpegno (di ridotte dimensioni, con sovrastante mezzanino); presenta una superficie commerciale pari a circa **70,20 mq**; confina a Nord e ad Est con Sub 1 (androne e cortile comune), a Sud con Via G. Arenella e ad Ovest con Particella 2254 di altra proprietà; è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA), con Fg. 6, P.lla 2252, Sub 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (planimetria catastale d'impianto del 19/12/1967). L'edificio, in cui è ubicato il cespite pignorato, risulta realizzato negli anni 1966-1967, con "Autorizzazione per esecuzione lavori edili", approvata dal Comune di Sant'Antimo, in data 08/09/1966, i cui grafici allegati all'Istanza risultano incompleti e inesatti. Pertanto, il grafico di riferimento, ai fini della legittimità urbanistico-edilizia, risulta essere la planimetria catastale del 19/12/1967, rispetto alla quale lo stato dei luoghi presenta alcune discordanze (che non alterano la consistenza catastale), per interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio autorizzativo e, quindi, da regolarizzare. L'immobile appartiene a fabbricato ricadente in zona B/2 (residenziale esistente) del vigente P.R.G. del Comune di Sant'Antimo (NA).

PREZZO BASE euro 50.200,00.



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.



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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Dalla certificazione notarile presente agli atti, dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - Servizi Catastali del Comune di Sant'Antimo (NA) e dallo studio dell'atto di acquisto in favore degli esecutati, atto di compravendita del 23/11/1983 del Dott. Luigi Mauro, Notaio in Napoli, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**15/07/2000 - 15/07/2020**) ed oltre.

Premesso che l'atto di acquisto in favore degli esecutati **supera** il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, si riporta quanto segue:

in data **23/11/1983** con atto di **compravendita** del **Dott. Luigi Mauro, Notaio in Napoli, Rep. n. 5793, trascritto a Napoli 2, il 06/12/1983, ai nn. 35178/30186**, i debitori, Sig. **██████████**, nato a Sant'Antimo (NA) il **██████████ (coniugato in regime di comunione dei beni)** con la moglie Sig.ra **██████████**, nata a Sant'Antimo (NA) il **██████████**, acquistava, dai Sig. **██████████**, nato a Sant'Antimo (NA) il **██████████** e dalla Sig.ra **██████████**, nata a Sant'Antimo (NA) il **██████████**, il bene oggetto di pignoramento: "(...) appartamento sito al piano terra, distinto con il numero interno uno (1), composto di due vani ed accessori. Confinante con: proprietà Angelino, VII Traversa di Via Roma, androne e cortile. (...)" (Cfr. All. n. 3 - Atto di compravendita redatto dal Notaio Luigi Mauro in data 23/11/1983, Rep. 5793).

Dalla lettura del presente atto, reperito dalla scrivente, si evince, inoltre, che il precedente titolo di trasferimento, *inter vivos* a carattere traslativo, risulta essere l'atto di compravendita del 27/05/1966, redatto dal Dott. Filomeno Fimmanò, Notaio in Frattamaggiore (NA), trascritto a Napoli, l'08/06/1966, ai nn. 28178/19424, in cui il Sig. **██████████**, nato a Sant'Antimo (NA) il **██████████**, nata a Sant'Antimo (NA) il **██████████** acquistavano una porzione di terreno su cui loro stessi edificavano l'edificio in cui è ubicato il bene pignorato.

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**



- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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:
 - art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - 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);
 - 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.

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Luigi Mauro del 23/11/1983, acquisito dalla scrivente, si evince che il bene oggetto di esecuzione ricade all'interno di un corpo di fabbrica realizzato negli anni 1966/1967; all'uopo nell'atto si riporta: "(...) *Dichiarano altresì i medesimi venditori che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato giusta licenza edilizia rilasciata dal Comune di S. Antimo in data 8 settembre 1966 (...)*" (Cfr. [All. n. 3 - Atto di compravendita redatto dal Notaio Luigi Mauro in data 23/11/1983, Rep. 5793](#)).

Dalle indagini catastali, effettuate dalla scrivente, è stato possibile accertare l'inesistenza di planimetrie catastali pregresse dell'unità immobiliare, pertanto la planimetria catastale d'impianto, depositata in data 19/12/1967, in corrispondenza, verosimilmente, del termine dei lavori inerenti l'edificio in questione, coincide con quella presente attualmente presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - Servizi Catastali (Cfr. [All. n.5 - Dati catastali: Visura storica per immobile C.F., Planimetria catastale](#)).

