



**Tribunale Ordinario di Napoli Nord**

**III sezione civile**

**Ufficio Esecuzione Immobiliare**

**Relazione di stima**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Alessandro Auletta**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 204-2020 R.G. Esec.**

**Creditore:** [REDACTED]

**Debitore: XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX**

**L'esperto estimatore**

**Ing. Giulio Palma**

**Procedura esecutiva immobiliare n.204/2020 R.G. Esec.**

**Creditore:** [REDACTED]

**Debitori:** XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX

**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Palma Giulio, C.F. PLM GLI 79A10 F839X, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 16985, domiciliato in Giugliano in Campania (NA) alla Via B. Puoti 1, in relazione alla causa procedura promossa da [REDACTED] contro XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX R.G. Esec. Imm. 204/2020. TRIB. NAPOLI NORD il giorno 11/04/2022 veniva nominato, in sostituzione, quale esperto estimatore dal Giudice dell'esecuzione Giudice Dott. Alessandro Auletta ricevendo l'incarico come descritto nei quesiti contrassegnati dal numero 1 al numero 14 del verbale di accettazione incarico, in seguito alla rinuncia espressa dalla già nominata esperta estimatrice [REDACTED] – (vi è stato il subentro in sostituzione al fascicolo telematico – dal 25 maggio 2022 – risulta disponibile la produzione [REDACTED] )

Il custode nominato in data 18/12/2020 è l'Avv. Paola Matera.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

E' stata esaminata la documentazione agli atti ed in particolare il certificato notarile ipocatastale ultraventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilevandone la completezza; tutta la documentazione prodotta è stata verificata e riscontrata mediante indagini (tutte poste in allegati), ulteriori accertamenti sono stati svolti presso:

Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del territorio di Napoli, Ufficio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2, Comune di Sant' Antimo.

Visto quanto reperito sul fascicolo telematico , questo esperto estimatore ha ritenuto doveroso procedere alla richiesta di nuovi accessi ai luoghi con il supporto del custode Avv. Matera.

Si è proceduto a fissare la data di un primo sopralluogo presso il cespite oggetto di esecuzione in Sant' Antimo alla Via Plutone del 20/4/2022 ore 10.00 previo appuntamento congiunto con il Custode Avv. Paola Matera; in quell' occasione si procedeva ai rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliare – tutte , ad eccezione del sub. 11 e 12 - senza opposizione dell' esecuto presente .

Fu fissato un secondo accesso il giorno 27/04/2022 alle ore 9:30 , si procedeva ai rilievi metrici e fotografici dell' unità immobiliare senza opposizione dell' esecuto presente per i subalterni residuali sub. 11 e 12. Allegato n. 1

Si procedeva ad istanza presso Comune di Sant'Antimo il giorno 11-5-2022 per ricerca titoli urbanistici. Allegato 0.

Al fascicolo telematico – dal 25 maggio 2022 – risulta disponibile la produzione dell'Arch. Scala.

SEGUE ELENCO ALLEGATI ed i QUESITI DEL G.E.

ALLEGATO 0 - Esito accesso atti Ing. Palma

ALLEGATO I Verbale di accesso Aprile 2022 congiunto con Avv. Matera

ALLEGATO II Coni ottici e report fotografico sub.18 P.Ila 1653

ALLEGATO III Coni ottici e report fotografico sub.19 P.Ila 1653

ALLEGATO IV Coni ottici e report fotografico sub.20 P.Ila 1653

ALLEGATO V Coni ottici e report fotografico sub.10 P.Ila 1653

ALLEGATO VI Coni ottici e report fotografico sub.11-12 P.Ila 1653

ALLEGATO VII Coni ottici e report fotografico sub.2 P.Ila 1652

ALLEGATO VIII Coni ottici e report fotografico sub.12 P.Ila 1652

ALLEGATO IX Planimetria stato reale e quotata sub.18 P.Ila 1653

ALLEGATO X Planimetria stato reale e quotata sub.19 P.Ila 1653

ALLEGATO XI Planimetria stato reale e quotata sub.20 P.Ila 1653

ALLEGATO XII Planimetria stato reale e quotata sub.10 P.Ila 1653

ALLEGATO XIII Planimetria stato reale e quotata sub.11-12 P.Ila 1653

ALLEGATO XIV Planimetria stato reale e quotata sub.2 P.Ila 1652

ALLEGATO XV Planimetria stato reale e quotata sub.12 P.Ila 1652

ALLEGATO XVI urbanistica sub.18 P.Ila 1653

ALLEGATO XVII urbanistica sub. 19 P.Ila 1653

ALLEGATO XVIII urbanistica sub. 20 P.Ila 1653

ALLEGATO XIX urbanistica sub.9-P.Ila 1653

ALLEGATO XX urbanistica sub. 10 P.Ila 1653

ALLEGATO XXI urbanistica sub. 11-12 P.Ila 1653

ALLEGATO XXII urbanistica sub.2 P.Ila 1652

ALLEGATO XXIII urbanistica sub. 12 P.Ila 1652

ALLEGATO XXIV catastale sub.18 P.Ila 1653

ALLEGATO XXV catastale sub. 19 P.Ila 1653

ALLEGATO XXVI catastale sub. 20 P.Ila 1653

ALLEGATO XXVII catastale sub. 10 P.Ila 1653

ALLEGATO XXVIII catastale sub. 11-12 P.IIa 1653

ALLEGATO XXIX catastale sub.2 P.IIa 1652

ALLEGATO XXX catastale sub. 12 P.IIa 1652

ALLEGATO XXXI Titolo di proprietà sub.18 P.IIa 1653

ALLEGATO XXXII Titolo di proprietà sub. 19 P.IIa 1653

ALLEGATO XXXIII Titolo di proprietà sub. 20 P.IIa 1653

ALLEGATO XXXIV Titolo di proprietà sub. 10 P.IIa 1653

ALLEGATO XXXV Titolo di proprietà sub. 11-12 P.IIa 1653

ALLEGATO XXXVI Titolo di proprietà sub.2 P.IIa 1652

ALLEGATO XXXVII Titolo di proprietà sub. 12 P.IIa 1652

ALLEGATO XXXVIII difformità catastali sub. 11-12 P.IIa 1653

ALLEGATO XXXIX difformità catastali sub. 2 P.IIa 1652

ALLEGATO XL difformità catastali sub.12 P.IIa 1652

ALLEGATO XLI difformità catastali sub.10 P.IIa 1653

ALLEGATO XLII difformità urbanistiche sub.18 P.IIa 1653

ALLEGATO XLIII difformità urbanistiche sub.2 P.IIa 1652

ALLEGATO XLIV difformità urbanistiche sub.10 P.IIa 1653

ALLEGATO XLV difformità urbanistiche sub.19 P.IIa 1653

ALLEGATO XLVI difformità urbanistiche sub.20 P.IIa 1653

ALLEGATO XLVII difformità urbanistiche sub.12 P.IIa 1652

ALLEGATO XLVIII contratto sub.12 P.IIa 1652

ALLEGATO XLVIII contratto sub.19 P.Ila 1653

ALLEGATO XLIX contratto sub.10 P.Ila 1653

ALLEGATO L contratto sub.12 P.Ila 1652

ALLEGATO L contratto sub.12 P.Ila 1652

ALLEGATO LI trascrizione pignoramento

ALLEGATO LII visure ipotecarie e atto del 2022

ALLEGATO LIII visura della camera di commercio

ALLEGATO LIV stima e comparabili LOTTO 1 e 2

ALLEGATO LV stima e comparabili LOTTO 3

ALLEGATO LVI CCIAA debitore esecutato

**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  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.*

*In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto 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  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni*

*di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

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

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

*Al riguardo:*

*N) nell'ipotesi di "differenza 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 differenza 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.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."*

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

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

**RISPOSTA AL QUESITO N.1**

Il 13/12/2007 rep. 46537, racc. n. 13112 con contratto di mutuo stipulato con atto per Notar Pasquale Cante la banca Popolare di Novara Spa ha concesso alla società XXXXX XXX XXXXXXXXXXXX XXXX & XX capitali per la somma di 1.000.000,00 € e fu iscritta ipoteca volontaria per complessivi 2.000.000,00 € a favore della Banca Popolare di Novara Spa ; l' ipoteca è trascritta agli immobili censiti al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo.

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10 cat. C/2 ,

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 cat. C/2 ,

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12 cat. C/2 ,

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 2 cat. C/1 ,

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 3 cat. C/1 ,

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 4 cat. C/1 ,

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12 cat. C/2 ,

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2 cat. C/1 ,

Con atto di ricostituzione della pluralità dei soci mediante aumento di capitale e modifica atto costitutivo 22/06/2009 raccolta n. 15.121 rep. 49862 del Notaio Pasquale Cante , ■

XXXXXXXX è divenuta unica socia della ■

(per effetto del decesso ■

■ e successiva dichiarazione da parte del socio superstite di non voler continuare la società con gli eredi del socio defunto, come da atto per me Notaio del 23 dicembre 2008, numero 48.873/14.533 del Repertorio, registrato a Napoli 3 il 7 gennaio 2009, al numero 80/1T; in virtù del citato atto per me Notaio del 23 dicembre 2008, numero 48.873/14.533 del Repertorio) ed è stata modificata la ragione sociale da XXXXX XXX XXXXXXXXXXXX XXXX & XX in quella attuale di "XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX " (Allegato n. 11 ).

Negli anni a seguire intervennero delle variazioni catastali sui beni sopra descritti che ha di fatto determinato la modifica dell' identificativo catastale ove fu iscritta ipoteca .

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10 cat. C/2 , - non modificato

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 cat. C/2 , - non modificato

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12 cat. C/2 , - non modificato

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 17 cat. C/1 , poi modificato nell'attuale sub. 20 ( proveniente ex. sub. 4)

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 cat. C/1 , all'attualità sub. 18 ( proveniente ex.sub. 2-3 ed ex.sub. 13)

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 cat. D/6 , all'attualità sub. 19 ( proveniente ex.sub. 2-3 ed ex.sub. 13)

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12 cat. C/2 , - non modificato

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2 cat. C/1 , - non modificato

A favore di ██████████ contro XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX risulta trascrizione pignoramento in data 13 luglio 2020 ai numeri 17719/24192 –Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli (NA) – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2; nella visura ipotecaria (allegato n. 51 ) si legge:

la presente trascrizione del pignoramento si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro b.si precisa quanto segue:- gli immobili NCEU foglio 2 p.lla 1653 subb. 18 e 19 derivano giusta frazionamento/ cambio di destinazione n. 38386.1/2018 del 24/04/2018 dal sub. 13, a sua volta derivante giusta variazione per fusione/cambio di destinazione d'uso n. 63928. 1/2010 del 01/10/2010 dai subb. 2 e 3.- l'immobile identificato con i l NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 17 risulta attualmente censito con il NCEU foglio 2 p.lla 1653 sub. 20 cat. c/3 cl. U di mq. 250 a seguito di variazione della destinazione del 27/05/2020 protocollo n. na0086563 in atti dal 28/ 05/2020 locale commerciale- laboratorio per arti e mestieri (n. 32112. 1/2020); il sub. 17 derivava, giusta variazione della destinazione da locale commerciale a locale artigianale n. 38383.1/2018 del 24/04/2018 , dal sub. 4.si precisa che gli immobili di cui al quadro b fanno parte di maggior fabbricati insistenti sulle seguenti aree:

N.C.T. – partita 1 NCEU foglio 2 part. 1652 ente urbano di mq. 1823 nct – partita 1 NCEU foglio 2 part . 1653 ente urbano di mq. 1818

Per la definizione e trattazione del presente mandato da esperto estimatore – per assicurare la maggiore appetibilità dei beni ed in particolare evitare che la non aggregazione di taluni cespiti possa produrre pregiudizi del potenziale acquirente in seno allo stato urbanistico, catastale e alle servitù, come nel corpo della produzione sarà meglio specificato, si propongono tre lotti omogenei così composti :

### **LOTTO N. 1**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) Commerciale

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) Commerciale

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 (derivante dal sub. 17, a sua volta era derivato dai sub. 4) Artigianale

### **LOTTO N. 2**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10 Deposito

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 Deposito

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12 Deposito

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 bcnc

### **LOTTO N. 3**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2 Commerciale

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12 – Deposito

**LOTTO N. 1 – VIA PLUTONE SNC IN SANT' ANTIMO (NA)**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

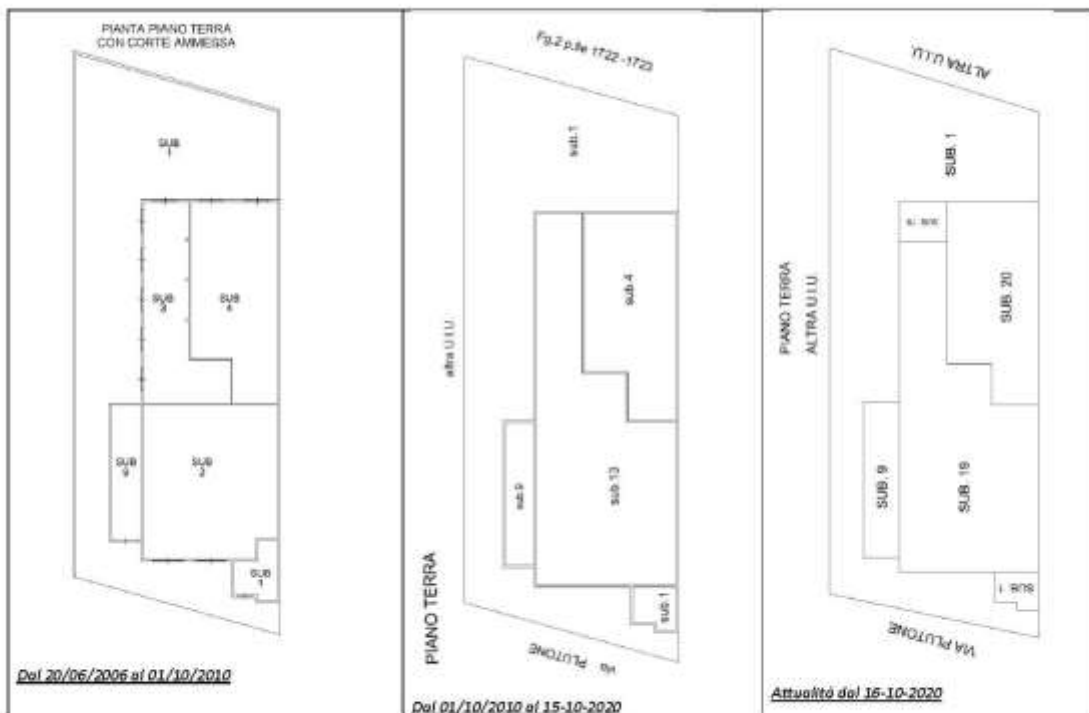
NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 ( derivante dal ex. sub. 13, a sua volta era derivato dai ex. sub. 2 e 3.)

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 ( derivante dal ex. sub. 13, a sua volta era derivato dai ex. sub. 2 e 3.)

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 (derivante dal ex. sub. 17, derivato da ex. sub. 4)

I cespiti ex. sub. 2-3-4 furono oggetto di ipoteca volontaria.

I cespiti sub 18-19-17 sono stati oggetto di pignoramento ( con la precisazione che all'atto del pignoramento il sub.17 è stato soppresso a favore del sub. 20).

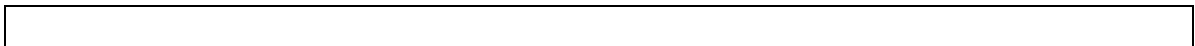


- Il sub.18 trattasi di locale commerciale al PT il cui accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo (NA) attraverso una corte comune ad altre unità . Il locale è caratterizzato da un locale vendita, un piccolo wc e una stanza adibita a ufficio. Il locale si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato.
- L' immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1.
- Il verbale di pignoramento risulta trascritto correttamente al sub. 18; Registro Generale n. 24192 Registro Particolare n. 17719 del 13/07/2020 Allegato n. 51 visura Ipotecaria
- Il bene confina a Sud con sub.1 ad Ovest con sub. 20 a Nord con sub.19 ad Est sub. 1
  
- Il sub. 19 trattasi di una il cui accesso da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune .L' unità è caratterizzata da un ampio locale destinato all' attività sportive (palestra) da n. 5 wc con annessi spogliatoi e docce, da tre sale adibite ad attività sportiva. Esso si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato
- L' immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1
- Il verbale di pignoramento risulta trascritto correttamente al sub. 19 Registro Generale n. 24192 Registro Particolare n. 17719 del 13/07/2020 Allegato n.51 visura Ipotecaria
- Il bene confina a Sud con sub.20 e 18 a Nord con sub.1 ad Est sub.9 e 1

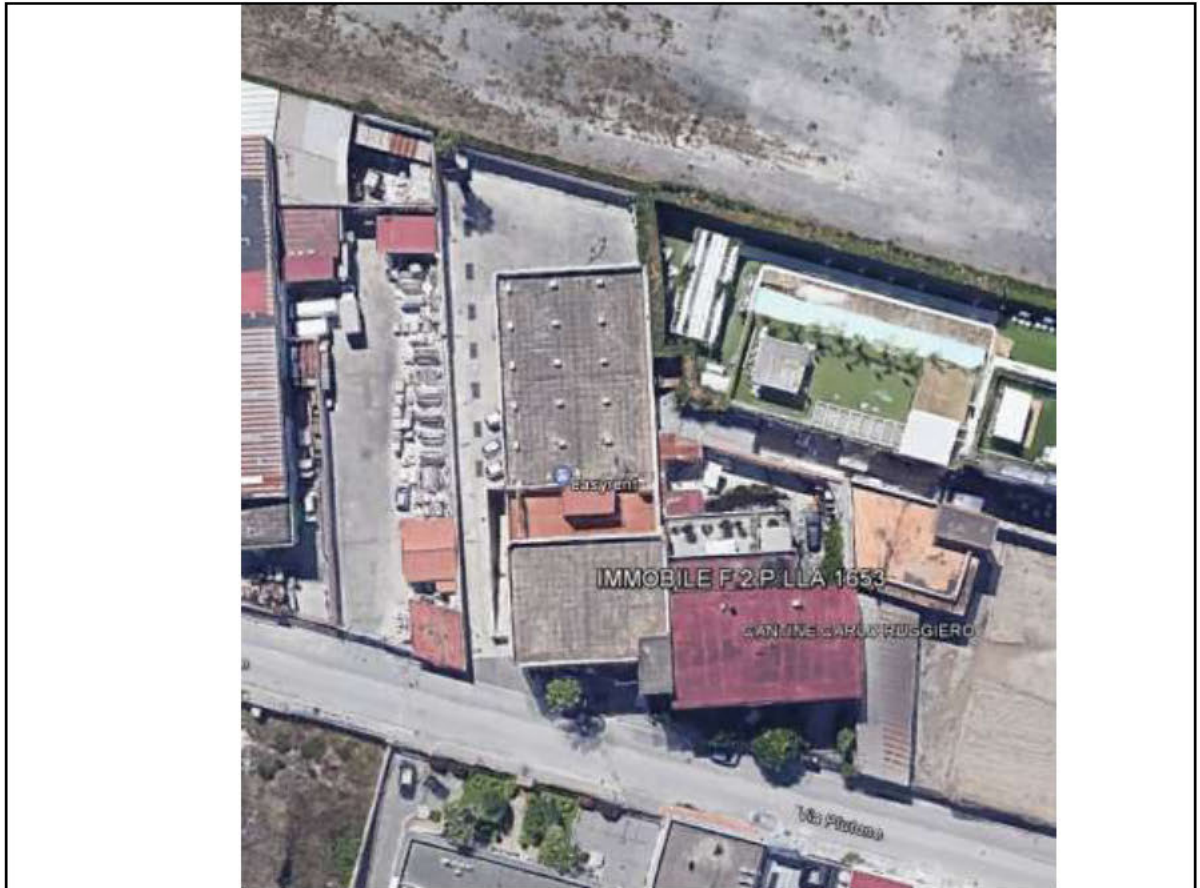
- Il sub. 20 trattasi locale a destinazione artigianale al momento del sopralluogo risultava libero da persone e da cose, l' accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato.
- L' immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1
- Il verbale di pignoramento risulta trascritto correttamente al sub. 17 Registro Generale n. 24192 Registro Particolare n. 17719 del 13/07/2020 Allegato n. 51 visura Ipotecaria.
- Il bene confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.19 ad Est sub. 19 e 18
- Si precisa che la trascrizione è stata eseguita sul sub. 17 la cui soppressione ha generato il sub. 20 nel periodo intercorso tra la notifica dell'atto di pignoramento e la trascrizione dello stesso , il tutto risulta privo di difformità. Viene inoltre riportato nella sezione D del medesimo documento la variazione sopra citata (segue stralcio Allegato n. 51)

COMMERCIALE- LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (N. 32112. 1/2020); IL SUB. 17 DERIVAVA, GIUSTA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA LOCALE COMMERCIALE A LOCALE ARTIGIANALE N. 38383.1/2018 DEL 24/04/2018 , DAL SUB. 4.SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B FANNO PARTE DI MAGGIOR FABBRICATI INSISTENTI SULLE SEGUENTI AREE:NCT - PARTITA 1 FG. 2 PART. 1652 ENTE URBANO DI MQ. 1823NCT - PARTITA 1 FG. 2 PART . 1653 ENTE URBANO DI MQ. 1818

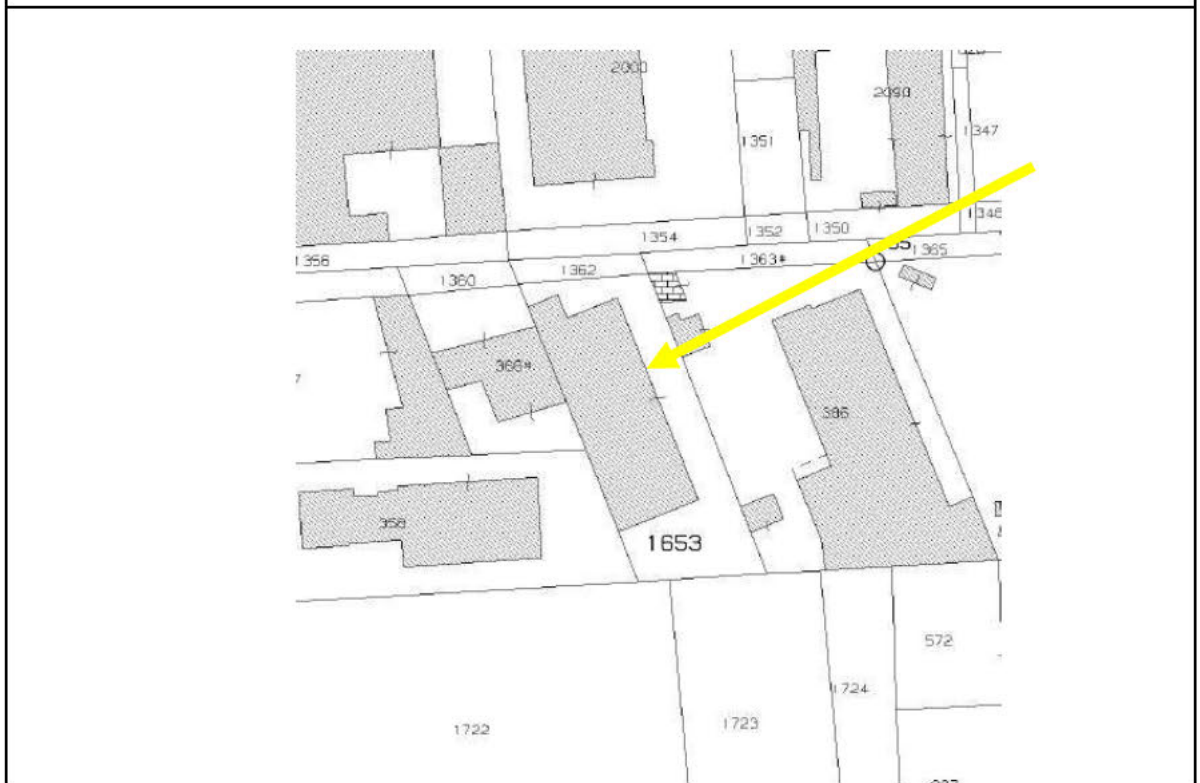
Foto identificativa del fabbricato oggetto di procedura Via Plutone snc in Sant' Antimo (NA)







**Inquadramento territoriale**



**LOTTO N. 2** – Via Plutone snc in Sant' Antimo (NA)

Si compone dei compendi identificati, al piano interrato, al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo (NA)

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12

a cui aggiungere

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 – trattasi di b.c.n.c - che trattasi di rampa carrabile identificato come bene comune non censibile a servizio esclusivo del sub. 10, 11,12.

Si rileva che risulta una compravendita per atto del 24/01/2022 Notaio SORBO GIORGIO Repertorio 2726/2238 dalla quale si rileva – compreso nella cessione dei diritti reali per altri cespiti anche la cessione di tutti i connessi ai diritti per la rampa di accesso al piano seminterrato individuata in catasto al foglio 2, p.lla 1653, sub 9 (allegato 52).

Per la natura del compendio trattato in pignoramento non può essere effettuato su detto sub. 9 ma solo sulla particella su cui insite pertanto la trascrizione del pignoramento anche in questo caso risulta essere corretta perché nel riquadro D viene riportato (allegato n. ipotecaria)

MAGGIOR FABBRICATI INSISTENTI SULLE SEGUENTI AREE:NCT - PARTITA 1 FG. 2 PART. 1652 ENTE URBANO DI MQ. 1823NCT - PARTITA 1 FG. 2 PART . 1653 ENTE URBANO DI MQ. 1818
---

- Il sub.10 trattasi locale deposito, costituito da un ampio ambiente ed una piccola stanza ,accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo (NA) attraverso una corte comune e dunque percorrendo la rampa identificata con il sub.9 . Il compendio si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato.

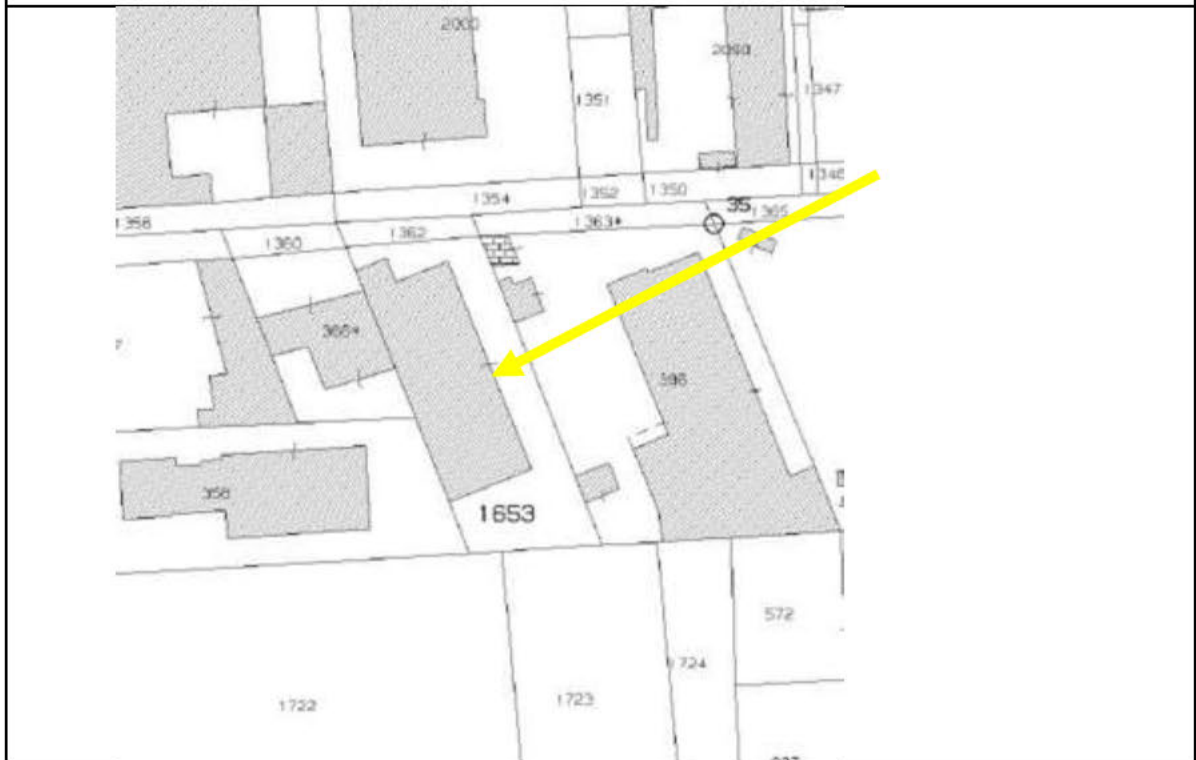
- Sull'area di sedime del sub. 10 è presente un piccolo volume confinato con serranda che risultava occupato dalla società XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX come deposito (titolare del contratto di locazione sub. 19) .
- L'immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1.
- Il verbale di pignoramento risulta trascritto correttamente Registro Generale n. 24192 Registro Particolare n. 17719 del 13/07/2020 Allegato n. 51 visura Ipotecaria
- Il bene confina a Sud con sub.11 ad Est sub. 9 , Nord p.Ila 1362 e Ovest p.Ila 366
  
- Il sub.11 locale deposito, (di fatto fuso con il sub. 12 e parte del sub. 9 a cui si rimanda alle riposte dei quesiti n.3 e n.6). L'accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo (NA) attraverso una corte comune, dunque percorrendo la rampa identificata con il sub.9 , si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato.
- L'immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1.
- Il verbale di pignoramento risulta trascritto correttamente Registro Generale n. 24192 Registro Particolare n. 17719 del 13/07/2020 Allegato n.51 visura Ipotecaria
- Il bene confina a Sud con sub.12 a Nord con sub.10 ad Est sub. 9 a ovest P.Ila 366
  
- Il sub.12 trattasi locale deposito interrato di fatto fuso con il sub. 11 e parte del sub. 9 (si rimanda alle riposte dei quesiti n.3 e n.6); l'accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo (NA) attraverso una corte comune e dunque percorrendo la rampa identificata con il sub.9 , l'u.i. si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato ;

- l'immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1.
- Il verbale di pignoramento risulta trascritto correttamente Registro Generale n. 24192 Registro Particolare n. 17719 del 13/07/2020 Allegato n.51 visura Ipotecaria
- Il bene confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.11 ad Est sub. 9 e 1 a ovest P.Ila 366

Foto identificativa del fabbricato oggetto di procedura Via Plutone snc in Sant' Antimo (NA)



**Inquadramento territoriale**



### **LOTTO N. 3**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del Comune di Sant' Antimo (NA)  
in Via Clarelli Snc

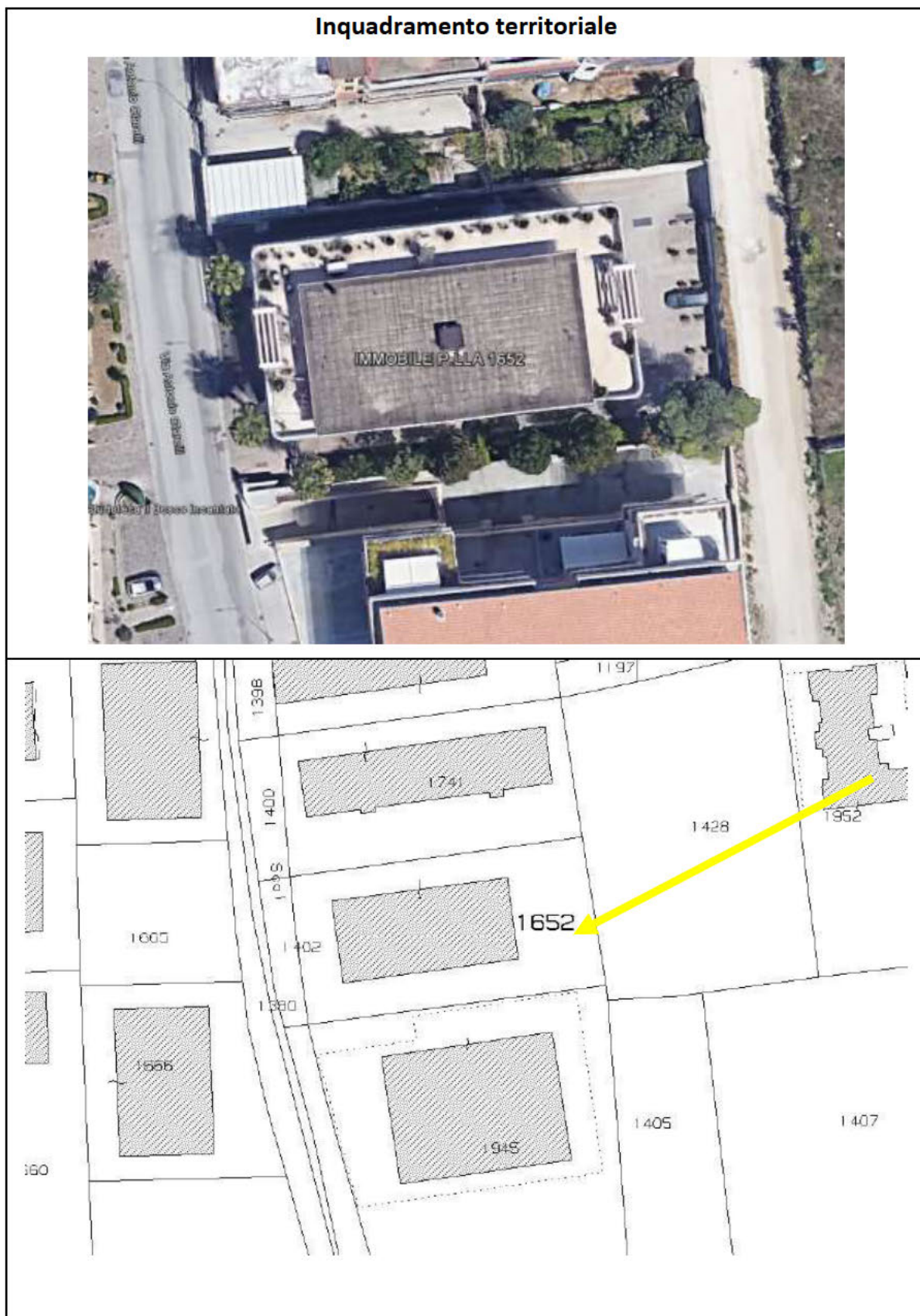
NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12

- Il sub.2 trattasi di locale artigianale caratterizzato da un ampio ambiente e da quattro bagni. Il locale al momento del sopralluogo era vuoto; l' accesso avviene da Via Clarelli Snc in Sant' Antimo (NA) esso si trova al piano terra di un edificio elevato tre piani (piano terra , piano primo, secondo e terzo) fuori terra oltre all' interrato. Il locale risulta accessibile anche da strada sterrata disposta sul fronte EST del lotto.
- L' immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1.
- Il verbale di pignoramento risulta trascritto correttamente Registro Generale n. 24192 Registro Particolare n. 17719 del 13/07/2020 Allegato n. 51 visura Ipotecaria
- Il bene confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.12 ad Est sub. 1ad Ovest con sub.2
  
- Il sub.12 trattasi locale deposito interrato costituito da un ampio ambiente e da un bagno ed un antibagno il cui accesso avviene da Via Clarelli snc n Sant' Antimo (NA) attraverso una rampa esclusiva esso si trova al piano interrato di un edificio elevato tre piani fuori terra (piano terra , piano primo, secondo e terzo ) oltre all' interrato.
- L' immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1.
- Il verbale di pignoramento risulta trascritto correttamente Registro Generale n. 24192 Registro Particolare n. 17719 del 13/07/2020 Allegato n. 51 visura Ipotecaria.
- Il bene confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.12 ad Est sub. 1ad Ovest con sub.2



Foto identificativa del fabbricato oggetto di procedura – Via Clarelli snc n Sant' Antimo (NA)





**QUESITO n. 2**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.*

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

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

## **Risposta al quesito n.2**

Per la definizione e trattazione del presente mandato da esperto estimatore – per assicurare la maggiore appetibilità dei beni ed in particolare evitare che la non aggregazione di taluni cespiti possa produrre pregiudizi del potenziale acquirente in seno allo stato urbanistico, catastale e alle servitù, come nel corpo della produzione sarà meglio specificato, si propongono tre lotti omogenei così composti :

### **LOTTO N. 1**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.)

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.)

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 (derivante dal sub. 17, a sua volta derivato dai sub. 4)

- Il sub.18 trattasi di locale commerciale il cui accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune . Il locale è caratterizzato da un locale vendita, un piccolo wc e una stanza adibita a studio. Esso si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato(segue report fotografico ) *Allegato n.2*

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 27 mq

La superficie esterna lorda è pari a 33 mq

*Allegato n.9* (planimetria quotata )

Con i coefficienti di omogeneizzazione estratti dal DPR 138/1998 è possibile definire la superficie commerciale del cespite in oggetto con le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità

In questo caso non vi sono pertinenze esclusive pertanto in questo caso la superficie lorda corrisponde alla superficie commerciale .

L'altezza utile netta è pari a 3,5 mt .

Il volume netto dell'unità è pari a 115,5mc;

L'immobile si presenta nel complesso in buone condizioni manutentive.

L'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica (APE) il costo per la produzione e la registrazione è pari a 300,00€

Il bene confina a Sud con sub.1 ad Ovest con sub. 20 a Nord con sub.19 ad Est sub. 1

Per una maggiore comprensione sia delle finiture che dello stato manutentivo dell'unità pianta con ottici e le relative fotografie descrittive dello stato dei luoghi

Foto sub. 18

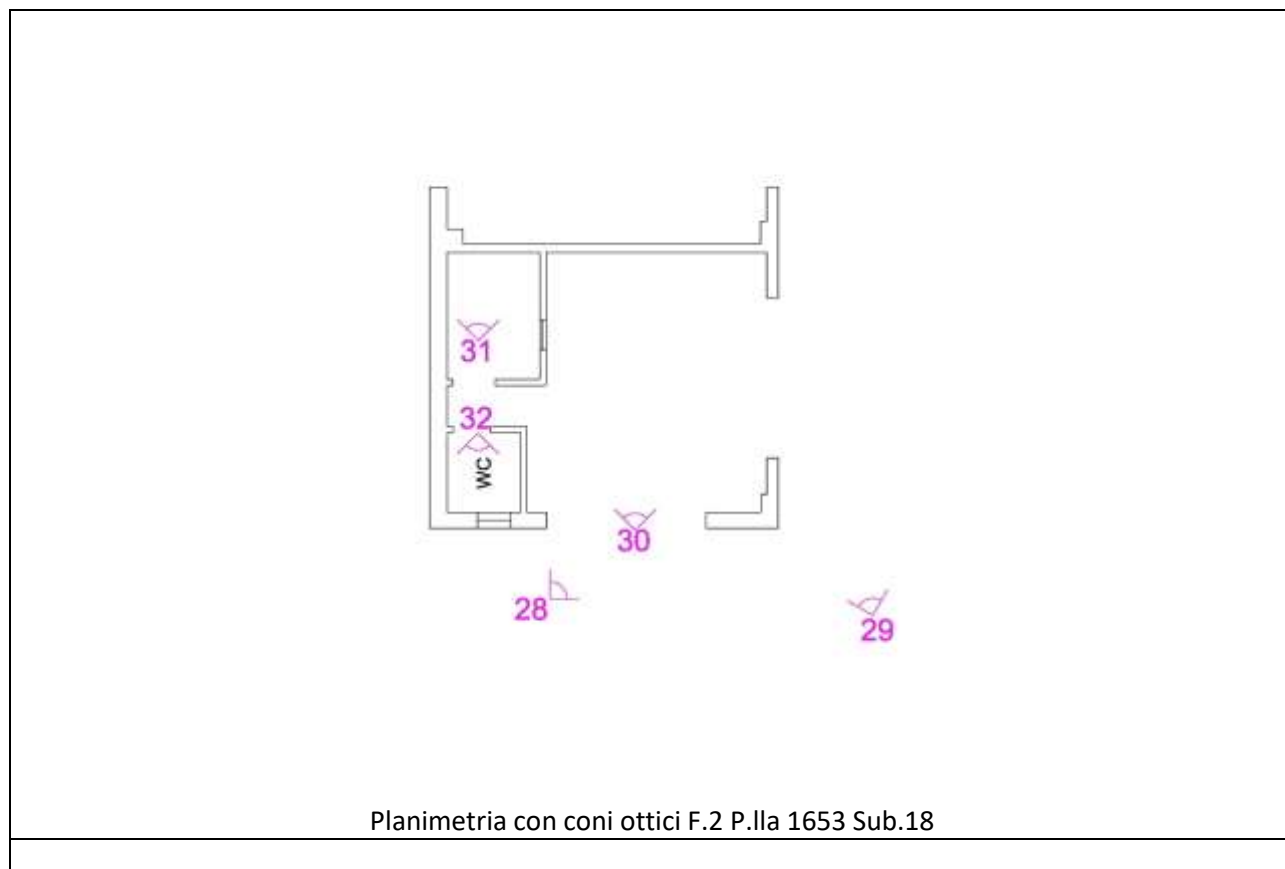




Foto n.28 (F.2 P.IIa 1653 Sub.18)



Foto n.29(F.2 P.IIa 1653 Sub.18)

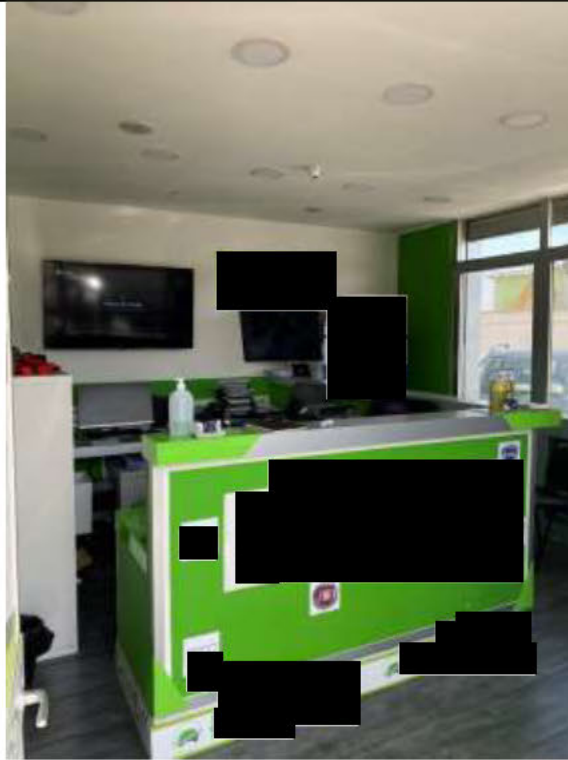


Foto n.30(F.2 P.IIa 1653 Sub.18)

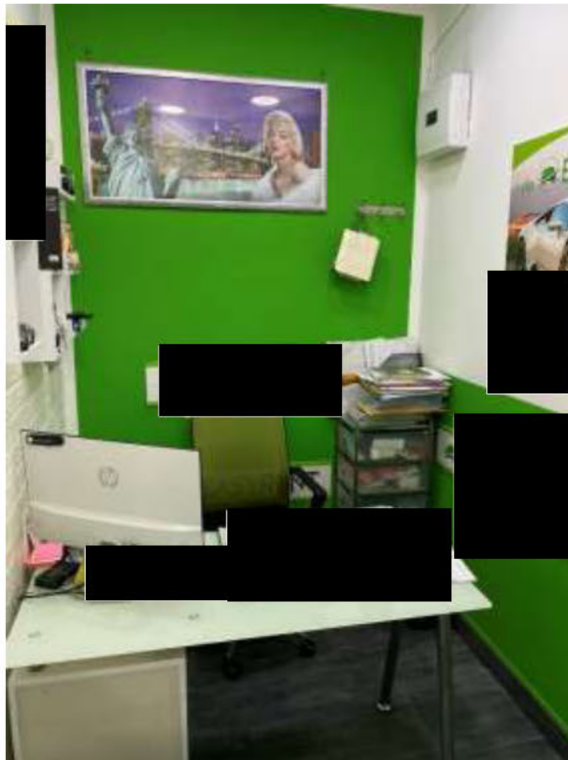


Foto n.31(F.2 P.IIa 1653 Sub.18)



Foto n.32(F.2 P.IIa 1653 Sub.18)

- Il sub. 19 trattasi di una il cui accesso da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune .L' unità caratterizzata da un ampio locale destinato all' attività (con attrezzi ginnici) da n. 5 wc con annessi spogliatoi e docce, da tre sale adibite ad attività sportiva. Esso si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato(segue report fotografico )*Allegato n.3*

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 488 mq

La superficie esterna lorda è pari a 540 mq

*Allegato n.10 (planimetria quotata )*

Con i coefficienti di omogeneizzazione estratti dal DPR 138/1998 è possibile definire la superficie commerciale del cespite in oggetto con le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità

In questo caso non vi sono pertinenze esclusive pertanto in questo caso la superficie lorda corrisponde alla superficie commerciale

L'altezza utile netta è pari a 3,5 mt .