Successivamente a tali indagini, quindi, la scrivente, ha provveduto ad inoltrare specifica richiesta di accesso agli atti presso il Settore VII - Sviluppo del Territorio Urbanistica e Pianificazione del Comune di Sant'Antimo (NA), circa gli incartamenti relativi all'intero



prospetto, esclusivamente due livelli fuori terra e, di conseguenza, otto vani oltre accessori. In secondo luogo, sempre nei grafici di progetto, si rileva, un “singolare” errore di rappresentazione grafica in quanto la graficizzazione in pianta e in prospetto dell’edificio risulta esattamente ribaltata rispetto all’asse verticale centrale (androne d’ingresso); in particolare, gli ambienti rilevati alla destra dell’androne d’ingresso sono graficizzati alla sinistra dell’androne, mentre gli ambienti rilevati sulla sinistra, sono riportati sulla destra.

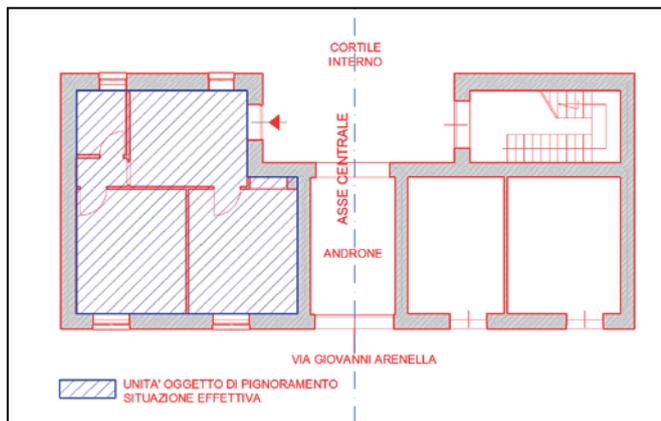


Figura n. 17: Planimetria dello stato attuale

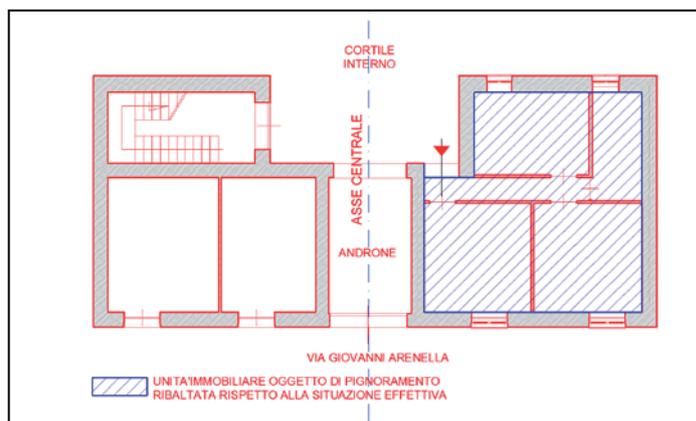


Figura n. 18: Planimetria rappresentata nei grafici di progetto di cui all'Autorizzazione

E' d'uopo, inoltre, evidenziare che, nonostante una puntuale ricerca presso gli archivi dell'Ufficio tecnico, effettuata unitamente al funzionario di riferimento che ha accolto le istanze della scrivente, **non è stata reperita alcuna relazione tecnica o alcun grafico di rettifica e/o di integrazione**, che potesse essere di supporto per allineare ciò che è graficizzato nelle tavole di progetto con quanto descritto nell'Autorizzazione dal Comune di Sant'Antimo in data 08/09/1966.

Quindi, riguardo al fabbricato di cui al cespite in esame, alla luce di quanto evidenziato, reputando la poca attendibilità e l'incompletezza dei grafici reperiti, in quanto contrastanti rispetto ad entrambe le dichiarazioni dell'Amministrazione Comunale (Autorizzazione e Abitabilità), si è ritenuto opportuno confrontare l'edificio, relativamente al numero di piani e vani, con quanto esplicitato nell'*"Autorizzazione per esecuzione lavori edili"* e nella *"Dichiarazione di abitabilità di case"*; di contro, si è considerato il grafico di progetto, esclusivamente per un confronto relativo alla forma e alla superficie d'ingombro occupata. Da tali confronti il fabbricato risulta conforme all'Autorizzazione Edilizia approvata in data 08/09/1966 dal Comune di Sant'Antimo.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto, invece, considerando che:

- la data riportata nella Dichiarazione di Abitabilità del fabbricato (13/12/1967), rilasciata a seguito di sopralluogo degli organi preposti sui luoghi di causa, è



pressoché coeva alla data di deposito della planimetria catastale d'impianto (19/12/1967);

- che tale planimetria catastale riporta la corretta posizione dell'unità immobiliare, contrariamente a quanto rappresentato erroneamente nei grafici di progetto di cui sopra;

è verosimile considerare che l'effettivo grafico di riferimento, ai fini della legittimità urbanistico-edilizia per il cespite in esame, sia la planimetria catastale d'impianto del 19/12/1967.