Il volume netto dell'unità è pari a 1.890 mc;

L'immobile si presenta nel complesso in discrete condizioni manutentive.

L'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica (APE) il costo per la produzione e la registrazione è pari a 300,00€

Il bene confina a Sud con sub.20 e 18 a Nord con sub.1 ad Est sub.9 e 1

Per una maggiore comprensione sia delle finiture che dello stato manutentivo dell'unità pianta con ottici e le relative fotografie descrittive dello stato dei luoghi

Foto sub. 19



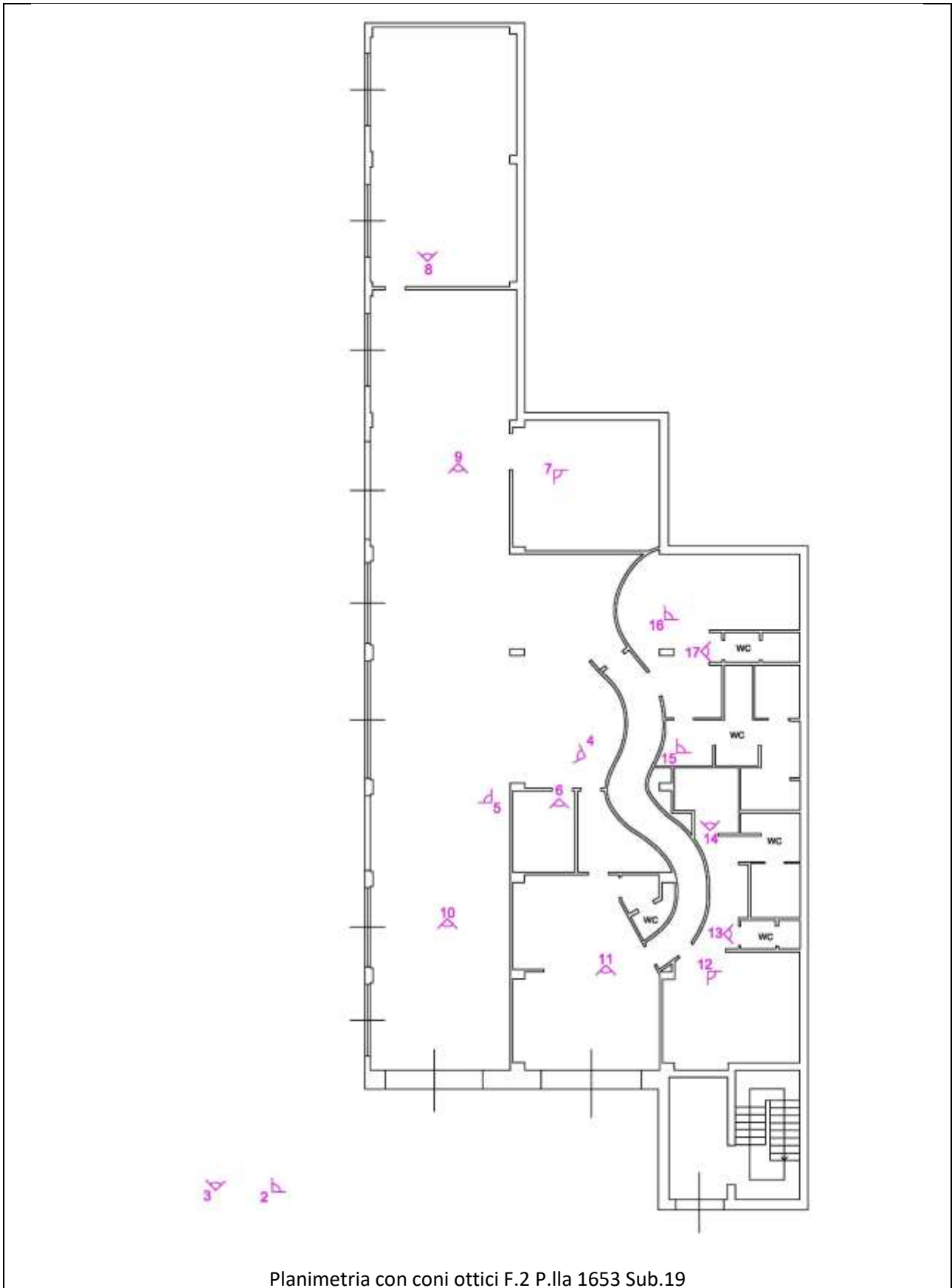




Foto n.1 Esterno Fabbricato



Foto n.2



Foto n.3 (F.2 P.Ila 1653 Sub.19)



Foto n.4 (F.2 P.Ila 1653 Sub.19)



Foto n.5 (F.2 P.IIa 1653 Sub.19)



Foto n.6 (F.2 P.IIa 1653 Sub.19)

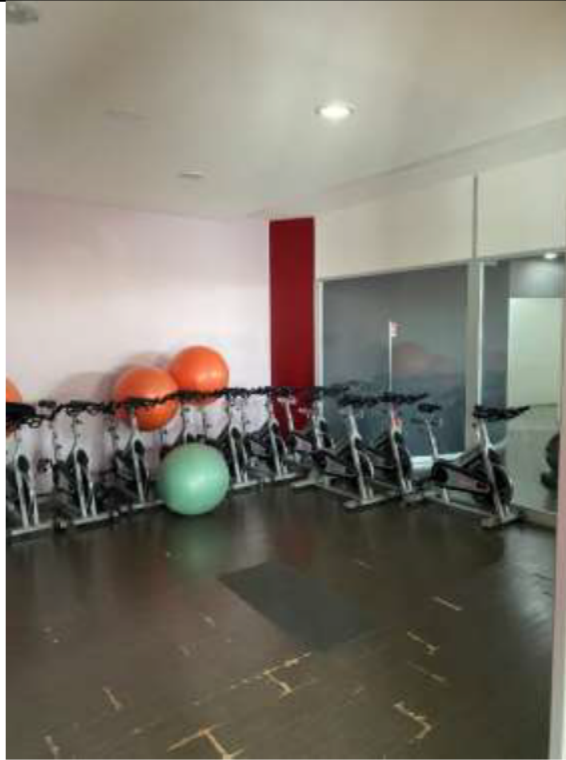


Foto n.7 (F.2 P.IIa 1653 Sub.19)



Foto n.8 (F.2 P.IIa 1653 Sub.19)



Foto n.9 (F.2 P.IIa 1653 Sub.19)

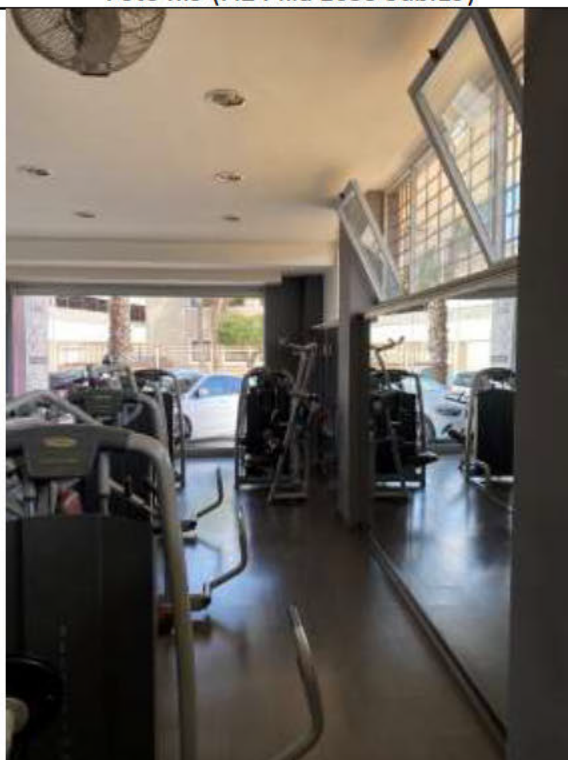


Foto n.10(F.2 P.IIa 1653 Sub.19)



Foto n.11(F.2 P.Ila 1653 Sub.19)



Foto n.12(F.2 P.Ila 1653 Sub.19)



Foto n.13(F.2 P.Ila 1653 Sub.19)



Foto n.14 (F.2 P.Ila 1653 Sub.19)





Foto n.15(F.2 P.IIa 1653 Sub.19)

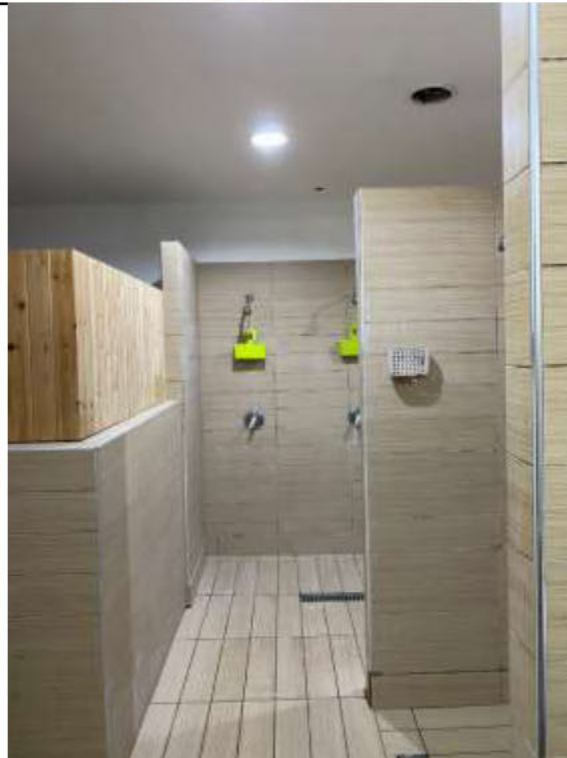


Foto n.16(F.2 P.IIa 1653 Sub.19)



Foto n.17(F.2 P.IIa 1653 Sub.19)

- Il sub. 20 trattasi locale a destinazione artigianale al momento del sopralluogo risultava libero da persone e da cose. L'accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato.

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 248 mq

La superficie esterna lorda è pari a 272 mq

*Allegato n.11 (planimetria quotata )*

Con i coefficienti di omogeneizzazione estratti dal DPR 138/1998 è possibile definire la superficie commerciale del cespite in oggetto con le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità

In questo caso non vi sono pertinenze esclusive pertanto in questo caso la superficie lorda corrisponde alla superficie commerciale

L'altezza utile netta è pari a 3,5 mt .

Il volume netto dell'unità è pari a 952 mc;

L' immobile si presenta nel complesso in discrete condizioni manutentive.

L' immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica (APE) il costo per la produzione e la registrazione è pari a 300,00€ - (edifici classificati con destinazione d'uso 'E8 – attività industriali, artigianali ed assimilabili' sono soggetti a certificazione energetica anche se privi di impianto di riscaldamento e/o ACS. Essi sono esclusi se ricadono nelle condizioni previste alla lettera b) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 )

Il bene confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.19 ad Est sub. 19 e 18

Per una maggiore comprensione sia delle finiture che dello stato manutentivo dell' unità pianta con ottici e le relative fotografie descrittive dello stato dei luoghi (segue report fotografico ) *Allegato n. 4*

Foto sub.20

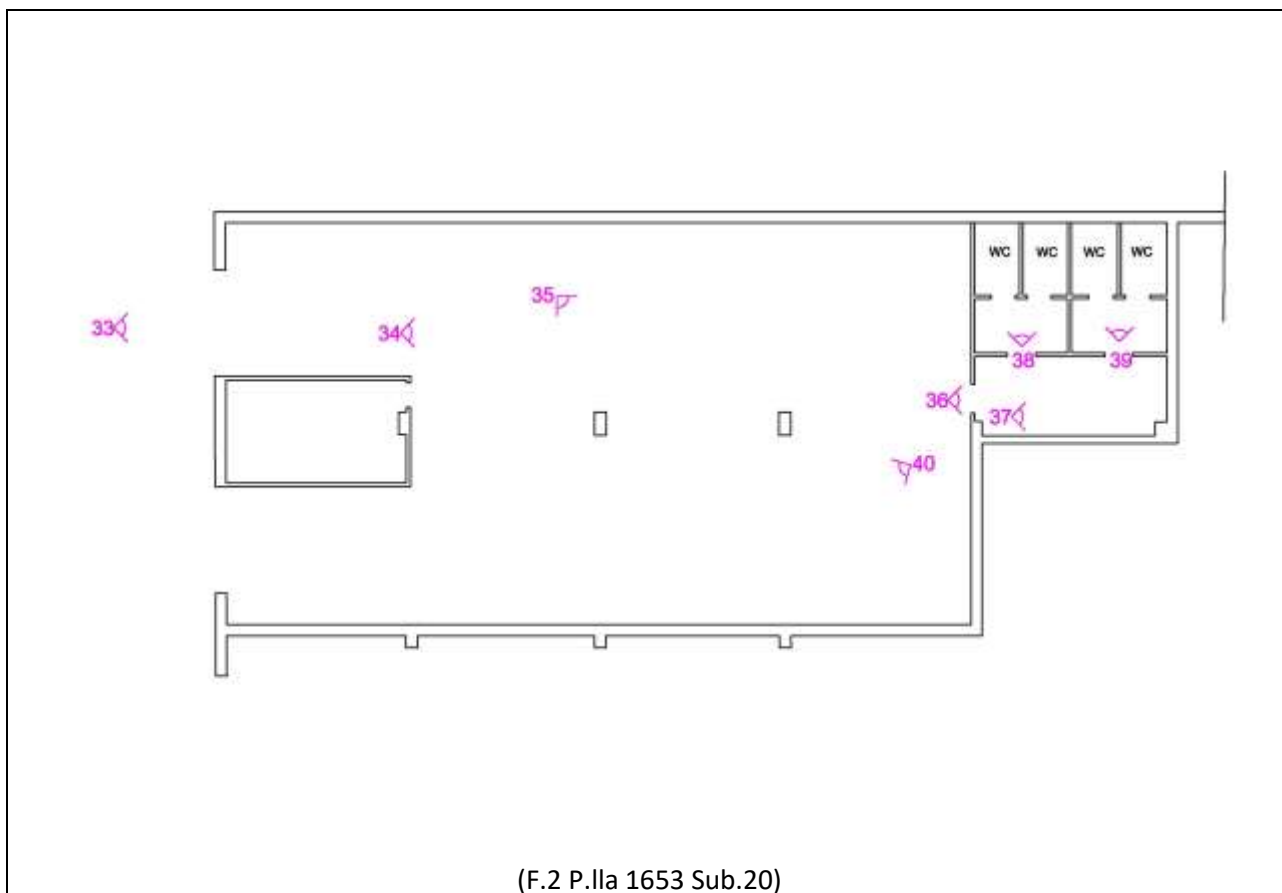


Foto n.33 (F.2 P.IIa 1653 Sub.20)





Foto n.35(F.2 P.Ila 1653 Sub.20)



Foto n.36(F.2 P.Ila 1653 Sub.20)



Foto n.37(F.2 P.Ila 1653 Sub.20)



Foto n.38(F.2 P.Ila 1653 Sub.20)



Foto n.39(F.2 P.IIa 1653 Sub.20)



Foto n.40(F.2 P.IIa 1653 Sub.20)



**LOTTO N. 2**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 bcnc

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12

- Il sub.9 trattasi di rampa carrabile identificato come bene comune non censibile.
- Il sub. 9 risulta di accesso e di servizio esclusivo del sub. 10, 11,12.



Foto n.18(F.2 P.Ila 1653 Sub.9)

- Il sub.10 trattasi locale deposito interrato costituito da un ampio ambiente ed una piccola Il compendio si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato (segue report fotografico )  
*Allegato n. 5*

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 489 mq

La superficie esterna lorda è pari a 510 mq

Allegato n.12 (planimetria quotata )

Con i coefficienti di omogeneizzazione estratti dal DPR 138/1998 è possibile definire la superficie commerciale del cespite in oggetto con le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità

In questo caso non vi sono pertinenze esclusive pertanto in questo caso la superficie lorda corrisponde alla superficie commerciale

L'altezza utile netta è pari a 4 mt .

Il volume netto dell'unità è pari a 2.040 mc;

L' immobile si presenta nel complesso in discrete condizioni manutentive.

L' immobile per sua natura non necessita di certificato di prestazione energetica (APE)

Il bene confina a Sud con sub.11 ad Est sub. 9 a Nord p.lla 1362 e Ovest p.lla 366

Per una maggiore comprensione sia delle finiture che dello stato manutentivo dell' unità pianta con ottici e le relative fotografie descrittive dello stato dei luoghi .

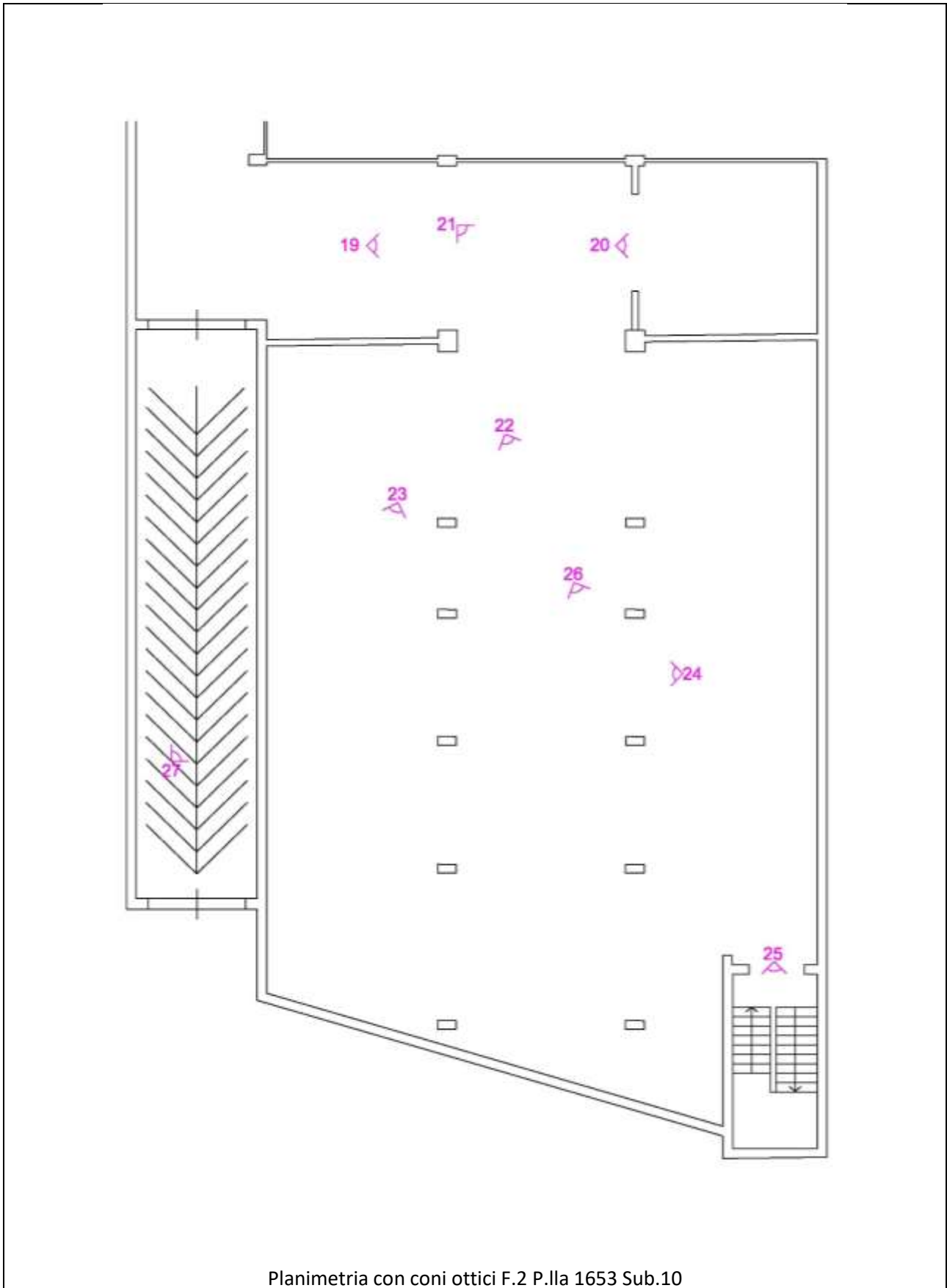




Foto n.19 (F.2 P.Illa 1653 Sub.10)



Foto n.20 (F.2 P.Illa 1653 Sub.10)



Foto n.21 (F.2 P.IIa 1653 Sub.10)



Foto n.22 (F.2 P.IIa 1653 Sub.10)



Foto n.23 (F.2 P.Ila 1653 Sub.10)



Foto n.24 (F.2 P.Ila 1653 Sub.10)



Foto n.25 (F.2 P.Ila 1653 Sub.10)



Foto n.26 (F.2 P.Ila 1653 Sub.10)



Foto n.27 (F.2 P.Ila 1653 Sub.10)

- Il sub.11 ed il sub. 12 risultano essere un unico locale deposito interrato , al momento del sopralluogo fuso con anche una porzione del sub. 9.