Dunque, dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale d'impianto, emergono **alcune discordanze**, rilevate in sede di accesso:

- a) chiusura di un vano finestra prospettante il cortile interno;
- b) diversa distribuzione interna (non alterante la consistenza del cespite) dovuta all'eliminazione di alcuni tramezzi di divisione e allo slittamento e all'inserimento di altri (Cfr. Quesito n. 3).

Quindi, ai fini della legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in esame, per le suddette discordanze, trattandosi di interventi realizzati senza apposito titolo edilizio autorizzativo, si ritiene possibile **avanzare Istanza di Sanatoria** con contestuale aggiornamento catastale, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Con tale sanatoria è possibile legittimare, infatti, le discordanze relative alla:

- a) chiusura del vano finestra prospettante il cortile interno; tale intervento può essere sanato in quanto non interessante il prospetto principale (su strada), bensì il cortile interno del fabbricato; si specifica, inoltre, che la chiusura accertata risulta coerente con la distribuzione delle altre aperture presenti sulla facciata, garantendo, in tal modo, l'uniformità delle bucaure sul prospetto interno;
- b) diversa distribuzione interna; tale intervento può essere sanato in quanto non altera la consistenza del cespite.

Alla luce di quanto esposto, si può prevedere la presentazione, secondo la normativa vigente, di **Istanza di Sanatoria** mediante pratica C.I.L.A. ovvero Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 6bis, DPR 380/01); nel caso specifico si fa riferimento alla **MANCATA C.I.L.A.**, "*Mancata comunicazione di inizio lavori asseverata*" (nei casi di cui all'articolo 6 bis, comma 5 del Dpr n.380/01 smi) finalizzata alla legittimazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art.3, comma 1, lettera b) del DPR n.380/01 smi,) trattandosi di interventi già realizzati; tale pratica prevede anche il contestuale aggiornamento catastale. Dunque, il costo delle suddette attività edilizie è pari a circa € **2.800,00**, comprensivo di: sanzione per Pratica in Sanatoria, diritti di istruttoria relativi a tale pratica, tributi catastali e compenso tecnico (al netto di IVA e Cassa Professionale) per



redazione pratica edilizia ed aggiornamento catastale. Si specifica che, gli importi indicati relativi alla sanzione e ai diritti di istruttoria per la pratica edilizia sono meramente orientativi, in quanto gli stessi sono suscettibili di variazioni da parte dell'Ufficio competente a seguito di possibili modifiche delle attuali disposizioni dirigenziali.

Dunque, si riporta una tabella sintetica dei costi orientativi, pari a circa € 2.800,00, da sostenere da parte dell'aggiudicatario per regolarizzare il cespite sotto il profilo urbanistico-edilizio.

COSTI per regolarità urbanistico - edilizia		
DESCRIZIONE		IMPORTI
COSTI per Pratica edilizia in Sanatoria	Compenso tecnico per redazione Pratica Edilizia in Sanatoria + Aggiornamento catastale (DO.C.FA.).	€1,500,00 ** (oltre IVA e CASSA)
	Sanzione per Sanatoria (€ 1.000,00) + Diritti di istruttoria per pratica edilizia C.I.L.A. (€250,00)	€1.250,00 ***
	Tributi per pratica DO.C.FA	€50,00
TOTALE COSTI per regolarità urbanistico-edilizia		€ 2.800,00

** voce al netto di IVA e Cassa Professionale

*** voce suscettibile di modifiche da parte dell'ufficio competente

Infine, si precisa che:

Circa la dichiarazione di Agibilità per l'edificio in cui ricade il bene pignorato, come già precedentemente evidenziato, sussiste "Dichiarazione di abitabilità di case", rilasciata dal Comune di Sant'Antimo in data 13/12/1967 (Cfr. All. 15 - Autorizzazione Edilizia Pratica N. 1982 dell'08/09/1966 e documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo (NA)).

Circa la destinazione urbanistica del terreno in cui ricade il bene in questione, dalle ricerche catastali è stato accertato che lo stesso è identificato al C.T. dalla Particella n. 2252 Foglio 6, in qualità di "ente urbano" ed inoltre, dalle ricerche urbanistiche risulta che tale area ricade in zona B - 2 (residenziale esistente) del P.R.G. vigente del Comune di Sant'Antimo, come rilevato dagli estratti del P.R.G., rilasciati dall'Ufficio Settore VII - Sviluppo del Territorio Urbanistica e Pianificazione del Comune di Sant'Antimo (NA). Per tale area è prevista "(...) l'edilizia in sostituzione e di integrazione nei limiti dell'indice di zona 3 mc/mq (...)" (Cfr. All. 6 - Visura Storica per immobile C.T.: Fg. 6, Part.IIa 2252; All. 15 - Autorizzazione Edilizia Pratica N. 1982 del 08/09/1966 e documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo (NA)).