Il sub.11 risulta essere fuso con il sub. 12 ( e sub. 9) si rimanda alla risposta del quesito n.3 per le difformità catastali riscontrate e alla risposta al quesito n.6 per le difformità di tipo urbanistico riscontrate ; l' accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e dunque percorrendo la rampa identificata con il sub.9 , il locale si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato(segue report fotografico )Allegato n.6

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 806 mq

La superficie esterna lorda è pari a 842 mq

Allegato n.13 (planimetria quotata )



Con i coefficienti di omogeneizzazione estratti dal DPR 138/1998 è possibile definire la superficie commerciale del cespite in oggetto con le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità

In questo caso non vi sono pertinenze esclusive pertanto in questo caso la superficie lorda corrisponde alla superficie commerciale

L'altezza utile netta è pari a 4 mt .

Il volume netto dell'unità è pari a 3.368mc;

L'immobile si presenta nel complesso in discrete condizioni manutentive.

L'immobile per sua natura non necessita di certificato di prestazione energetica (APE)

Il bene confina a Sud con sub.12 a Nord con sub.10 ad Est sub. 9 Ovest p.lla 366

Per una maggiore comprensione sia delle finiture che dello stato manutentivo dell'unità pianta con ottici e le relative fotografie descrittive dello stato dei luoghi

Foto sub. 11

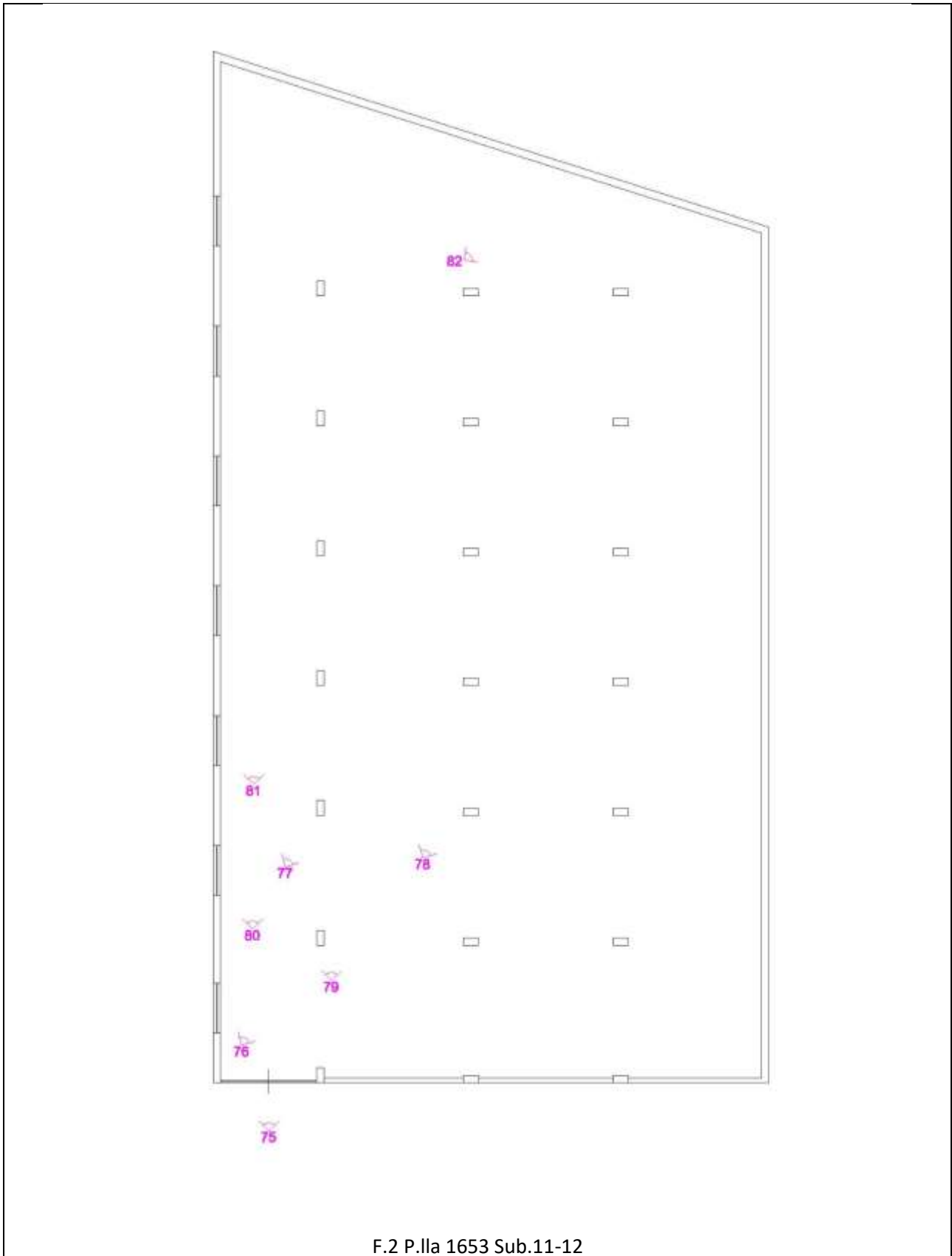




Foto n.75 F.2 P.IIa 1653 Sub.11-12



Foto n.76 F.2 P.IIa 1653 Sub.11-12



Foto n.77 F.2 P.IIa 1653 Sub.11-12



Foto n.78 F.2 P.IIa 1653 Sub.11-12



Foto n.79 F.2 P.IIa 1653 Sub.11-12



Foto n.80 F.2 P.IIa 1653 Sub.11-12



Foto n.81 F.2 P.IIa 1653 Sub.11-12



Foto n.82 F.2 P.IIa 1653 Sub.11-12

### **LOTTO N. 3**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12

- Il sub.2 trattasi di locale artigianale caratterizzato da un ampio ambiente e da quattro bagni.

L' accesso avviene da Via Clarelli snc in Sant' Antimo , il locale si trova al piano terra di un edificio elevato tre piani (piano terra , piano primo, secondo e terzo) fuori terra oltre all' interrato(segue report fotografico ) *Allegato n.7.*

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 527 mq

La superficie esterna lorda è pari a 567 mq

*Allegato n.14 (planimetria quotata )*

Con i coefficienti di omogeneizzazione estratti dal DPR 138/1998 è possibile definire la superficie commerciale del cespite in oggetto con le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità

In questo caso non vi sono pertinenze esclusive pertanto in questo caso la superficie lorda corrisponde alla superficie commerciale

L'altezza utile netta è pari a 3,5 mt .

Il volume netto dell'unità è pari a 1871 mc;

L' immobile si presenta nel complesso in discrete condizioni manutentive.

L' immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica (APE) il costo per la produzione e la registrazione è pari a 300,00€ - (edifici classificati con destinazione d'uso

‘E8 – attività industriali, artigianali ed assimilabili’ sono soggetti a certificazione energetica anche se privi di impianto di riscaldamento e/o ACS. Essi sono esclusi se ricadono nelle condizioni previste alla lettera b) dell’Appendica A ‘Esclusioni APE’ del Decreto 26.6.2015 )

Il bene confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.12 ad Est sub. 1ad Ovest con sub.2

Per una maggiore comprensione sia delle finiture che dello stato manutentivo dell’ unità pianta con ottici e le relative fotografie descrittive dello stato dei luoghi

Foto sub. 2



Foto n.43 (F.2 P.Ila 1652 Sub.2)





Foto n.44 (F.2 P.IIa 1652 Sub.2)



Foto n.45 (F.2 P.Ila 1652 Sub.2)



Foto n.46 (F.2 P.Ila 1652 Sub.2)



Foto n.47 (F.2 P.Ila 1652 Sub.2)



Foto n.48 (F.2 P.Ila 1652 Sub.2)



Foto n.49 (F.2 P.IIa 1652 Sub.2)

- Il sub.12 trattasi locale deposito interrato costituito da un ampio ambiente e da un bagno ed un antibagno , il cui accesso avviene da Via Clarelli snc n Sant' Antimo attraverso una rampa esclusiva esso si trova al piano interrato di un edificio elevato tre piani fuori terra (piano terra , piano primo, secondo e terzo ) oltre all' interrato(segue report fotografico ) Allegato n.8

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 983 mq

La superficie esterna lorda è pari a 1052 mq

Allegato n.16 (planimetria quotata )

Con i coefficienti di omogeneizzazione estratti dal DPR 138/1998 è possibile definire la superficie commerciale del cespite in oggetto con le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità

In questo caso non vi sono pertinenze esclusive pertanto in questo caso la superficie lorda corrisponde alla superficie commerciale

L'altezza utile netta è pari a 3,5 mt .

Il volume netto dell'unità è pari a 3682 mc;

. L'immobile si presenta nel complesso in discrete condizioni manutentive.

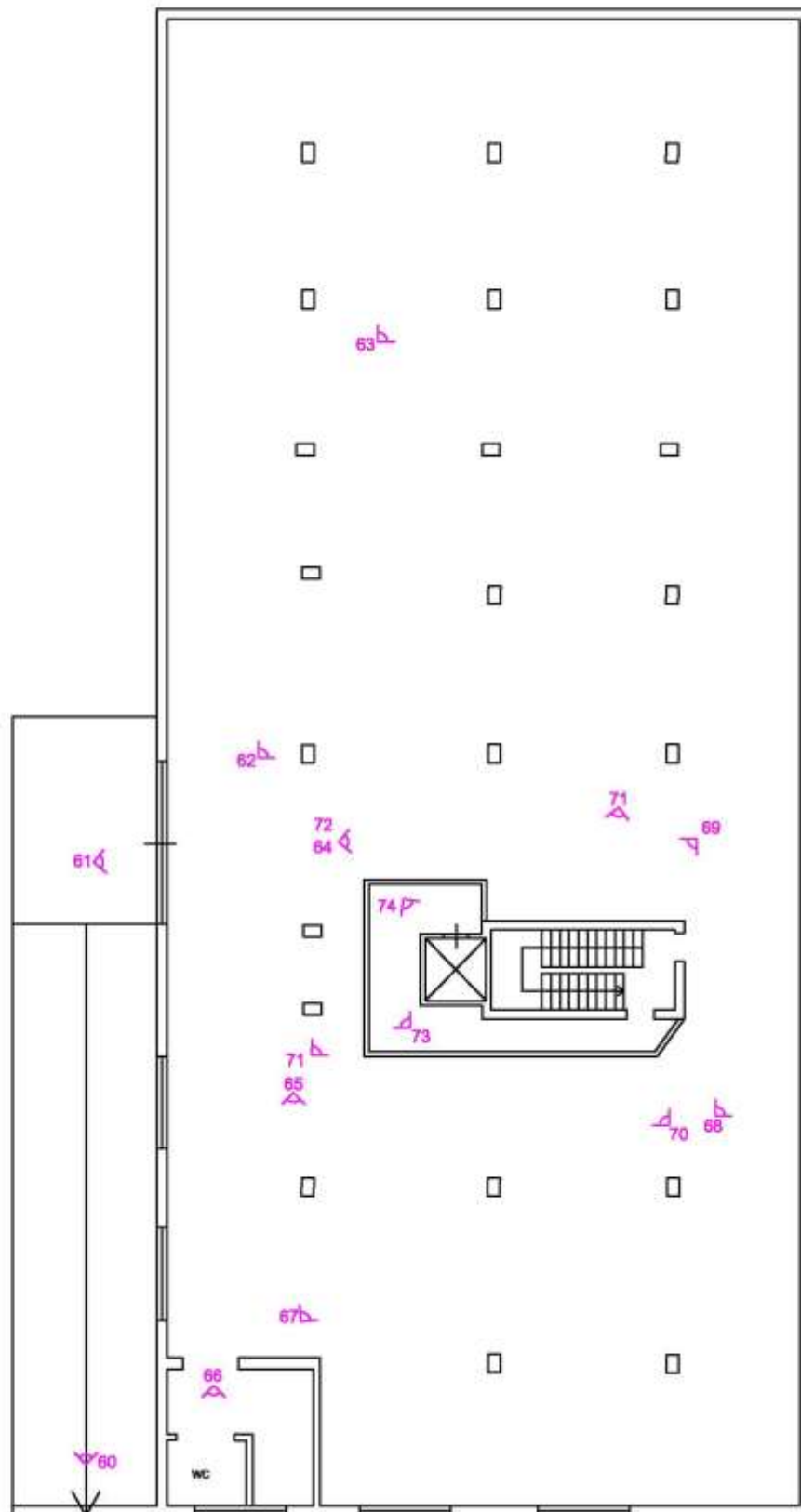
L'immobile per sua natura non necessita di certificato di prestazione energetica (APE)

Il bene confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.12 ad Est sub. 1ad Ovest con sub.2

Per una maggiore comprensione sia delle finiture che dello stato manutentivo dell'unità pianta con ottici e le relative fotografie descrittive dello stato dei luoghi

Foto sub. 12

Planimetria con coni ottici sub 12



F.2 P.Ila 1652 Sub.12



Foto n.60 (F.2 P.Ila 1652 Sub.12)



Foto n.61 F.2 P.Ila 1652 Sub.12



Foto n.62 F.2 P.IIa 1652 Sub.12



Foto n.63 F.2 P.IIa 1652 Sub.12





Foto n.64 F.2 P.Ila 1652 Sub.12



Foto n.65 F.2 P.Ila 1652 Sub.12



Foto n.66 F.2 P.IIa 1652 Sub.12



Foto n.67 F.2 P.IIa 1652 Sub.12



Foto n.68 F.2 P.IIa 1652 Sub.12



Foto n.69 F.2 P.IIa 1652 Sub.12



Foto n.70 F.2 P.Ila 1652 Sub.12



Foto n.71 F.2 P.Ila 1652 Sub.12



Foto n.72 F.2 P.Ila 1652 Sub.12



Foto n.73 F.2 P.Ila 1652 Sub.12



Foto n.74 F.2 P.IIa 1652 Sub.12

*QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

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

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

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

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

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

*precisando: se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*

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

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

*- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:*

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

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



### **Risposta al quesito n. 3**

Per la definizione e trattazione del presente mandato da esperto estimatore – per assicurare la maggiore appetibilità dei beni ed in particolare evitare che la non aggregazione di taluni cespiti possa produrre pregiudizi del potenziale acquirente in seno allo stato urbanistico, catastale e alle servitù, come nel corpo della produzione sarà meglio specificato, si propongono tre lotti omogenei così composti :

#### **LOTTO N. 1**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.)

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.)

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 (derivante dal sub. 17, a sua volta era derivato dai sub. 4)

- Il sub.18 trattasi di locale commerciale il cui accesso da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune . Il locale è caratterizzato da un locale vendita, un piccolo wc e una stanza adibita a studio, si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato.
- L' immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1.
- Il bene risulta ad oggi all' anagrafe catastale avente come categoria catastale C/1 (Negozzi e botteghe) vi fu una variazione:

Il 24/04/2018 protocollo n. na 0123033 in atti dal 27/04/2018 frazionamento con cambio di destinazione ; anteriormente il bene era identificato al sub.13 la cui categoria catastale era D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi ).

Il 01/10/2010 protocollo n. na 0855732 in atti dal 01/10/2010 fusione cambio di destinazione d`uso (n.63928.1/2010) anteriormente il bene era identificato al sub.2 e 3 la cui categoria catastale per entrambi i sub era C/1 (Negozzi e botteghe)

(posizione catastale in Allegato n.24)

Il cespite è stato costituito in anagrafe catastale correttamente e la planimetria catastale risulta essere conforme allo stato dei luoghi riscontrato durante gli accessi ai beni.

- Il sub. 19 trattasi di un locale uso palestra il cui accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune . L' unità è caratterizzata da un ampio locale destinato all' attività (con attrezzi ginnici) da n. 5 wc con annessi spogliatoi e docce, da tre sale adibite ad attività sportiva. L'u.i. si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato.

L' immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1

Il bene risulta ad oggi all' anagrafe catastale avente come categoria catastale D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) vi fu una variazione:

Il 24/04/2018 protocollo n. na 0123033 in atti dal 27/04/2018 frazionamento con cambio di destinazione(n. 38386.1/2018) anteriormente il bene era identificato al sub.13.

Il 01/10/2010 protocollo n. na 0855732 in atti dal 01/10/2010 frazionamento cambio destinazione d`uso (n.63928.1/2010) anteriormente il bene era identificato al sub.2 e 3 la cui categoria catastale per entrambi i sub era C/1 (Negozzi e botteghe)

(posizione catastale in Allegato n.25).

Il cespite è stato costituito in anagrafe catastale correttamente e la planimetria catastale risulta essere conforme allo stato dei luoghi riscontrato durante gli accessi ai beni

- Il sub. 20 trattasi locale a destinazione artigianale al momento del sopralluogo risultava libero da persone e da cose il cui accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato

Il bene risulta ad oggi all' anagrafe catastale avente come categoria catastale C/3 (Laboratori per arti e mestieri) vi fu una variazione:

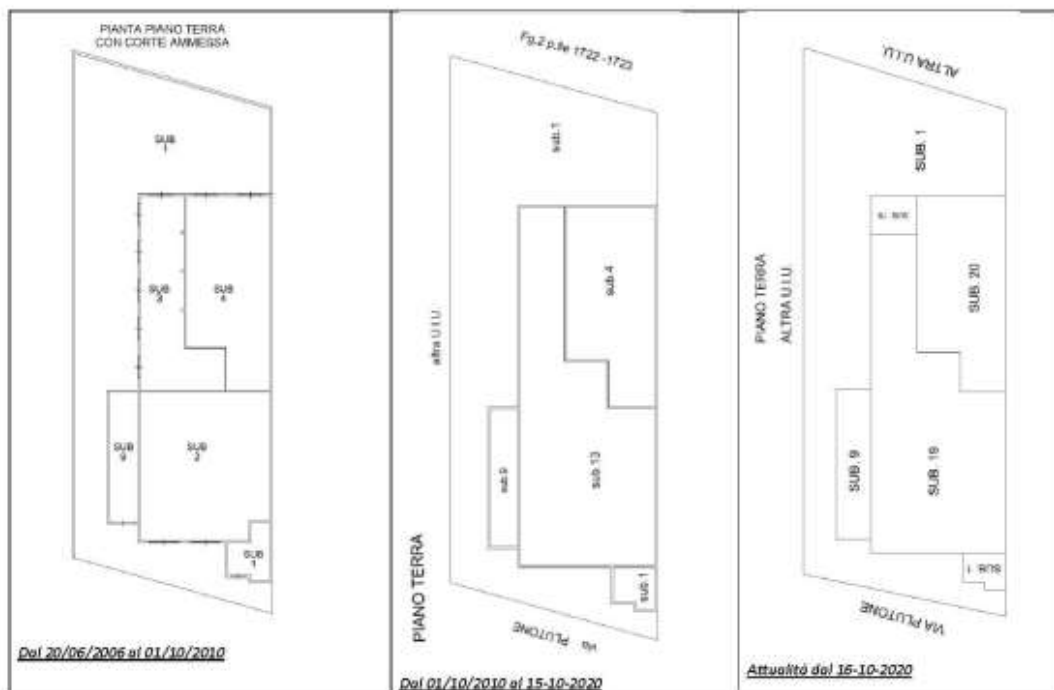
Il 27/05/2020 variazione della destinazione d' uso protocollo n. na0086563 in atti dal 28/05/2020 locale commerciale in laboratorio per arti e mestieri (n. 32112.1/2020) antecedentemente il bene era identificato al sub.17 la cui categoria catastale era inizialmente C/3 per poi passare a C/1 (Negozi e botteghe)

il 24/04/2018 variazione della destinazione d' uso protocollo n. na0123021 in atti dal 27/04/2018 locale commerciale in locale artigianale (n.38383.1/2018) antecedentemente il bene era identificato al sub.4 la cui categoria catastale era C/1 (Negozi e botteghe).  
(posizione catastale in Allegato n.26).

Il cespite è stato costituito in anagrafe catastale correttamente e la planimetria catastale risulta essere conforme allo stato dei luoghi riscontrato durante gli accessi ai beni

I cespiti ex. sub. 2-3-4 furono oggetto di ipoteca volontaria.
--

I cespiti sub 18-19-17 sono stati oggetto di pignoramento ( con la precisazione che all'atto del pignoramento il sub.17 è stato soppresso a favore del sub. 20).



**LOTTO N. 2**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 bcnc

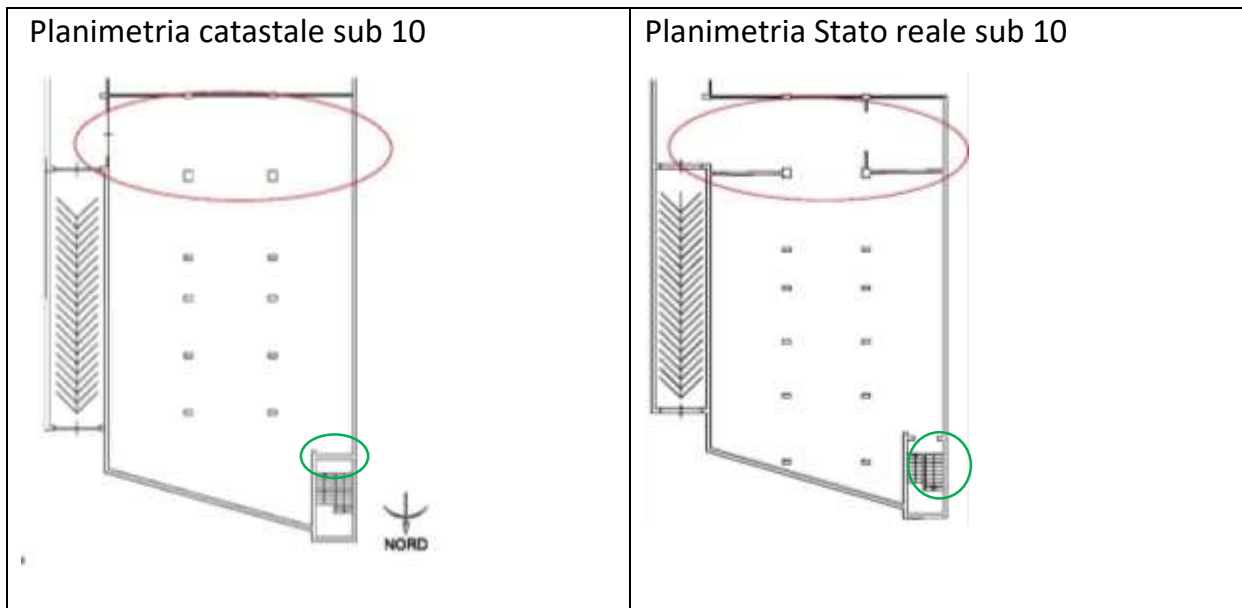
- Il sub.9 trattasi di bcnc , rampa carrabile , a servizio esclusivo del sub. 10, 11,12. Essendo identificato come un BCNC non vi è planimetria castale.

Si rileva che risulta una compravendita per atto del 24/01/2022 Notaio SORBO GIORGIO Repertorio 2726/2238 dalla quale si rileva – compreso nella cessione dei diritti reali per altri cespiti anche la cessione di tutti i connessi ai diritti per la rampa di accesso al piano seminterrato individuata in catasto al foglio 2, p.lla 1653, sub 9 (allegato 52).

- Il sub.10 trattasi locale deposito, costituito da un ampio ambiente ed una piccola stanza ,accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e dunque percorrendo la rampa identificata con il sub.9 . Il compendio si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato (posizione catastale Allegato n.27)

Il cespite è stato costituito in anagrafe catastale correttamente.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni, errata rappresentazione del vano porta che da accesso alle scale condominiali sub 1 . Si rimanda alla risposta al quesito 6 per una maggiore comprensione) . A seguire viene riportata la planimetria dello stato reale messa a confronto con la planimetria depositata al catasto (Allegato n. 41)

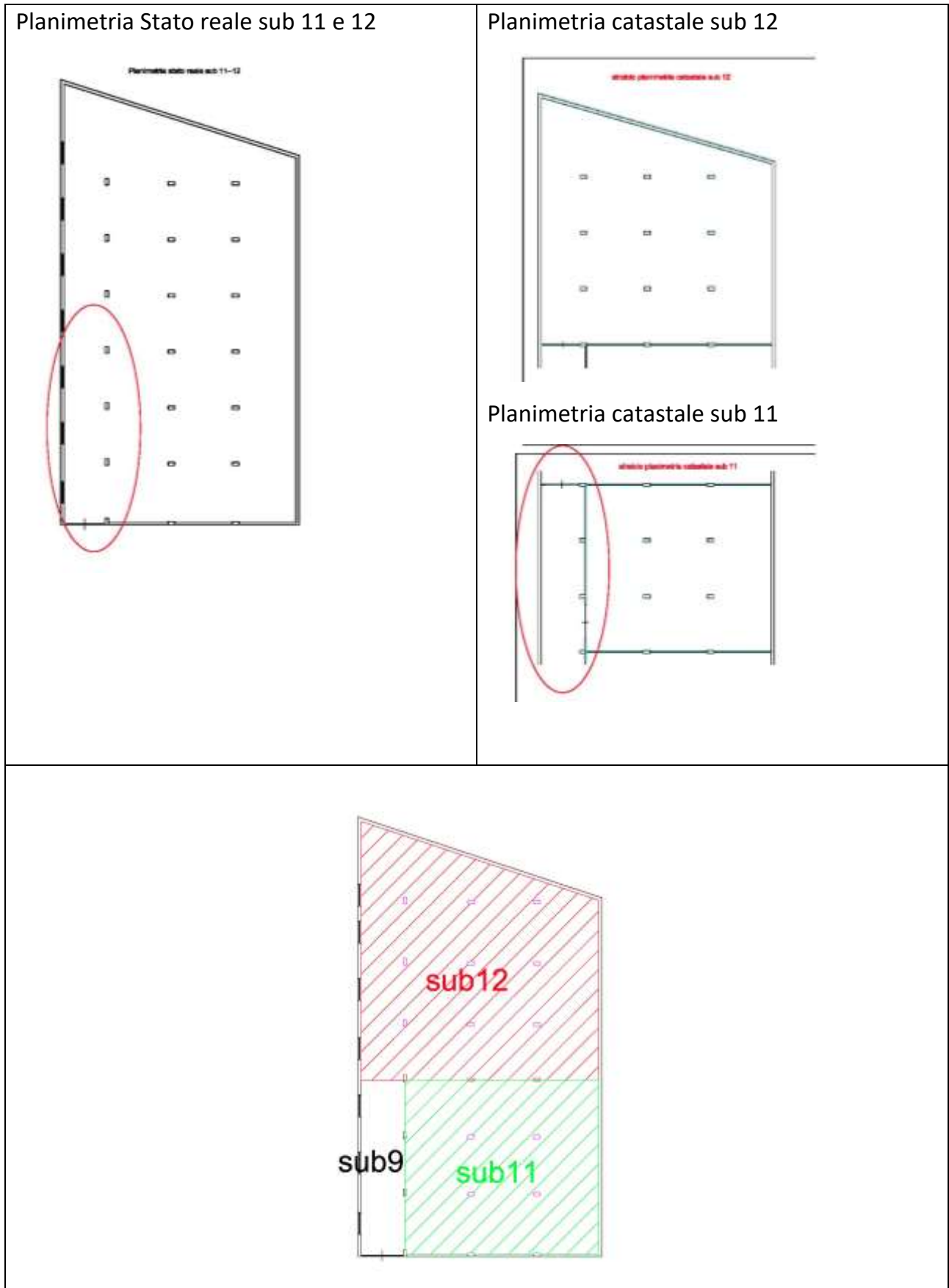


Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato dei luoghi è pari a 500/00€

- Il sub.11 ed il sub. 12 risultano essere due locale deposito interrato il cui accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e dunque percorrendo la rampa identificata con il sub.9 si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato.

(Allegato n.28 situazione catastale)

I due cespiti, allo stato reale , compongono un ambiente unico. Il sub.11 risulta essere fuso con il sub. 12 e con una porzione del sub. 9, seguono gli stralci di planimetrie catastali a confronto con la planimetria dello stato reale (Allegato 38)



Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato dei luoghi è pari a 500/00€

Lo stato reale è conforme al grafico urbanistico assentito (si rimanda alla risposta al quesito n.6)

### **LOTTO N. 3**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12

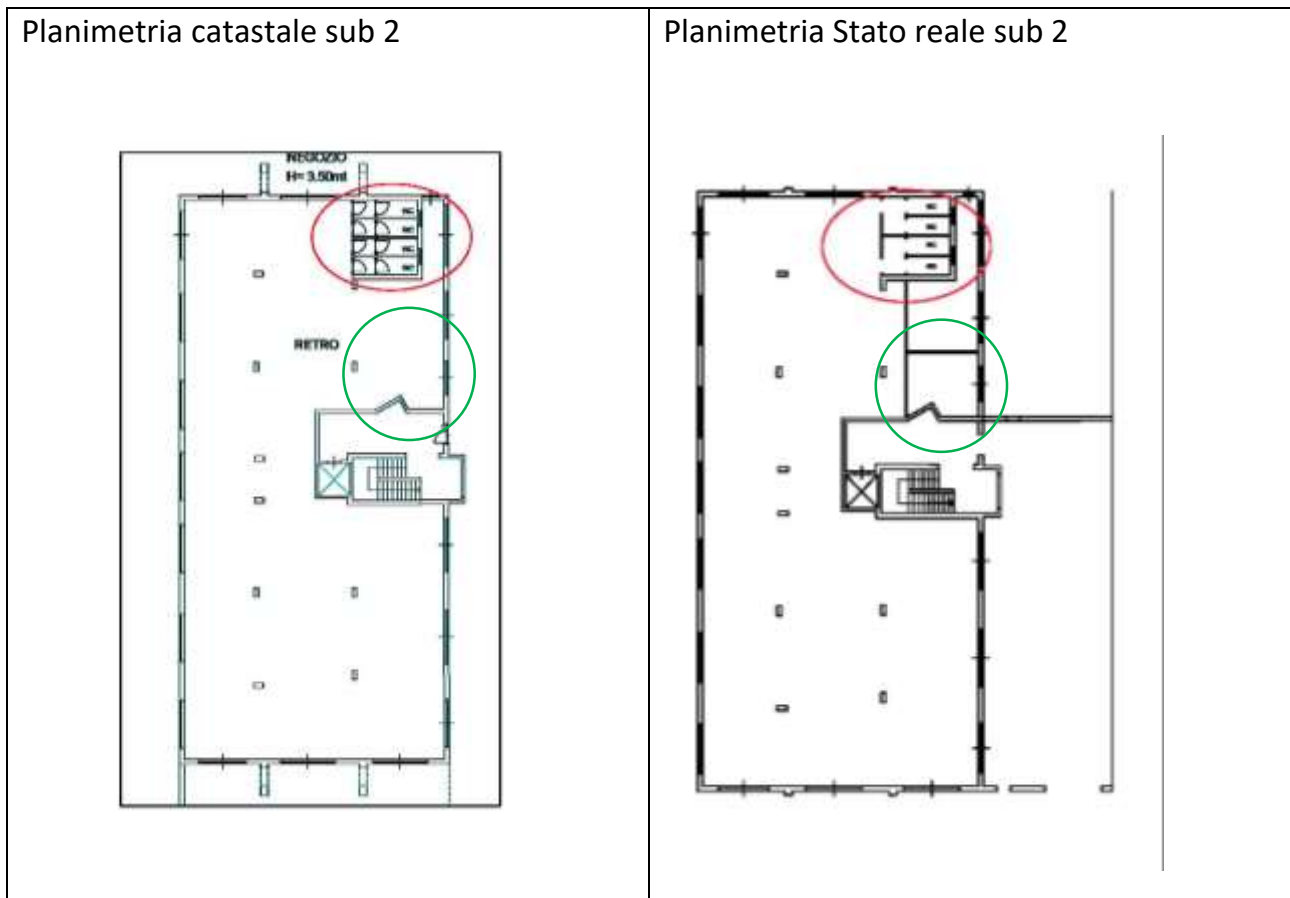
- Il sub.2 trattasi di locale artigianale caratterizzato da un ampio ambiente e da quattro bagni. Il locale al momento del sopralluogo era in discrete condizioni manutentive.

L'accesso avviene da Via Clarelli snc in Sant' Antimo esso si trova al piano terra di un edificio elevato tre piani (piano terra , piano primo, secondo e terzo) fuori terra oltre al piano interrato (la posizione catastale Allegato n.29 ). L'accesso all'unità è consentito anche da una strada sterrata posizionata sul prospetto EST.

Il bene risulta avere come categoria catastale C/1, fin dalla costituzione del 22/03/2006 protocollo n. na0166266 in atti dal 22/03/2006 costituzione (n. 2100.1/2006), risulta pertanto conforme rispetto al titolo assentito ad uso artigianale.

Lo stato reale dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata ed estratta dal SISTER , sono stati eliminati due tramezzi all'interno del corpo bagni, sono state create due piccoli vani con accessi indipendenti dal cortile comune ad altri cespiti. Segue stralcio della planimetria catastale e planimetria dello stato dei luoghi messe a confronto (Allegato 39)

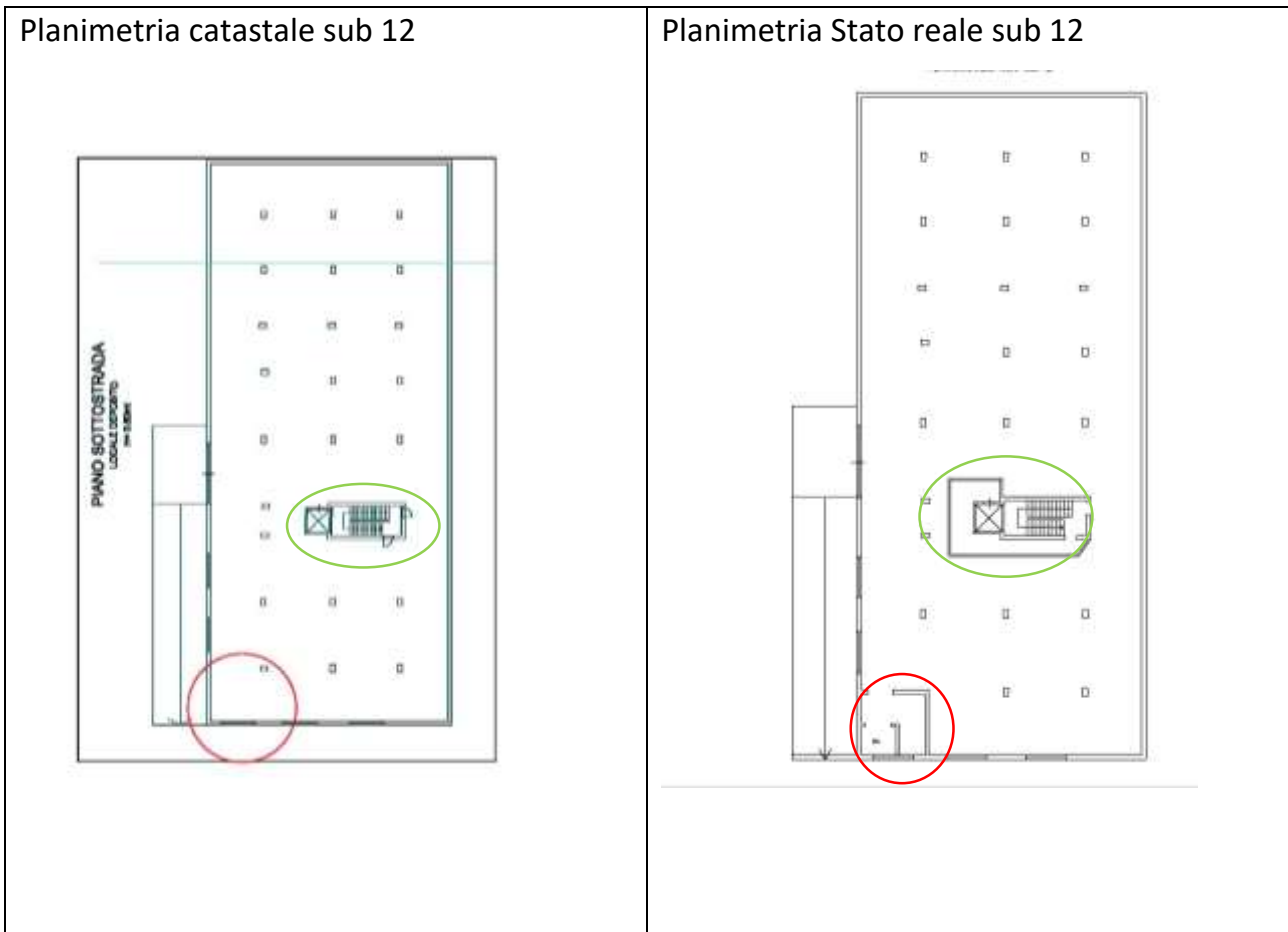




Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato dei luoghi è pari a 500/00€

- Il sub.12 trattasi locale deposito interrato costituito da un ampio ambiente e da un bagno ed un antibagno il cui accesso avviene da Via Clarelli snc n Sant' Antimo attraverso una rampa esclusiva; l'u.i. si trova al piano interrato di un edificio elevato tre piani fuori terra (piano terra , piano primo, secondo e terzo ) oltre all' interrato (in Allegato n.30 la posizione catastale).

Lo stato reale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un bagno e di un antibagno, inoltre intorno al vano scala e ascensore vi è una struttura in ferro atta al funzionamento dell' ascensore, ovvero atto alla definizione di un vano tecnico, tale ascensore è un bene comune non è ad uso esclusivo all' unità sub. 12 presa in esame. Segue planimetria catastale e planimetria dello stato reale dei loghi messe a confronto (Allegato 41)



Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato dei luoghi è pari a 500/00€

*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.*

**Risposta al quesito n. 4:**

Per la definizione e trattazione del presente mandato da esperto estimatore – per assicurare la maggiore appetibilità dei beni ed in particolare evitare che la non aggregazione di taluni cespiti possa produrre pregiudizi del potenziale acquirente in seno allo stato urbanistico, catastale e alle servitù, come nel corpo della produzione sarà meglio specificato, si propongono tre lotti omogenei così composti :

**LOTTO N. 1**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) Commerciale

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) Commerciale

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 (derivante dal sub. 17, a sua volta era derivato dai sub. 4) Artigianale

**LOTTO N. 2**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10 Deposito

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 Deposito

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12 Deposito

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 bcnc

**LOTTO N. 3**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2 Commerciale

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12 – Deposito

## **LOTTO 1**

Trattasi di quota di 1/1 di proprietà un compendo immobiliare sito nel comune di Sant'Antimo alla via Plutone snc posto al piano terra stradale di un fabbricato elevato tre piani fuori terra ed uno entroterra e composto da un immobile ad uso commerciale (sub. 18), un immobile ad uso commerciale adibito a palestra (sub. 19) ed un immobile ad uso artigianale (sub. 20). Si accede dalla via Plutone snc in Sant'Antimo :

- per immobile ad uso commerciale (sub. 18), attraversando un cortile comune ; internamente è composto da: un locale vendita, un piccolo wc e una stanza adibita a studio. Il bene confina a Sud con sub.1 ad Ovest con sub. 20 a Nord con sub.19 ad Est sub. 1. Il cespite è identificato al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al foglio 2 part. 1653 sub. 18 categoria catastale C/1

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare corrisponde alla consistenza catastale ed alla planimetria catastale. Il bene è stato edificato con Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici e permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016. L' immobile risulta non conforme ai grafici del PdC 235/12 allegati per variazione di spazi interni.

- per immobile ad uso commerciale adibito a palestra (sub. 19) , direttamente dalla via Plutone snc; internamente è composto da: un ampio locale destinato all' attività sportive (palestra) da n. 5 wc con annessi spogliatoi e docce, da tre sale adibite ad attività sportiva. Il bene confina a Sud con sub.20 e 18 a Nord con sub.1 ad Est sub.9 e 1 Il cespite è identificato al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo foglio 2 part. 1653 sub. 19 categoria catastale D/6.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare corrisponde alla consistenza catastale ed alla planimetria catastale.

Il bene è stato edificato con Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici. Permesso a costruire in sanatoria

235/2012 del 11/07/2016 e DIA n . 03/2009 prot.129 del 05/01/2009 per cambio di destinazione d' uso dell'unità immobiliare al piano terra dell'insediamento produttivo a palestra e SCIA per agibilità 94/2017 prot. 9287 del 26/07/2017.

L' immobile risulta non conforme ai grafici allegati Dia n . 03/2009 per diversa distribuzione degli spazi interni, inerente allo spazio dedicato alle docce/spogliatoio

- un immobile ad uso artigianale (sub. 20) attraversando un cortile comune ; internamente è composto da un apio locale quattro bagni con antibagno ed una piccola stanza. Il bene confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.19 ad Est sub. 19 e 18 Il cespite è identificato al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo foglio 2 part. 1653 sub. 20 categoria catastale C/3

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare corrisponde alla consistenza catastale ed alla planimetria catastale.

Il bene è stato edificato con Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici e Permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016 .L' immobile risulta non conforme ai grafici allegati al permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016 per variazione di spazi interni con la realizzazione di quattro bagni con antibagno e di un vano

**il PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO PER LOTTO 1 = € 641.000,00**

## **LOTTO 2**

Trattasi di quota di 1/1 di proprietà un compendio immobiliare sito nel comune di Sant'Antimo alla via Plutone snc posto al piano interrato di un fabbricato elevato tre piani fuori terra ed uno entroterra e composto da un immobile ad uso deposito (sub. 10), un immobile ad uso deposito (sub. 11) ed un immobile ad uso deposito (sub. 12). Si accede dalla via Plutone snc in Sant'Antimo . In comune la rampa carrabile sub. 9

(bcnc) che risulta a servizio esclusivo dei tre posti al piano interrato sub. 9, sub. 10 e 11.

- per immobile ad uso deposito (sub. 10) posto al piano interrato, attraversando un cortile comune e dunque percorrendo la rampa per giungere al piano interrato ; internamente è composto da: un ampio ambiente ed una piccola stanza Il bene confina a Sud con sub.11 ad Est sub. 9 , Nord p.lla 1362 e Ovest p.lla 366. Il cespite è identificato al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al foglio 2 part. 1653 sub. 10 categoria catastale C/2.

In comune la rampa carrabile sub. 9 (bcnc) che risulta a servizio esclusivo dei tre posti al piano interrato sub. 9, sub. 10 e 11.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni, errata rappresentazione del vano porta che da accesso alle scale condominiali sub 1 .