Si precisa, inoltre, che il fabbricato, di cui ai cespiti pignorati, **non è sottoposto a vincoli** in quanto, come da certificazione rilasciata, su istanza della scrivente, dall'Ufficio Vincoli della *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli*, l'immobile **non** risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali e **non** rientra, inoltre, nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n.42, Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici (Cfr. All. n.14 - *Certificato del Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli*).

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.).

Da quanto verificato in sede di accesso, l'immobile pignorato è occupato dai debitori, che, risultano entrambi residenti nell'appartamento pignorato dal 21/10/2001, come attestato dai Certificati di Residenza Storica reperiti dalla scrivente (Cfr. All. 2 - *Certificati relativi ai debitori: Residenza Storica, Stato Civile Certificato Integrale di Stato di Famiglia, Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni a margine, Scheda Individuale del [REDACTED]*); (Cfr. Quesito n. 14).



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).

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi **non sussistono altre procedure esecutive**;
- b) dal confronto tra l'elenco delle formalità presenti nella visura ipotecaria sul subalterno 2 con quelle presenti nella certificazione notarile depositata agli atti, risultano le seguenti



formalità pregiudizievoli (Cfr. All. 18 - *Ispezione ipotecaria sull'immobile - P.Ila 2252 - Sub 2 del 05/10/2022*):

- **Iscrizione di Ipoteca volontaria del 08/07/2008**, ai nn. **37363/7371**, derivante da **Concessione a garanzia di mutuo gravante sull'immobile in oggetto**, con atto del 03/07/2008, Notaio Maria Luisa D' Anna (Napoli), rep. 97314/36348, per € 160.000,00 a garanzia di un mutuo di € 80.000,00, a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena SPA**, con sede in Siena, c. f.: 00884060526 (domicilio ipotecario eletto in Siena - Piazza Salimbeni n. 3), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] nata a Sant'Antimo il [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale;
 - **Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili del 15/07/2020** ai nn. **24694/18067**, a favore di **SIENA NPL 2018 s.r.l.** con sede in Roma, c.f.:14535321005, contro [REDACTED], c. f.: [REDACTED], nata a Sant'Antimo il [REDACTED] c. f.; [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale;
- c) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge; i debitori risultano regolarmente coniugati (Cfr. All. 2 - *Certificati relativi ai debitori: Residenza Storica, Stato Civile Certificato Integrale di Stato di Famiglia, Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni a margine, Scheda Individuale del Sig.* [REDACTED]).
- d) non sussistono vincoli storico-artistici, in quanto, come da certificazione rilasciata, su istanza della scrivente, dall'Ufficio Vincoli della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'immobile non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali e non rientra, inoltre, nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n.42, Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici (Cfr. All. n.14 - *Certificato del Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli*);
- e) non sussiste un'Amministrazione condominiale, nè un Regolamento Condominiale con relative Tabelle Millesimali; da quanto dichiarato, in sede di accesso, dagli esecutati l'intero fabbricato risulta occupato da parenti appartenenti alla medesima famiglia; non sussistono, pertanto, quote condominiali insolute e non si sono avute indicazioni circa



spese di manutenzione straordinarie per il manufatto edilizio in cui ricade il bene pignorato (Cfr. All. 1 – Verbale di accesso del 20/06/2022);

- f) non sussistono servitù sul bene pignorato;
- g) non risultano provvedimenti di sequestro penale (Cfr. All. n.18 - Ispezione ipotecaria sull'immobile - P.Ila 2252 - Sub 2 del 05/10/2022);
- h) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri** che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, non sussistono nè oneri condominiali ordinari, nè straordinari;
- i) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri**, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:
 - i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** del pignoramento pari a € 294,00 (a carico della procedura);
 - i costi necessari per la **cancellazione dell'iscrizione** del mutuo pari a € 35,00 (a carico della procedura);
- j) in riferimento agli **oneri**, i cui costi verranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile, come indicato nel presente quesito, si rappresentano:
 - i costi necessari per la **regolarizzazione urbanistico-edilizia**, pari a circa **€ 2.800,00**, per le discordanze riscontrate tra lo stato dei luoghi dell'immobile e la planimetria catastale di impianto del 19/12/1967;
 - i costi, pari a **€ 250,00**, per la redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica relativo al cespite in oggetto.

Si precisa che tali costi (pari a € 2.800,00 + € 250,00) verranno detratti, dal valore di mercato stimato, per la determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile, come indicato nel presente quesito (Cfr. Quesito n.12).

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

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

Dalle indagini effettuate, non sono stati rilevati diritti demaniali sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato. L'edificio, insiste sulla porzione di terreno identificata al N.C.T. del Comune Sant'Antimo (NA) con Fg. 6, Part. 2252 che risulta essere "ente urbano" dal 26/11/2015 (Cfr. All. n.5 - Dati catastali: Visura storica per immobile C.F., Planimetria catastale). Inoltre, l'Esperto ha eseguito la ricerca consultando, altresì, il sito preposto, Open Demanio, e ha verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale (Cfr. All. 16 - Estratto dal Portale "open demanio" dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Campania, Servizi Territoriali Napoli 1).