Il bene è stato edificato con Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici, permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016

L' immobile risulta non conforme ai grafici del PdC 235/12 concessione è di riduzione volumetrica in corrispondenza del vano scala (sub. 1)

- per immobile ad uso deposito (sub. 11) posto al piano interrato, attraversando un cortile comune e dunque percorrendo la rampa per giungere al piano interrato; internamente è composto da: un ampio locale (di fatto fuso con il sub. 12 e parte del sub. 9). Il bene confina a Sud con sub.12 a Nord con sub.10 ad Est sub. 9 a ovest P.lla 366. Il cespite è identificato al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo foglio 2 part. 1653 sub. 11 categoria catastale C/2.

In comune la rampa carrabile sub. 9 (bcnc) che risulta a servizio esclusivo dei tre posti al piano interrato sub. 9, sub. 10 e 11.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare non corrisponde alla planimetria catastale. Il bene è stato edificato con Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici, permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016 ,lo stato reale (la fusione di fatto del sub.11-12 e parte del 9 )è conforme al grafico urbanistico assentito un immobile ad uso deposito (sub. 12)

- per immobile ad uso deposito (sub. 12) posto al piano interrato, attraversando un cortile comune e dunque percorrendo la rampa per giungere al piano interrato; internamente è composto da: un ampio locale (di fatto fuso con il sub. 11 e parte del sub. 9),I bene confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.11 ad Est sub. 9 e 1 a ovest P.lla 366.

Il cespite è identificato al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo foglio 2 part. 1653 sub. 12 categoria catastale C/2

In comune la rampa carrabile sub. 9 (bcnc) che risulta a servizio esclusivo dei tre posti al piano interrato sub. 9, sub. 10 e 11.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare non corrisponde alla planimetria catastale. Il bene è stato edificato con Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici, permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016 Lo stato reale (la fusione di fatto del sub.11-12 e parte del 9 ) è conforme al grafico urbanistico assentito

**il PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO PER LOTTO 2 = € 482.000,00**

### **LOTTO 3**



Trattasi di quota di 1/1 di proprietà un compendo immobiliare sito nel comune di Sant'Antimo alla Via Clarelli snc posta al piano terra di un edificio elevato tre piani, oltre il piano interrato Si accede dalla Via Clarelli snc in Sant'Antimo:

- per immobile ad uso artigianale (sub. 2) posto al piano terra , internamente è composto da: un ampio ambiente e da quattro bagni. Il locale risulta accessibile anche da strada sterrata disposta sul fronte EST del lotto. Il bene confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.12 ad Est sub. 1ad Ovest con sub.2.Il cespite è identificato al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al foglio 2 part. 1652 sub. 2 categoria catastale C/1. Lo stato reale dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata ed estratta dal SISTER , sono stati eliminati due tramezzi all' interno del corpo bagni, sono state create due piccoli vani con accessi indipendenti dal cortile comune ad altri cespiti. La destinazione d'uso catastale C/1 è errata rispetto alla destinazione urbanistica artigianale.

Presenza di un accesso dal retro - fronte EST - su area comune indivisa.

Il bene è stato edificato con connessione edilizia n 70/99 rilasciata 01/04/2003 relativa alla realizzazione di opificio industriale per la lavorazione di vestiti da sposa e Variante in corso d' opera n. 40/04/ prot. 17266 del 09/07/2004;

Lo stato reale dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati alla variante n. 40/04, sono stati eliminati due tramezzi all' interno del corpo bagni, sono state create due piccoli vani con accessi indipendenti dal cortile comune ad altri cespiti.

- L'immobile ad uso deposito (sub. 12) posto al piano interrato , internamente è composto da: un ampio ambiente e da un bagno ed un antibagno.

Il bene confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.12 ad Est sub. 1 ad Ovest con sub.2

Il cespite è identificato al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al foglio 2 part. 1652 sub. 12 categoria catastale C/2.

Lo stato reale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un bagno e di un antibagno,

inoltre intorno al vano scala e ascensore vi è una struttura in ferro atta al funzionamento dell' ascensore, ovvero atto alla definizione di un vano tecnico, tale ascensore è un bene comune non è ad uso esclusivo all' unità sub. 12 .

Il bene è stato edificato con con Connessione edilizia n 70/99 rilasciata 01/04/2003 relativa alla realizzazione di opificio industriale per la lavorazione di vestiti da sposa e Variante in corso d' opera n. 40/04/ prot. 17266 del 09/07/2004

Lo stato reale dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati alla variante n. 40/04, differisce sia per la realizzazione di un bagno e di un antibagno ma anche per l' installazione di un copro metallico adiacente al vano scala all'interno del quale è disposta la centralina idraulica dell' ascensore, bene comune a tutto l' edificio

**il PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO PER LOTTO 3 = € 662.000,00**

*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 ipo-catastale o nella certificazione sostitutiva depositata 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:*

*N) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Firmato Da:*

*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.*

**Risposta al quesito 5**

Per la definizione e trattazione del presente mandato da esperto estimatore si propongono tre lotti omogenei così composti:

**LOTTO N. 1**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) Commerciale

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) Commerciale

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 (derivante dal sub. 17, a sua volta era derivato dai sub.

4) Artigianale

**LOTTO N. 2**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10 Deposito

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 Deposito

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12 Deposito

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 bcnc

### **LOTTO N. 3**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2 Commerciale

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12 – Deposito

### **LOTTO N. 1**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 (derivante dal sub. 17, a sua volta era derivato dai sub. 4) VIA PLUTONE SNC

- Il sub.18 trattasi di locale commerciale il cui accesso da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune . Esso è caratterizzato da un locale vendita, un piccolo wc e una stanza adibita a studio, si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato. L'immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1.
- Il sub. 19 trattasi di una il cui accesso da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune .L' unità caratterizzata da un ampio locale destinato all' attività sportiva

(con attrezzi ginnici) da n. 5 wc con annessi spogliatoi e docce, da tre sale adibite ad attività sportiva. Si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato. L' immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1

- Il sub. 20 trattasi locale a destinazione artigianale al momento del sopralluogo risultava libero da persone e da cose. Il cui accesso da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato. L' immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1

#### PROVENIENZA

Con atto di ricostituzione della pluralità dei soci mediante aumento di capitale e modifica atto costitutivo 22/06/2009 raccolta n. 15.121 rep. 49862 del Notaio Pasquale Cante , la sig.ra XXXXX XXXXXXXX è divenuta unica socia della XXXXX XXX XXXXXXXXXXXX XXXX & XX (per effetto del decesso dell'altro socio, signor XXXXX XXXXXXXX, [REDACTED])

[REDACTED] come da atto per me Notaio del 23 dicembre 2008, numero 48.873/14.533 del Repertorio, registrato a Napoli 3 il 7 gennaio 2009, al numero 80/1T; in virtù del citato atto per me Notaio del 23 dicembre 2008, numero 48.873/14.533 del Repertorio) ed è stata modificata la ragione sociale da XXXXX XXX XXXXXXXXXXXX XXXX & XX in quella attuale di "XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX " (Allegato n. 11 ).

- Atto di compravendita del 12.05.2003 Repertorio N. 17.436 Raccolta N. 3.997 Notaio Pasquale Cante nel quale il sig. XXXXX XXXXXXXX in qualità di socio Accomandatario



XXXXX XXX XXXXXXXXXXXX XXXX & XX acquista da XXXXX XXXXXXXX terreno dimenticato al f. 2 p.IIa 1361 (ex 365/a) e p.IIa 1362 (ex 365/b) Allegato n.10

- atto di compravendita del 02.10.1998, rogito notaio Farinaro Domenico, trascritto il 7.10.1998 nn. 22019/29002 nel quale la sig.ra XXXXX XXXXXXXX vende a Di XXXXX XXXXXXXX terreno identificato al catasto terreni del comune di comune di Sant' Antimo al f. 2 p.IIa 365 i diritti di piena proprietà per una quota pari ad  $\frac{1}{4}$  ( Allegato n. 12 )
- Atto giudiziario di trasferimento con Decreto del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 29 settembre 1994, cronologico numero 2102 e numero 3932 del Repertorio, registrato a Caserta nei termini e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2<sup>^</sup> il 12 giugno 1996 ai numeri 17228/12724; che trasferisce al sig. XXXXX XXXXXXXX terreno sito in Sant' Antimo identificato al f. 2 p.IIa 365 la piena proprietà per una quota pari  $\frac{3}{4}$  (allegato n.13 nota di trascrizione)

## **LOTTO N. 2**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10 VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12 VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 bcnc

- Il sub.9 trattasi di rampa carrabile identificato come bene comune non censibile a servizio esclusivo del sub. 10, 11,12.
- In comune la rampa carrabile sub. 9 (bcnc) che risulta a servizio esclusivo dei tre posti al piano interrato sub. 9, sub. 10 e 11.
  
- Il sub.10 trattasi locale deposito, costituito da un ampio ambiente ed una piccola stanza ,accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e dunque percorrendo la rampa identificata con il sub.9 . Il compendio si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato  
L' immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1.
- Il sub.11 locale deposito, di fatto fuso con il sub. 12 e parte del sub. 9 , (si rimanda alle riposte dei quesiti n.3 e n.6 per precisazioni). L'accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e dunque percorrendo la rampa identificata con il sub.9 si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato
  
- Il sub.12 trattasi locale deposito interrato di fatto fuso con il sub. 11 e parte del sub. 9. (si rimanda alle riposte dei quesiti n.3 e n.6 per precisazioni). L'accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e dunque percorrendo la rampa identificata con il sub.9 si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato  
L' immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1.

PROVENIENZA

Con atto di ricostituzione della pluralità dei soci mediante aumento di capitale e modifica atto costitutivo 22/06/2009 raccolta n. 15.121 rep. 49862 del Notaio Pasquale Cante , la sig.ra XXXXX XXXXXXXX è divenuta unica socia della XXXXX XXX XXXXXXXXXXXX XXXX & XX (per effetto del decesso dell'altro socio, [REDACTED]

[REDACTED] con gli eredi del socio defunto, come da atto per me Notaio del 23 dicembre 2008, numero 48.873/14.533 del Repertorio, registrato a Napoli 3 il 7 gennaio 2009, al numero 80/1T; in virtù del citato atto per me Notaio del 23 dicembre 2008, numero 48.873/14.533 del Repertorio) ed è stata modificata la ragione sociale da XXXXX XXX XXXXXXXXXXXX XXXX & XX in quella attuale di "XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX" (Allegato n. 11 ).

- Atto di compravendita del 12.05.2003 Repertorio N. 17.436 Raccolta N. 3.997 Notaio Pasquale Cante nel quale il sig. XXXXX XXXXXXXX in qualità di socio accomandatario XXXXX XXX XXXXXXXXXXXX XXXX & XX acquista da XXXXX XXXXXXXX terreno dimenticato al f. 2 p.lla 1361 (ex 365/a) e p.lla 1362 (ex 365/b) Allegato n.10
- Atto di compravendita del 02.10.1998, rogito notaio Farinaro Domenico, trascritto il 7.10.1998 nn. 22019/29002 nel quale la sig.ra XXXXX XXXXXXXX vende a Di XXXXX XXXXXXXX terreno identificato al catasto terreni del comune di Sant' Antimo al f. 2 p.lla 365 i diritti di piena proprietà per una quota pari ad  $\frac{1}{4}$  ( Allegato n. 12 )
- Atto giudiziario di trasferimento con Decreto del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 29 settembre 1994, cronologico numero 2102 e numero 3932 del Repertorio, registrato a Caserta nei termini e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2<sup>a</sup> il 12 giugno 1996 ai numeri 17228/12724; che trasferisce al sig. XXXXX XXXXXXXX terreno sito in Sant' Antimo identificato al f. 2 p.lla 365 la piena proprietà per una quota pari  $\frac{3}{4}$  (allegato n.13 nota di trascrizione)

### LOTTO N. 3

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2 VIA CLARELLI SNC

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12 VIA CLARELLI SNC

- Il sub.2 trattasi di locale artigianale caratterizzato da un ampio ambiente e da quattro bagni. Il locale al momento del sopralluogo era in discrete condizioni. L' accesso avviene da Via Clarelli snc in Sant' Antimo esso si trova al piano terra di un edificio elevato tre piani (piano terra , piano primo, secondo e terzo) fuori terra oltre all' interrato . L' immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1.

- Il sub.12 trattasi locale deposito interrato costituito da un ampio ambiente e da un bagno ed un antibagno il cui accesso avviene da Via Clarelli snc n Sant' Antimo attraverso una rampa esclusiva, esso si trova al piano interrato di un edificio elevato tre piani fuori terra (piano terra , piano primo, secondo e terzo ) oltre all' interrato. L' immobile risulta di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1.

### PROVENIENZA

Con atto di ricostituzione della pluralità dei soci mediante aumento di capitale e modifica atto costitutivo 22/06/2009 raccolta n. 15.121 rep. 49862 del Notaio Pasquale Cante , la sig.ra XXXXX XXXXXXXX è divenuta unica socia della XXXXX XXX XXXXXXXXXXXX XXXX & XX (per effetto del decesso dell'altro socio, signor XXXXX XXXXXXXX, [REDACTED])

[REDACTED]  
[REDACTED] con gli eredi del socio defunto, come

da atto per me Notaio del 23 dicembre 2008, numero 48.873/14.533 del Repertorio, registrato a Napoli 3 il 7 gennaio 2009, al numero 80/1T; in virtù del citato atto per me Notaio del 23 dicembre 2008, numero 48.873/14.533 del Repertorio) ed è stata modificata la ragione sociale da XXXXX XXX XXXXXXXXXXXX XXXX & XX in quella attuale di “XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX” (Allegato n. 11 ).

Il 28/12/1999 con atto di compravendita n 33962 raccolta 5830 Notaio Federico Del Noce, la sig.ra XXXXX XXXXXXXX vende a XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX & C. terreno identificato al catasto terreni del comune di Sant’ Antimo al f. 2 p.lla 1215 (ex 62/g) ; sul medesimo terreno fu poi richiesta concessione edilizia prat.70/99 rilasciata il 01/04/2003 relativa alla realizzazione di un opificio industriale .

*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.);*

*17*

*- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

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

*Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.*

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

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

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

*elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).*

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

*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).*

*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*

*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.*

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o



*dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).*

*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*

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

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

*i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*

*ii.art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*

*iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*

*verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

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

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

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

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

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

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

### **Risposta al quesito n. 6**

Per la definizione e trattazione del presente mandato da esperto stimatore si propongono tre lotti omogenei così composti:

#### **LOTTO N. 1**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 (derivante dal sub. 17, a sua volta era derivato dai sub. 4) VIA PLUTONE SNC

- Il sub.18 trattasi di locale commerciale il cui accesso da Via Plutone snc in Sant' Antimo avviene attraverso una corte comune . Esso è caratterizzato da un locale

vendita, un piccolo wc e una stanza adibita a studio. Esso si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato

Il bene è stato edificato con

Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici.

Istanza di permesso di costruire in sanatoria n. 235/12 prot. 38822 del 17/12/2012,

integrazione prot. 5514 del 22/02/2013

integrazione prot. 24449 del 01/10/2014

integrazione prot. 22860 del 13/07/2015

integrazione prot. 38921 del 05/11/2015

integrazione prot. 3031 del 01/02/2016

integrazione prot. 22059 del 04/07/2016

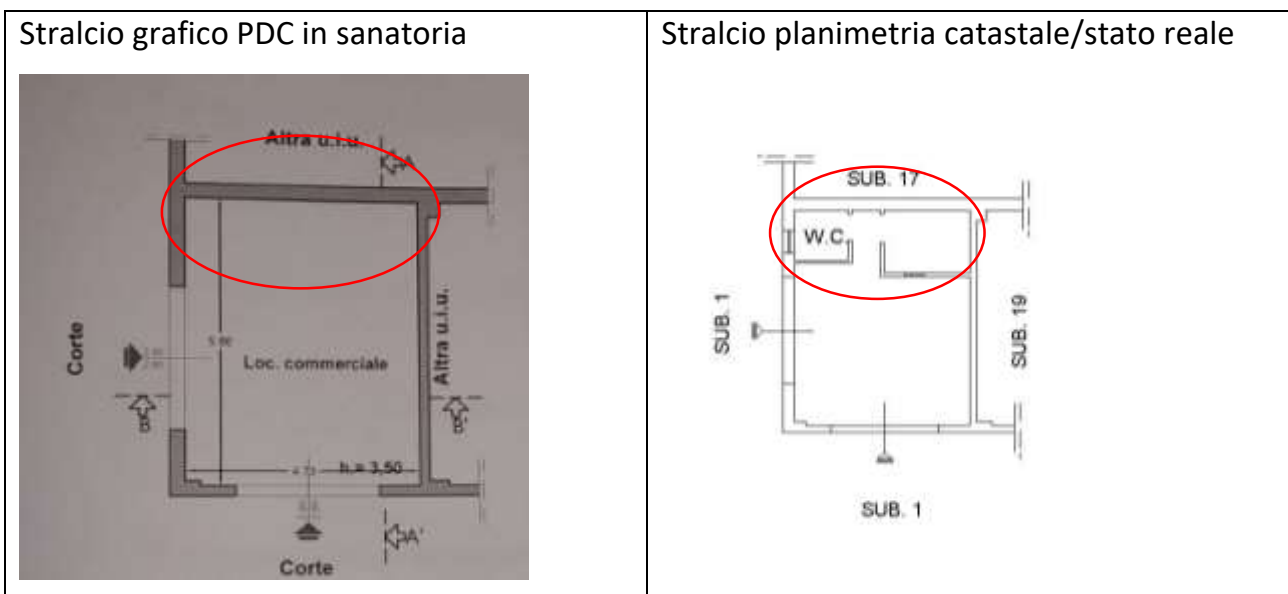
Permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016

Fu presentata SCIA in Sanatoria n 72/18 prot. 15835 del 10/05/2018 al comune di Sant' Antimo dalla signora XXXXX XXXXXXXX in qualità di legale rappresentante della XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXXX & XX per diversa distribuzione degli spazi interni inerenti alla realizzazione di servizi igienici sanitari e di un ripostiglio.

Il 3/07/2018 prot. 22201 viene richiesto dal Comune di Sant' Antimo alla signora XXXXX XXXXXXXX integrazione alla SCIA presentata in particolare fu richiesto parere ASL , ricevuta dei diritti di istruttoria , ricevuta della sanzione pecuniaria, verifica (grafica e descrittiva ) del tecnico progettista con specifica analitica del rispetto degli artt. II.26-II.31 II.35 del vigente R.E.C. La SCIA in Sanatoria n 72/18 non fu integrata (la stessa risulta archiviata) . La conformità del sub. 18 è da ricavare rispetto al titolo antecedente, ovvero il Permesso a

costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016. L'immobile risulta non conforme ai grafici del PdC 235/12 allegati (Allegato n.16) per variazione di spazi interni.

Segue confronto della planimetria catastale che corrisponde alla planimetria dello stato reale, messe a confronto, con stralcio del grafico allegato al PDC in sanatoria n. 235/2012 (Allegato n 42)



A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi . Per la formulazione della domanda dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 sommano costi in € 2.500,00 . – tali costi tengono conto di tutte le attività tecniche a supporto dell'attività comprensive tasse, oneri ed iva.

- Il sub. 19 trattasi di una unità adibita a palestra il cui accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune .L' unità caratterizzata da un ampio locale destinato all' attività (con attrezzi ginnici) da n. 5 wc con annessi spogliatoi e

docce, da tre sale adibite ad attività sportiva. Esso si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato. Il bene è stato edificato con:

Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici.

Istanza di permesso di costruire in sanatoria n. 235/12 prot. 38822 del 17/12/2012,

integrazione prot. 5514 del 22/02/2013

integrazione prot. 24449 del 01/10/2014

integrazione prot. 22860 del 13/07/2015

integrazione prot. 38921 del 05/11/2015

integrazione prot. 3031 del 01/02/2016

integrazione prot. 22059 del 04/07/2016

Permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016

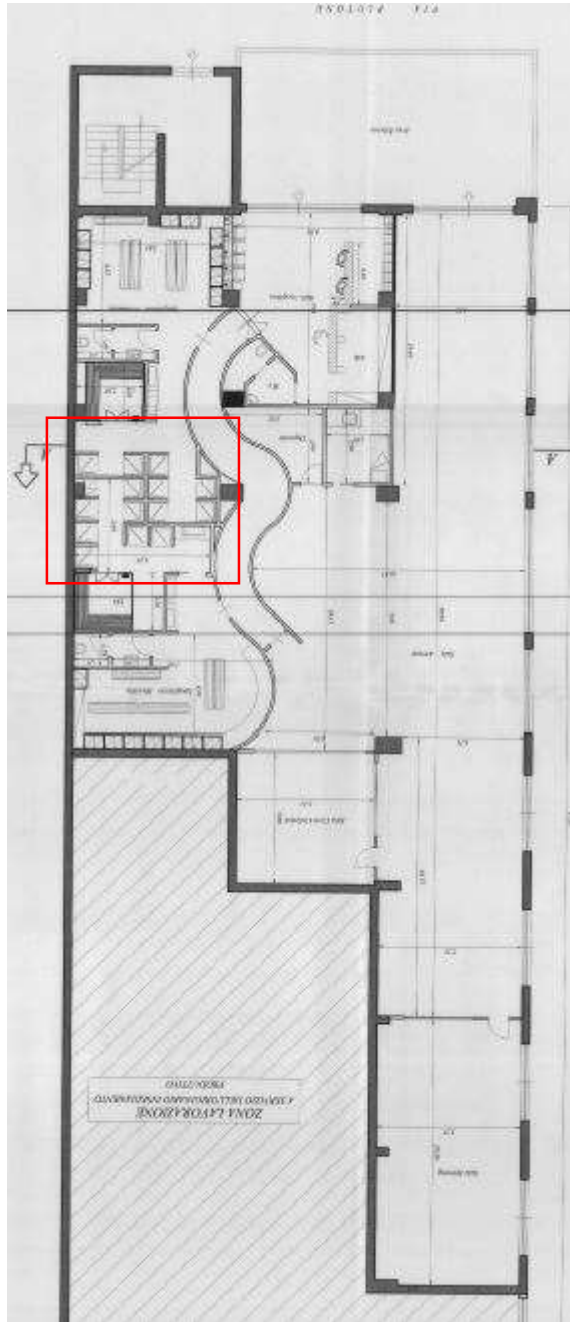
DIA n . 03/2009 prot.129 del 05/01/2009 per cambio di destinazione d' uso dell' unità immobiliare al piano terra dell' insediamento produttivo a palestra

SCIA per agibilità 94/2017 prot. 9287 del 26/07/2017 (presentata per il fog. 2 p.lla 1653 sub. 13 ) (Allegato n.17)

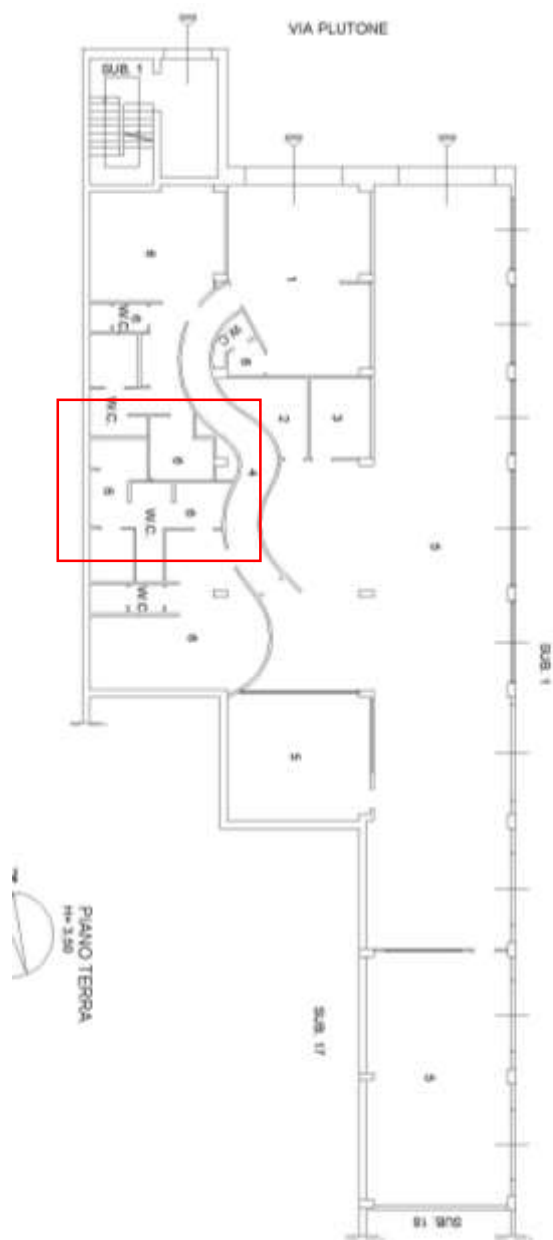
L' immobile risulta non conforme ai grafici allegati Dia n . 03/2009 per diversa distribuzione degli spazi interni, inerente allo spazio dedicato alle docce/spogliatoio

Segue confronto della planimetria catastale che corrisponde alla planimetria dello stato reale, messe a confronto, con stralcio del grafico allegato alla DIA n . 03/2009 prot.129 del 05/01/2009 ( allegato n.45)

Stralcio grafico Dia n . 03/2009



Stralcio planimetria catastale/ stato reale



A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi

Per la formulazione della domanda dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 sommano costi in € 2.500,00 . – tali costi tengono conto di tutte le attività tecniche a supporto dell'attività comprensive tasse, oneri ed iva.

- Il sub. 20 trattasi locale a destinazione artigianale al momento del sopralluogo risultava libero da persone e da cose il cui accesso da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune , si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato.

Il bene è stato edificato con:

Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici.

Istanza di permesso di costruire in sanatoria n. 235/12 prot. 38822 del 17/12/2012,

integrazione prot. 5514 del 22/02/2013

integrazione prot. 24449 del 01/10/2014

integrazione prot. 22860 del 13/07/2015

integrazione prot. 38921 del 05/11/2015

integrazione prot. 3031 del 01/02/2016

integrazione prot. 22059 del 04/07/2016

Permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016

SCIA n . 92/2018 prot. 20066 del 15/06/2018 cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a locale commerciale.

Il 19/07/2018 prot. 24011 richiesta integrazione riferita alla SCIA n. 92 del 19/07/2018

Il 18/07/2018 prot.0023787 missiva atta a integrare documentazione richiesta dal comune di Sant' Antimo .

Il 23-7-2019 prot. 21560 missiva atta a chiedere l'archiviazione della SCIA n. 92/2018.

SCIA n . 05/2020 prot. 2273 del 22/01/2020 presentata per diversa distribuzione degli spazi interni

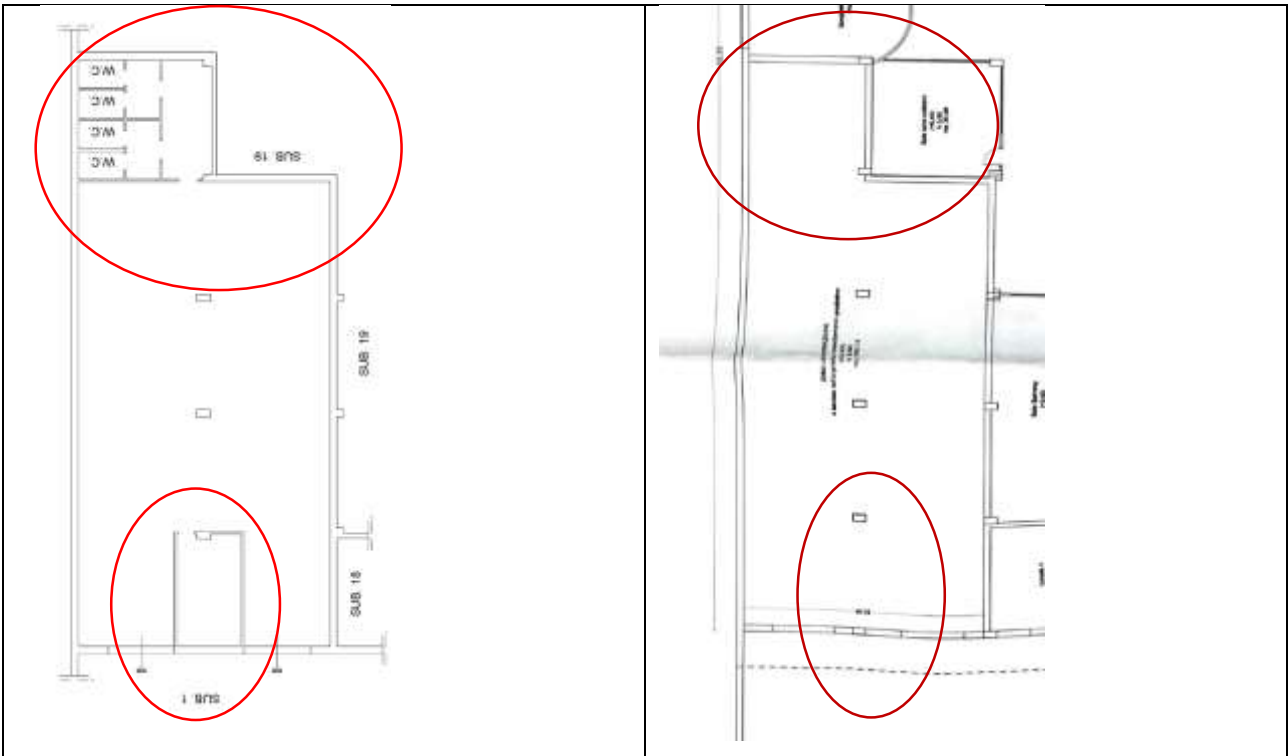
Il 30/03/2020 prot. 9134 missiva da parte del comune di Sant' Antimo per comunicare alla XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX p l'archiviazione definitiva della SCIA n. 05/2020 prot. 2273 del 22/01/2020 rendendo il titolo nullo e privo di efficacia (Allegato n.18)

L' immobile risulta – locale artigianale – ma non conforme ai grafici allegati al permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016 per variazione di spazi interni con la realizzazione di quattro bagni con antibagno e di un vano

Segue confronto della planimetria catastale che corrisponde alla planimetria dello stato reale, messe a confronto, con stralcio del grafico allegato al permesso a costruire in sanatoria 235/2012(allegato n. 46 )

Stralcio stato reale	Stralcio grafico PDC in sanatoria 235/12
----------------------	--





A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi . Per la formulazione della domanda dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 sommano costi in € 2.500,00 . – tali costi tengono conto di tutte le attività tecniche a supporto dell'attività comprensive tasse, oneri ed iva.

## **LOTTO N. 2**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10 VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12 VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 bcnc

Il sub.9 trattasi di rampa carrabile identificato come bene comune non censibile a servizio esclusivo del sub. 10, 11,12.

In comune la rampa carrabile sub. 9 (bcnc) che risulta a servizio esclusivo dei tre posti al piano interrato sub. 9, sub. 10 e 11.

Si rileva che risulta una compravendita per atto del 24/01/2022 Notaio SORBO GIORGIO Repertorio 2726/2238 dalla quale si rileva – compreso nella cessione dei diritti reali per altri cespiti anche la cessione di tutti i connessi ai diritti per la rampa di accesso al piano seminterrato individuata in catasto al foglio 2, p.lla 1653, sub 9 (allegato 52).

Il bene è stato edificato con:

Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici.

Istanza di permesso di costruire in sanatoria n. 235/12 prot. 38822 del 17/12/2012,

integrazione prot. 5514 del 22/02/2013

integrazione prot. 24449 del 01/10/2014

integrazione prot. 22860 del 13/07/2015

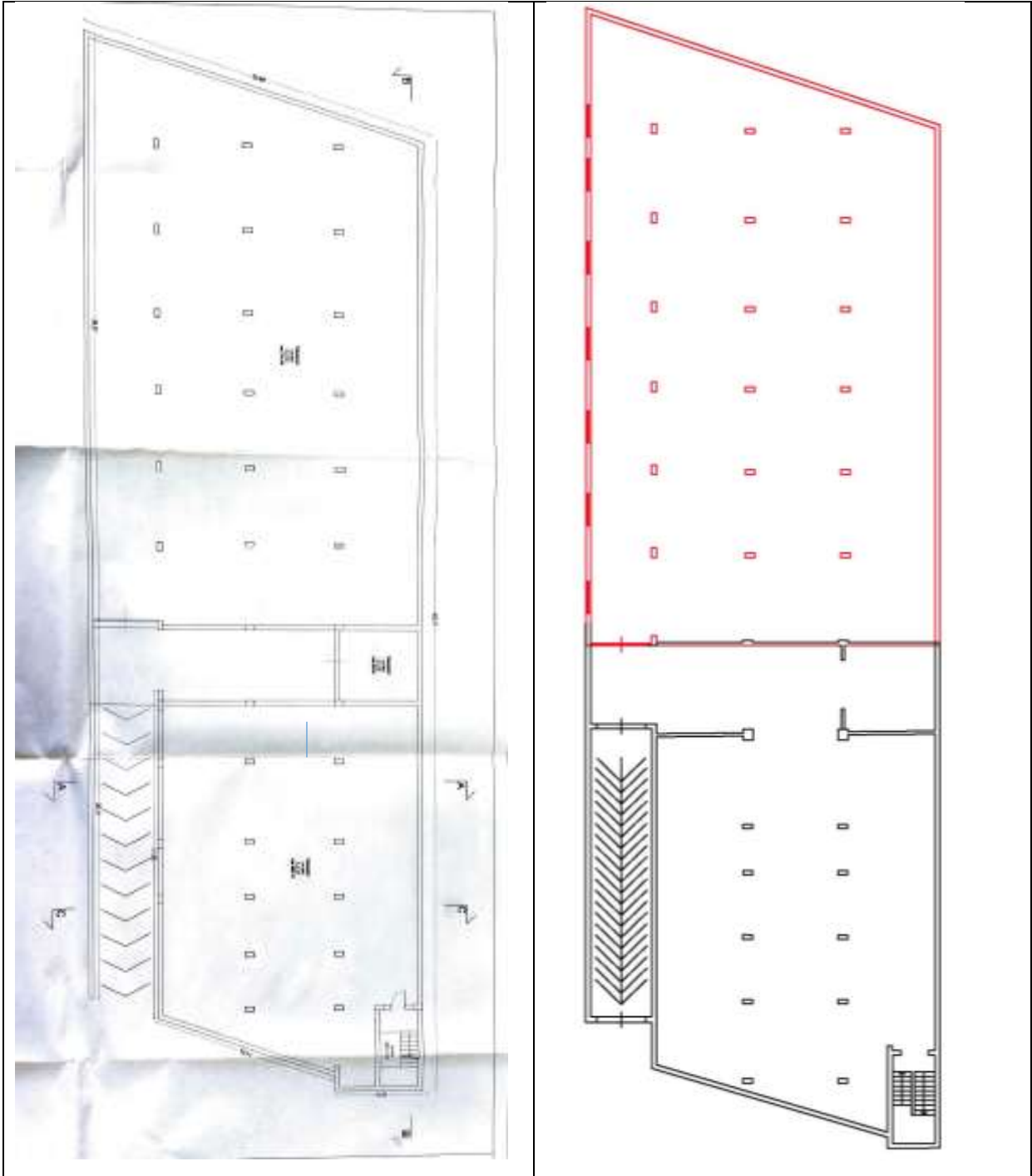
integrazione prot. 38921 del 05/11/2015

integrazione prot. 3031 del 01/02/2016

integrazione prot. 22059 del 04/07/2016

Permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016 (Allegato n.19)

Stralcio grafico allegato al permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016	Planimetria dello stato reale
--	-------------------------------



- Il sub.10 trattasi locale deposito, costituito da un ampio ambiente ed una piccola stanza ,accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e dunque percorrendo la rampa identificata con il sub.9 . Il compendio si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato . Il bene è stato edificato con:

Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici.

Istanza di permesso di costruire in sanatoria n. 235/12 prot. 38822 del 17/12/2012,

integrazione prot. 5514 del 22/02/2013

integrazione prot. 24449 del 01/10/2014

integrazione prot. 22860 del 13/07/2015

integrazione prot. 38921 del 05/11/2015

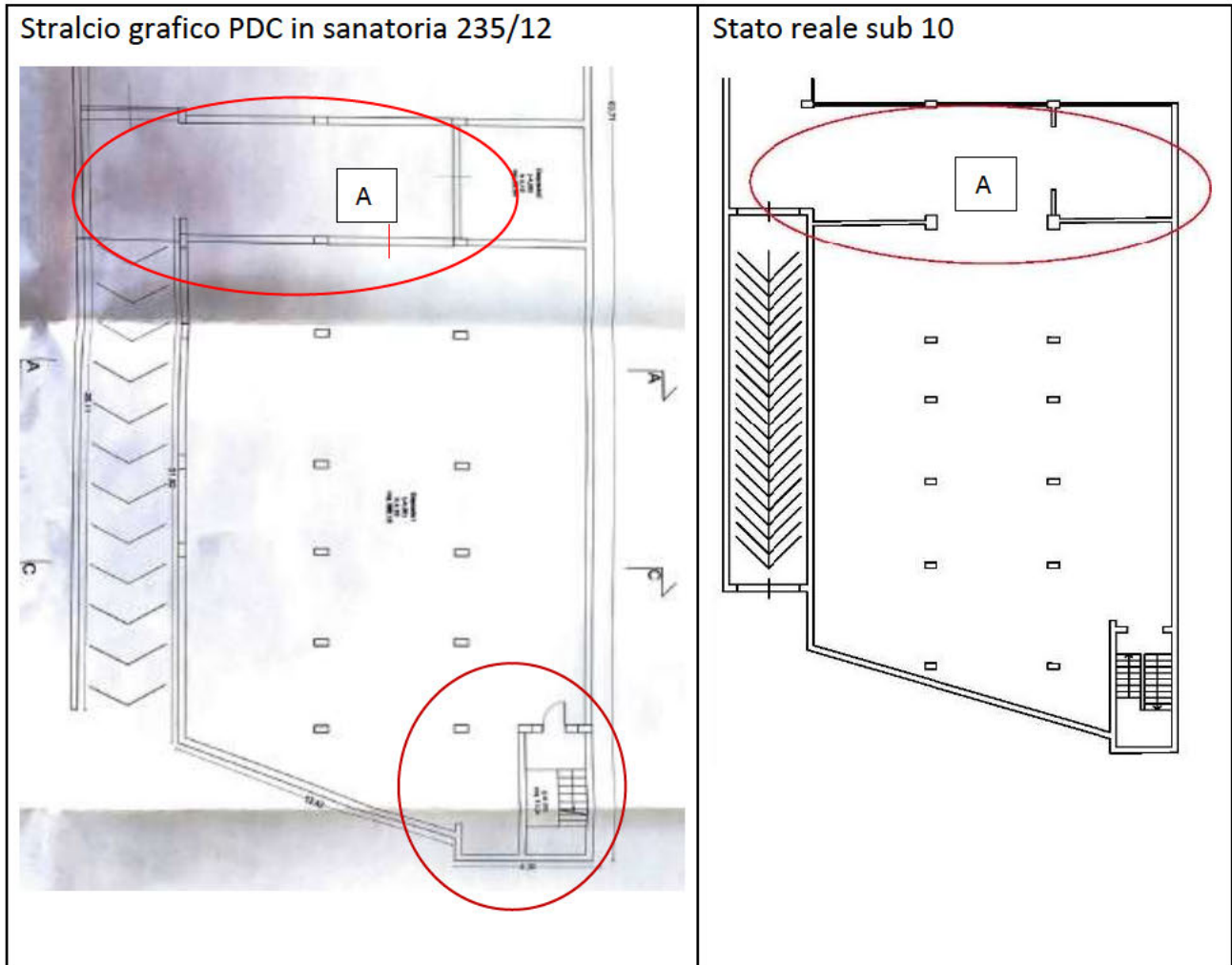
integrazione prot. 3031 del 01/02/2016

integrazione prot. 22059 del 04/07/2016

Permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016 (Allegato n.20)

Lo stato dei luoghi del cespite non corrisponde al titolo urbanistico PdC 235/12.

Segue confronto tra planimetria Stralcio della planimetria catastale messe a confronto e Stralcio della planimetria catastale con lo stato reale dei luoghi (Allegato n.44)



Le difformità riscontrate tra il grafico allegato alla concessione è di riduzione volumetrica in corrispondenza del vano scala (sub. 1) , ( questo consulente rimarca graficamente l'accesso al maggior volume interrato non percepibile graficamente "A")

A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi . Per la formulazione della domanda dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 sommano costi in € 2.500,00 . – tali costi tengono conto di tutte le attività tecniche a supporto dell'attività comprensive tasse, oneri ed iva.

- Il sub.11 ed il sub. 12 risultano essere locale deposito. L'accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e dunque percorrendo la rampa identificata con il sub.9, il tutto si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) oltre all' interrato.

Il bene è stato edificato con

Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici.

Istanza di permesso di costruire in sanatoria n. 235/12 prot. 38822 del 17/12/2012, integrazione prot. 5514 del 22/02/2013

integrazione prot. 24449 del 01/10/2014

integrazione prot. 22860 del 13/07/2015

integrazione prot. 38921 del 05/11/2015

integrazione prot. 3031 del 01/02/2016

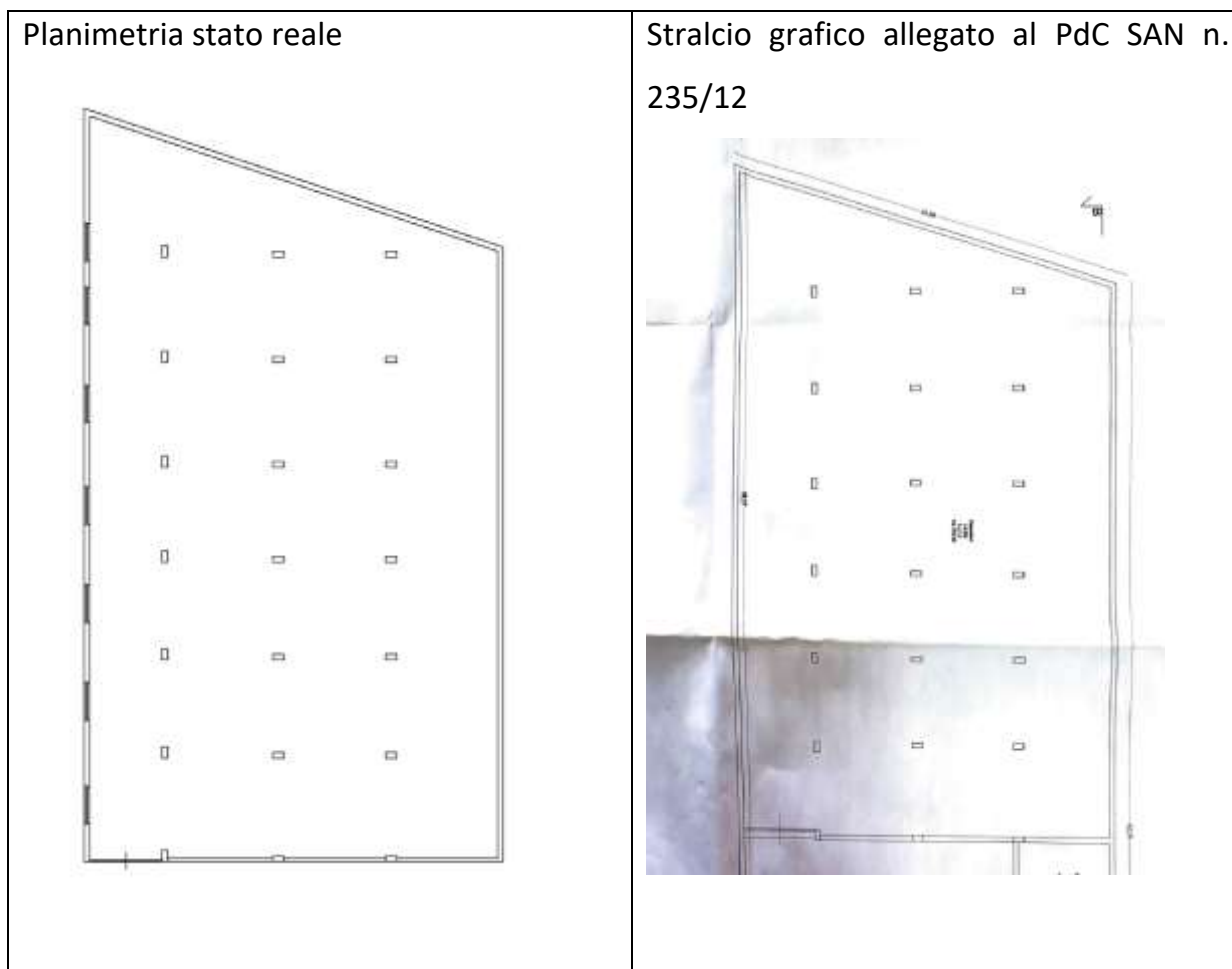
integrazione prot. 22059 del 04/07/2016

Permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016 (Allegato n.21)

La denominazione delle unità immobiliari avviene attraverso il catasto che assegna ad ogni unità immobiliare indipendente un identificativo catastale il quale è rappresentato da numero di foglio numero di particella numero di subalterno.