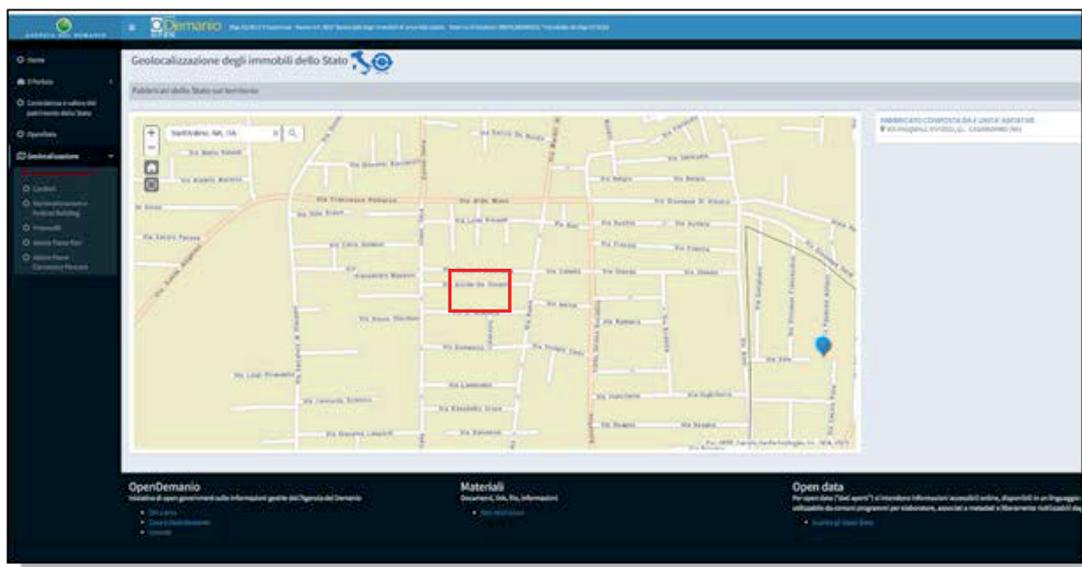


Figura n. 19: Stralcio dal portale open demanio geolocalizzazione degli immobili dello Stato

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 **sogetto 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 **sogetto 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 bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n.17 - [Certificazione Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania](#)) come dichiarato dalla certificazione rilasciata, su specifica istanza della scrivente, dall'Unità Operativa Dirigenziale Ambiente, Foreste e Clima Sezioni della Regione Campania. Il diritto sul bene, dei debitori esecutati, risulta essere la **piena proprietà** in virtù di atto di **compravendita** del **23/11/1983** del Dott. **Luigi Mauro**, Notaio in Napoli, **Rep. n. 5793**, trascritto a Napoli 2, il 06/12/1983, ai nn. **35178/30186** (Cfr. All. n. 3 - [Atto di compravendita redatto dal Notaio Luigi Mauro in data 23/11/1983, Rep. 5793](#)).



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.

Per il fabbricato di cui all'immobile in esame, non sussiste un'amministrazione condominiale nè un Regolamento di Condominio, pertanto, non vi sono spese fisse di manutenzione e gestione delle parti comuni.

Non sussistono, quindi, morosità relative a oneri ordinari, nè per spese straordinarie (Cfr. All. 1 - Verbale di accesso del 20/06/2022).

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al cespite pignorato, l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (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.

Come descritto nel Quesito n.1, il cespite è vendibile esclusivamente in un **UNICO LOTTO**.

Atteso che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto, si è proceduto alla definizione del valore di mercato di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS), con particolare riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

Premesso che i procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

- a) il metodo del confronto di mercato,
- b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,
- c) il metodo del costo.

e che gli stessi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:

- a) il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *Market Comparison Approach (MCA)*, che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);
- b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito (*Income Capitalization Approach*) (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si



rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;

- c) il metodo del costo (*Cost Approach*) si fonda sul principio che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile edificato, una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato; lo stesso è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;

e premesso, inoltre, che :

- il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla mancanza di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;
- il carente livello di informazione rendono improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;
- non risulta possibile la stima razionale per sito e costo di costruzione in quanto per il calcolo di detto costo, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero edificio che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede.

Dunque, a parere della scrivente, il criterio più congruo da adottare in tale circostanza, è l'**Income Capitalization Approach** ed, in particolare, il metodo della *capitalizzazione diretta* (o *stima analitica*); tuttavia, per ulteriori verifiche, si esegue, altresì, la *stima sintetica* del valore di mercato del cespite e il valore desunto (V_s) si compara con il risultato dedotto dall'applicazione del metodo di *stima analitica* (V_a). Eseguendo la media aritmetica dei suddetti valori, si determina il valore di mercato (V) del cespite; infine, applicate le dovute decurtazioni, si ottiene il prezzo a base d'asta (P) del bene.

Dunque, si riportano di seguito le attività di stima eseguite, finalizzate alla determinazione del prezzo a base d'asta del lotto.

I fattori presi in considerazione per la stima del cespite pignorato (appartamento - categoria catastale A/4 "Abitazioni di tipo popolare"), sono stati i seguenti: la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui numero di piano, accessibilità, distribuzione degli spazi interni, prospicienze, luminosità, panoramicità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture, stato di conservazione del fabbricato e delle aree condominiali, presenza di eventuali pertinenze, stato di occupazione ecc.), le



caratteristiche estrinseche/contestuali (qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale per pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici, asse viario principale/secondario, posizione centrale o perimetrale rispetto alla zona esaminata ecc.), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame. Infine, tale approccio estimativo, inoltre, verte sulla comparazione tra i valori ricavati dai due criteri di valutazione adottati, ovvero dal **metodo analitico** e dal **metodo sintetico**, e si risolve effettuando la media aritmetica degli stessi.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore al quale il bene potrà essere venduto, si è ritenuto opportuno procedere preliminarmente alla *stima analitica* per comparare l'esito di tale stima con il risultato desunto dall'applicazione del procedimento di *stima sintetica*, eseguita col confronto tra i valori relativi ad immobili dotati di caratteristiche similari al bene in esame, disponibili sul mercato per la particolare zona di interesse.

La **stima analitica** del valore di mercato è stata eseguita con la capitalizzazione dei redditi netti, ordinari, ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria, futura, scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario è stato determinato il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali e/o altre imposte determinate dalle vigenti norme) che, in genere, possono essere valutate complessivamente intorno al 30% del reddito lordo.

Avendo consultato diversi rilevatori del mercato immobiliare tra cui la *Banca dati quotazioni immobiliari dell'OMI - Agenzia delle Entrate*, i portali internet *Borsinoimmobiliare.it* e *Qmq - Quotazioni metroquadro*, nonché avendo interrogato agenzie immobiliari (*Tecnoimmobiliare 5 affiliato Tecnocasa*) operanti nella zona di interesse - Sant'Antimo (NA), è stato rilevato che i valori di locazione al mq di superficie, per immobili appartenenti al segmento di mercato del cespite in esame e presentante la medesima destinazioni d'uso (abitazioni), oscillano intorno ai seguenti parametri (Cfr. [All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari: OMI - Agenzia delle Entrate, Borsinoimmobiliare.it, Qmq - Quotazioni Metroquadro](#)):

ABITAZIONI	
Valore Locazione €/mq	
Min	Max
1,52	5

Stimato il canone locativo mensile, è stato ricavato il reddito lordo annuo, dal quale, detratte le spese di cui sopra, è stato dedotto il reddito netto annuo da prendere a base per la capitalizzazione.



I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, per i centri di media dimensione, tra i seguenti limiti: min. 1,50% - max. 5,50%; pertanto, tenuto conto del contesto in cui è ubicato il cespite in esame - caratteristiche estrinseche - e delle caratteristiche intrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare, si è ritenuto opportuno assumere un saggio di capitalizzazione pari a **3,5 %**; dunque, dividendo il reddito netto per tale saggio, è stato ricavato il valore di mercato dell'unità immobiliare.

Nella zona in esame, il canone locativo di un immobile, con dimensioni simili all'unità immobiliare in oggetto, presentante la stessa destinazione d'uso (abitazione) ed ubicato nella zona in esame, può oscillare tra € 110,00 e € 350,00. Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, si è preso in considerazione il valore di € 250,00 mensili e, dunque, il conseguente reddito lordo annuo risulta essere pari a € 3.000,00.

Considerate le spese e gli oneri imputabili al proprietario, pari a circa il 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 2.100,00.

Assunto un saggio di capitalizzazione del 3,5%, è stato ricavato il valore di mercato, V_a , secondo il metodo analitico:

$$V_a = € 2.100,00 / 0,035 = € 60.000,00$$

La **stima sintetica** è stata eseguita utilizzando diversi indicatori tra cui i dati ottenuti dalla consultazione della *Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate* che gestisce l'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*, i dati ricavati dai portali internet *Borsinoimmobiliare.it* e *Qmq - Quotazioni metroquadro*, nonché i valori desunti dalle indagini presso le principali agenzie immobiliari (*Tecnoimmobiliare 5 affiliato Tecnocasa*) operanti sul territorio di **Sant'Antimo (NA)**; da tale analisi si è desunto che i valori al mq di superficie per immobili appartenenti al segmento di mercato del cespite in esame e presentanti la destinazione d'uso (**abitazioni**), oscillano intorno ai seguenti parametri (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari: OMI - Agenzia delle Entrate, Borsinoimmobiliare.it, Qmq - Quotazioni Metroquadro):

ABITAZIONI	
Valore Mercato €/mq	
Min	Max
619	1.300

Dunque, tenuto conto dei molteplici fattori che hanno influenzato la stima dell'unità immobiliare, al fine di risalire al valore di mercato del bene, è stato stimato il valore al mq di superficie e lo stesso è stato moltiplicato per la superficie commerciale.



Nella zona in esame, il prezzo richiesto per un immobile a destinazione d'uso residenziale, oscilla nell'intervallo € 619,00 e € 1.300,00 al mq di superficie, per immobili liberi. Per l'appartamento in esame è stato considerato il valore di € 820,00 al mq, dettato dalle caratteristiche intrinseche, nonché dalle caratteristiche estrinseche/contextuali (posizione centrale o perimetrale rispetto alla zona esaminata); dunque, tale valore al mq del bene in esame è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 70,20 mq. Da ciò si è desunto il valore di mercato, Vs secondo il metodo sintetico che risulta pari:

$$V_s = \text{€/mq } 820,00 \times \text{mq } 70,20 = \text{€}57.564,00$$

Il valore di mercato del cespite (V) è il risultato della media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione adottati (analitico e sintetico); pertanto, il valore dell'unità immobiliare risulta essere:

$$V = (V_a + V_s) / 2 = (\text{€}60.000,00 + \text{€}57.564,00) / 2 =$$

€ 58.782,00

Si riporta la tabella sintetica dei **costi C**, trattati nei quesiti precedenti, (Cfr. [Quesito n.2](#); [Quesito n.6](#); [Quesito n. 8](#)) **a carico dell'aggiudicatario da detrarre dal valore di mercato (V) del cespite:**

COSTI (DA DETRARRE DAL VALORE DI MERCATO (V))	
DESCRIZIONE	IMPORTI
COSTI per regolarizzazione urbanistico-edilizia	€2.800,00
COSTI per redazione e deposito di A.P.E. presso l'Ufficio preposto della Regione	€250,00
TOTALE COSTI	€3.050,00

• comprende: voce al netto di **IVA** e **Cassa Professionale** (compenso tecnico) e voce di costi suscettibili di modifiche da parte dell'ufficio competente

Dunque,

$$V_{(\text{con detrazione costi})} = V - C = \text{€ } 58.782,00 - \text{€ } 3.050,00 = \text{€}55.732,00$$

Infine, per risalire al prezzo a base d'asta, **P**, si è applicata, come da indicazioni del presente mandato, una **riduzione del 10 %** rispetto al valore di mercato sopra individuato $V_{(\text{con detrazione costi})}$, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per: l'eventuale mancata immediata disponibilità del lotto alla data di aggiudicazione; le eventuali diverse



modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità del lotto venduto in relazione alla vendita forzata; le 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.

Pertanto, a seguito delle correzioni effettuate, il **prezzo a base d'asta P** del cespite oggetto di pignoramento, con opportuni arrotondamenti, è pari a:

$$P = V_{(\text{con detrazione costi})} \times \text{coefficiente riduttivo} = € 55.732,00 \times 0,90 = \\ € 50.158,80 = \mathbf{€ 50.200,00}$$

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero. Pertanto, l'unità immobiliare, oggetto del procedimento in atto, non contempla il caso di quota indivisa.

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**.

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Sant'Antimo (NA):

- l'**Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio** dei debitori e la Scheda Individuale del Sig. [REDACTED] da cui risulta che, in data 09/03/1974 (anteriore all'acquisto del bene pignorato), i signori [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio in regime di comunione di beni e che, ad oggi, gli stessi sono attualmente coniugati;
- i certificati di **Residenza Storica anagrafica** del Sig. [REDACTED] [REDACTED] da cui evince che gli stessi, risiedono in Via G. Arenella n. 23, dal 21/10/2001; pertanto, risulta confermata la residenza dei debitori presso il cespite pignorato alla data del 15/07/2020, data di trascrizione del pignoramento.
- il certificato **Integrale di Stato di Famiglia**, da cui si evince che gli esecutati sono gli unici membri della famiglia, risultando la cancellazione dallo stato di famiglia, delle figlie, [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente in data 04/07/2006 e in data 04/11/2008 (Cfr. All. 2 - *Certificati relativi ai debitori: Residenza Storica, Stato Civile Certificato Integrale di Stato di Famiglia, Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni a margine, Scheda Individuale del Sig. [REDACTED]*).



ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

1. Verbale di accesso del giorno 20/06/2022.
2. Certificati relativi ai debitori: Residenza storica, Stato Civile Certificato Integrale di Stato di Famiglia, Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni a margine, Scheda Individuale del Sig. ██████████
3. Atto di compravendita redatto dal Notaio Luigi Mauro in data 23/11/1983, Rep. 5793.
4. Estratto di Mappa Catastale Terreni: Fg. 6, Part.IIa 2252.
5. Dati catastali: Visura storica per immobile C.F., Planimetria catastale.
6. Visura Storica per immobile C.T.: Fg. 6, Part.IIa 2252.
7. Visura Attuale per immobile C.T.: Fg. 6, Part.IIa 2252.
8. Elaborato planimetrico Fg. 6, Part.IIa 2252 del 12/09/2016.
9. Ortofoto e sovrapposizione di ortofoto con estratto mappa catastale SOGEI.
10. Vista satellitare.
11. Grafici di rilievo.
12. Documentazione fotografica con coni ottici.
13. Grafico comparativo stato dei luoghi-planimetria catastale.
14. Certificato del Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli.
15. Autorizzazione Edilizia Pratica N. 1982 dell'08/09/1966 e documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo (NA).
16. Estratto dal Portale "open demanio" dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Campania, Servizi Territoriali Napoli 1.
17. Certificazione Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania.
18. Ispezione ipotecaria sull'immobile - P.IIa 2252 - Sub 2 del 05/10/2022.
19. Banca dati quotazioni immobiliari: OMI - Agenzia delle Entrate, Borsinoimmobiliare.it, Qmq - Quotazioni Metroquadro.

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, l'esperto rassegna la presente relazione, composta di n. 46 pagine oltre n. 19 allegati.

L'Esperto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli.

Aversa, 13 Ottobre 2022


l'Esperto Stimatore
(Arch. Barbara Izzo)

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA FABRIZIA FIORE
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G. N. 206/2020

Promossa da
ITALFONDIARIO SPA IN NOME E PER CONTO DI SIENA NPL 2018 S.R.L.
c/

Udienza: 29/11/2022

ATTESTAZIONI DI INVIO

Aversa, 13 Ottobre 2022

l'Esperto Stimatore (Arch. Barbara Izzo)



BARBARA IZZO ARCHITETTO

tel/fax: 081 19171665 cell: 348 8002668
e-mail: arch.barbaraizzo@gmail.com
pec: barbara.izzo@archiworldpec.it

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia Civile: n. 11612





Arch. Barbara Izzo <arch.barbaraizzo@gmail.com>

(nessun oggetto)

1 messaggio

pasqualedibiase78@libero.it <[REDACTED]>

13 ottobre 2022 13:08

A: arch.barbaraizzo@gmail.com

Buongiorno, il signore [REDACTED] ha ricevuto e preso visione, dell'elaborato e della valutazione della loro abitazione



**E.I. 206/2020 ITALFONDIARIO SPA c/ [REDACTED] DI
DONATO: COPIA ELABORATO DI STIMA**

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A barbara.izzo@archiworldpec.it <barbara.izzo@archiworldpec.it>
Data giovedì 13 ottobre 2022 - 14:38

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 13/10/2022 alle ore 14:38:01 (+0200) il messaggio "E.I. 206/2020 [REDACTED]: COPIA ELABORATO DI STIMA" proveniente da "barbara.izzo@archiworldpec.it" ed indirizzato a "c.alfano67@avvocatinocera-pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec299811.20221013140053.187084.435.1.52@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "E.I. 206/2020 ITALFONDIARIO SPA c/ [REDACTED]: COPIA ELABORATO DI STIMA" sent by "barbara.izzo@archiworldpec.it", on 13/10/2022 at 14:38:01 (+0200) and addressed to "c.alfano67@avvocatinocera-pec.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec299811.20221013140053.187084.435.1.52@pec.aruba.it

postacert.eml
dati-cert.xml
smime.p7s



**E.I. 206/2020 ITALFONDIARIO SPA c/ [REDACTED]
[REDACTED] COPIA ELABORATO DI STIMA**

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A barbara.izzo@archiworldpec.it <barbara.izzo@archiworldpec.it>
Data giovedì 13 ottobre 2022 - 14:01

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 13/10/2022 alle ore 14:01:56 (+0200) il messaggio "E.I. 206/2020 [REDACTED] COPIA ELABORATO DI STIMA" proveniente da "barbara.izzo@archiworldpec.it" ed indirizzato a "paolobuffardi@avvocatinapoli.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec299811.20221013140053.187084.435.1.52@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "E.I. 206/2020 ITALFONDIARIO SPA c/ [REDACTED] [REDACTED]: COPIA ELABORATO DI STIMA" sent by "barbara.izzo@archiworldpec.it", on 13/10/2022 at 14:01:56 (+0200) and addressed to "paolobuffardi@avvocatinapoli.legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec299811.20221013140053.187084.435.1.52@pec.aruba.it

postacert.eml
dati-cert.xml
smime.p7s