Il fatto che esistano tre subalterni ,sub. 11-12 e 9, è da ricondurlo, univocamente, ad una impropria istruttoria fatta al catasto priva di titolo edilizio di divisione.

La regolarità urbanistica di unità è data dalla corrispondenza dello stato reale rispetto al titolo rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016. Il sub.11 fuso con il sub. 12 insieme a porzione di sub. 9 risulta conforme al titolo urbanistico.

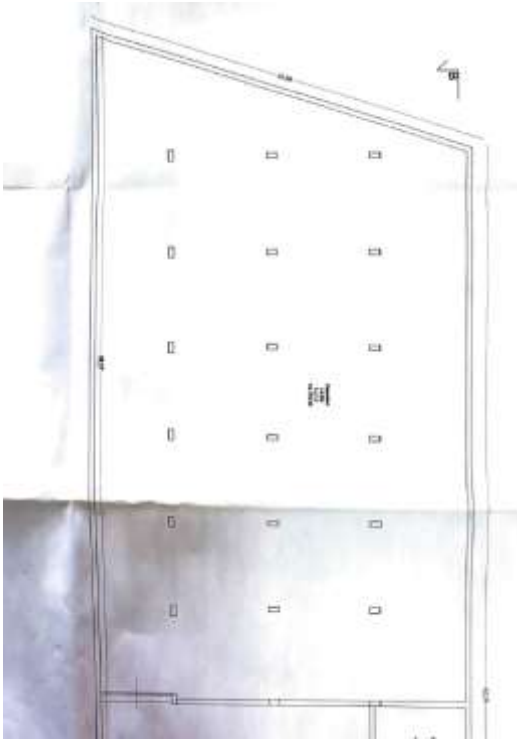


Si denota la corrispondenza tra lo stato reale e lo stralcio del grafico allegato al permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016.

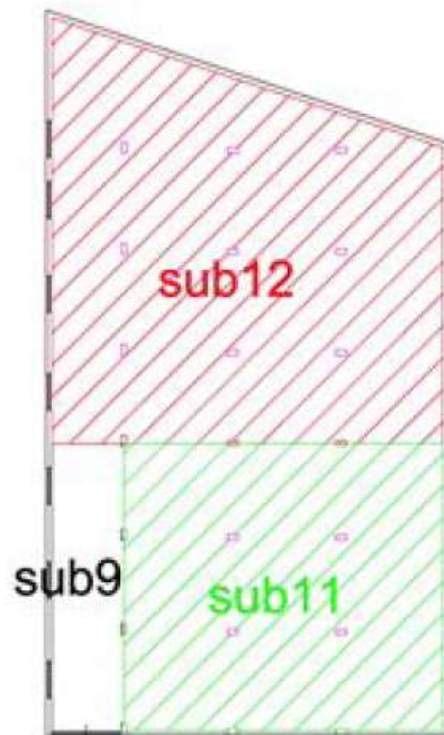
Rispetto alle consistenze catastali risulta una difformità per l'introduzione del sub. 9 – rampa carrabile di servizio - e poi per la divisione del maggior volume in due sub. 11 e 12 rispetto allo stato assentito (per gli effetti catastali si rimanda alla risposta al quesito n. 3).

Si precisa che la rampa carrabile sub. 9 (bcnc) che risulta a servizio esclusivo dei tre posti al piano interrato sub. 9, sub. 10 e 11.

Stralcio grafico allegato al PdC SAN n.  
235/12



Stato catasto urbano





**LOTTO N. 3**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2 VIA CLARELLI SNC

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12 VIA CLARELLI SNC

- Il sub.2 trattasi di locale artigianale caratterizzato da un ampio ambiente e da quattro bagni. Il locale al momento del sopralluogo era in discrete condizioni manutentive; l' accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo esso si trova al piano terra di un edificio elevato tre piani (piano terra , piano primo, secondo e terzo) fuori terra oltre al piano interrato

Il compendio preso in esame è stato edificato con Connessione edilizia n 70/99 rilasciata 01/04/2003 relativa alla realizzazione di opificio industriale per la lavorazione di vestiti da sposa

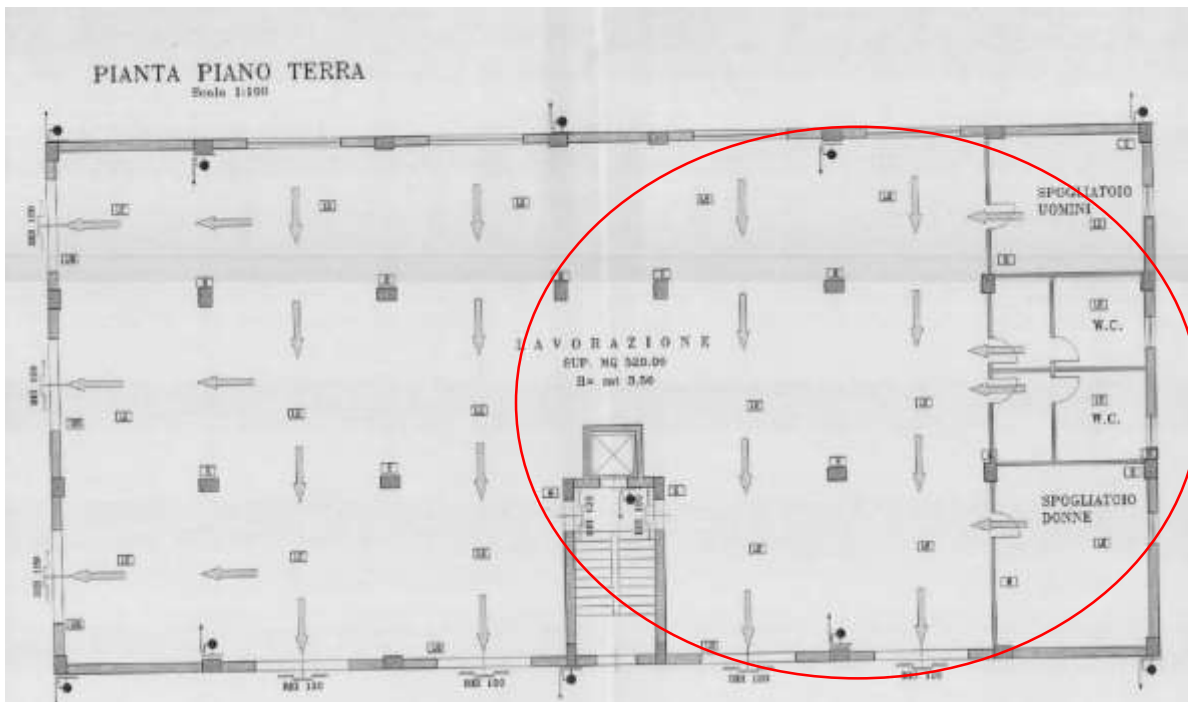
Variante in corso d' opera n. 40/04/ prot. 17266 del 09/07/2004

Atto D' obbligo unilaterale 5/10/2004 n. 101631

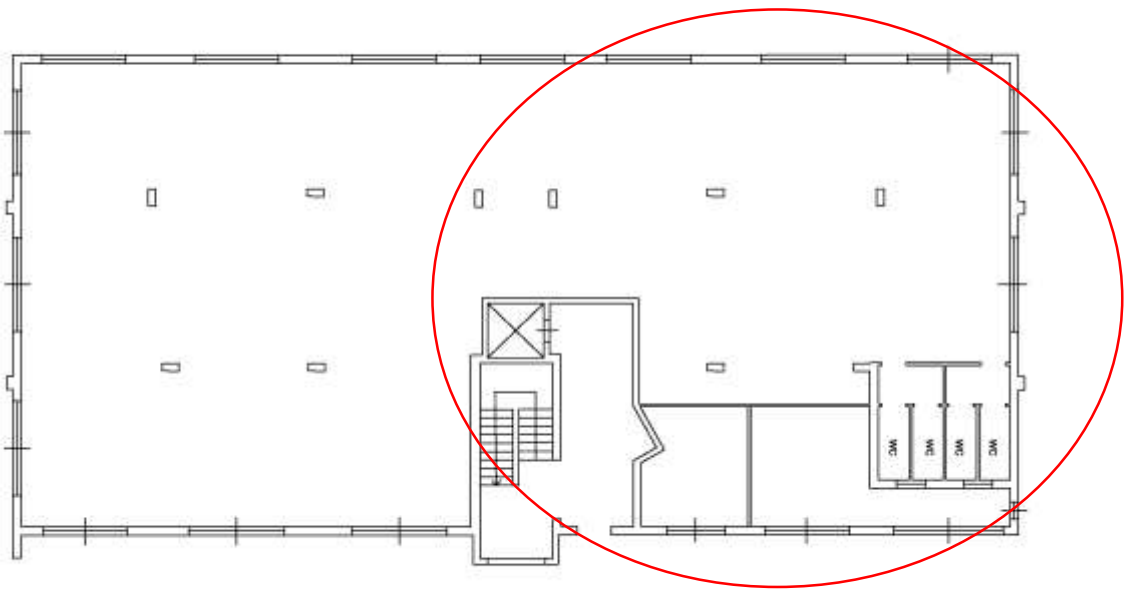
Richiesta di integrazione del 27/09/2004 pratica edilizia 40/04

Lo stato reale dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati alla variante n. 40/04 del 09/07/2004 segue (Allegato n.43)

Stralcio di grafico allegato al variante n. 40/04



Planimetria stato reale



A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi

Per la formulazione della domanda dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 sommano costi in € 2.500,00 . – tali costi tengono conto di tutte le attività tecniche a supporto dell'attività comprensive tasse, oneri ed iva.

- Il sub.12 trattasi locale deposito interrato costituito da un ampio ambiente e da un bagno ed un antibagno il cui accesso avviene da Via Clarelli snc n Sant' Antimo attraverso una rampa esclusiva esso si trova al piano interrato di un edificio elevato tre piani fuori terra (piano terra , piano primo, secondo e terzo ) oltre all' interrato.

Il compendio preso in esame è stato edificato con Connessione edilizia n 70/99 rilasciata 01/04/2003 relativa alla realizzazione di opificio industriale per la lavorazione di vestiti da sposa

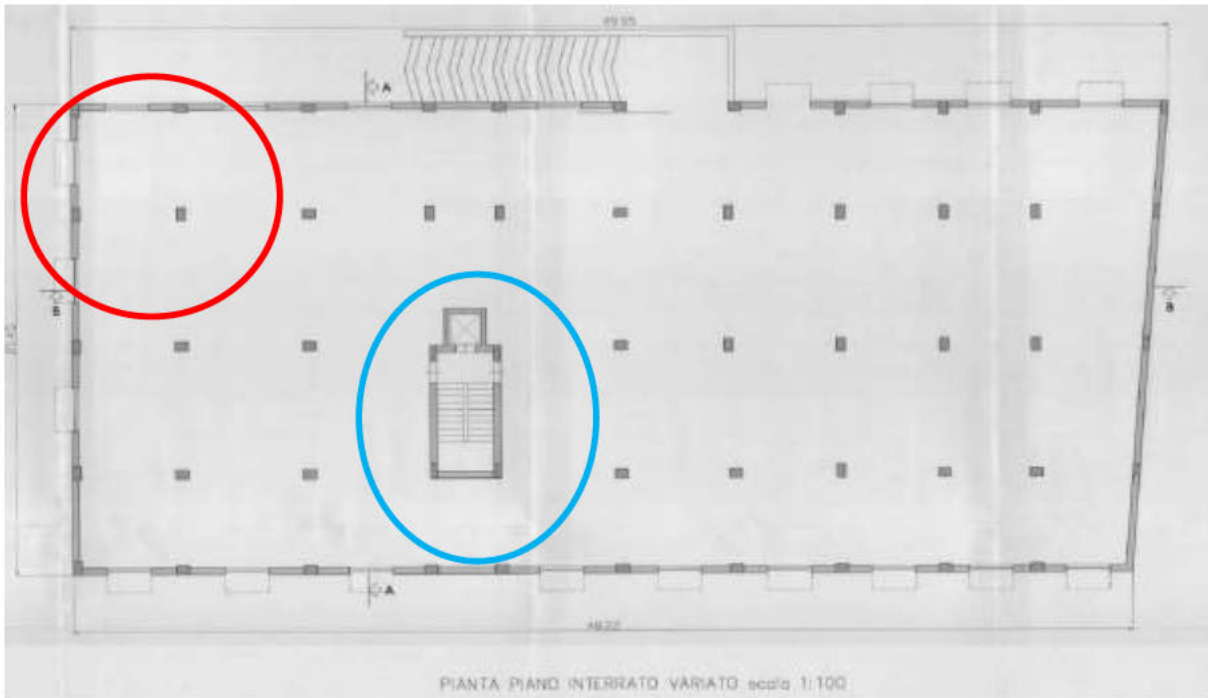
Variante in corso d' opera n. 40/04 prot. 17266 del 09/07/2004

Atto D' obbligo unilaterale 5/10/2004 n. 101631

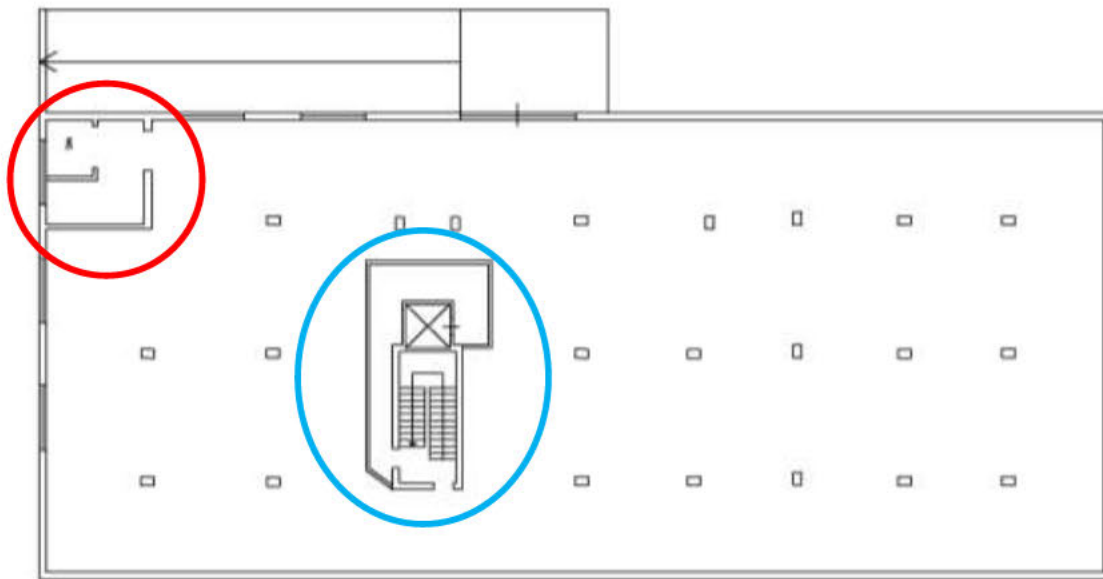
Richiesta di integrazione del 27/09/2004 pratica edilizia 40/04

Segue stralcio del grafico allegato alla variante n. 40/04 a confronto con la planimetria dello stato reale, esso differisce sia per la realizzazione di un bagno e di un antibagno ma anche per l' istallazione di un copro metallico adiacente al vano scala all'interno del quale è disposta la centralina idraulica dell' ascensore, bene comune a tutto l' edificio (allegato n.47 )

stralcio del grafico allegato alla variante n. 40/04



Planimetria stato reale sub. 12



A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi

Per la formulazione della domanda dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 sommano costi in € 2.500,00 . – tali costi tengono conto di tutte le attività tecniche a supporto dell'attività comprensive tasse, oneri ed iva.

Dal punto di vista tecnico impiantistico , invece, si necessita di adempimento di lavorazioni di natura elettromeccanica con spostamento della centralina idraulica dell'ascensore e quadristica, rimozione delle pannellature metalliche e introduzione di una fermata selettiva "a chiave" per il piano interrato per evitare introduzioni dirette dai piani superiori. Dal punto di vista operativo tali adempimenti non richiedono autorizzazioni agli enti, vanno però eseguite da aziende specializzate del comparto ascensoristi abilitati con D.M. 37/2008 lettera F; il valore economico degli adempimenti risulta stimabile in € 5.000,00.

*QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

**Risposta al quesito n.7**

Trattasi di tre lotti :

**LOTTO N. 1**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) Commerciale VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) Commerciale VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 (derivante dal sub. 17, a sua volta era derivato dai sub. 4) Artigianale VIA PLUTONE SNC

**LOTTO N. 2**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10 Deposito VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 Deposito VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12 Deposito VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 bcnc

**LOTTO N. 3**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2 Commerciale VIA CLARELLI SNC

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12 – Deposito VIA CLARELLI SNC

### **LOTTO N. 1**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 (derivante dal sub. 17, a sua volta era derivato dai sub. 4) VIA PLUTONE SNC

- Il sub.18 trattasi di locale commerciale il cui accesso da Via Plutone snc in Sant' Antimo .

Durante gli accessi , datati 20 e 27-4-2022 , i luoghi erano OCCUPATI con:

contratto di locazione in data 29.05.2017 a favore della società XXXXX XXX ;

la durata del contratto è indicata in anni 6, con decorrenza dal 04.06.2017 al 03.06.2023, durante gli accessi i luoghi erano occupati dalla società XXXXX XXX (Allegato n. 50);

- Il sub. 19 trattasi di locale palestra il cui accesso da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune.

Durante gli accessi , datati 20 e 27-4-2022 , i luoghi erano OCCUPATI con:

Contratto di comodato di Immobile del 04/12/2019, la sig.ra XXXXX XXXXXXXX in qualità di legale rappresentante della società XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX in qualità di



comodante e la sig.ra XXXXX XXXXXXXX in qualità di Comodatario in rappresentanza della società XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXXXX ;

la durata del contratto è di anni nove con decorrenza 04/12/2019 con scadenza 03/12/2028 durante gli accessi i luoghi erano occupati per l'attività in capo alla sig.ra XXXXX XXXXXXXX (Allegato n 48);

- Il sub. 20 trattasi locale a destinazione artigianale al momento del sopralluogo risultava libero da persone e da cose. L'accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato

Durante gli accessi , datati 20 e 27-4-2022 , i luoghi erano NON OCCUPATI e LIBERI.

## **LOTTO N. 2**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 bcnc

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10 VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12 VIA PLUTONE SNC

- Il sub.10 trattasi locale deposito, costituito da un ampio ambiente ed una piccola stanza ,accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e dunque percorrendo la rampa identificata con il sub.9 l' accesso allo stesso può avvenire anche dal vano scala condominiale

Durante gli accessi , datati 20 e 27-4-2022 , i luoghi erano LIBERI.

Si evidenzia che risulta presente un Contratto di locazione ad uso deposito stipulato il 3/11/2017, ove è presente la [REDACTED] [REDACTED] in qualità parte locatrice e il XXXXX XXX in qualità locatario di un immobile sub. 10; la durata del contratto è di anni quattro con decorrenza 3/11/2017 con scadenza 3/11/2021 .

Sull'area di sedime del sub. 10 è presente un piccolo volume confinato con serranda che risultava occupato dalla società XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX come deposito (titolare del contratto di locazione sub. 19) .

Durante gli accessi , datati 20 e 27-4-2022 , si è constatato che il sig. XXXXX XXX occupava il sub 11 e 12 e porzione del sub. 9 ( Allegato n 49)

- Il sub.11 ed il sub. 12 risultano essere locale deposito interrato . L' accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e dunque percorrendo la rampa identificata con il sub.9

Durante gli accessi , datati 20 e 27-4-2022 , i luoghi erano OCCUPATI dal Sig. XXXXX XXX .

Si evidenzia che risulta presente un Contratto di locazione ad uso deposito stipulato il 3/11/2017, ove è presente la sig.ra XXXXX XXXXXXXX (in qualità di legale rappresentante della società XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX ) in qualità parte locatrice e il XXXXX XXX in qualità locatario ma di un immobile sub. 10; la durata del contratto è di anni quattro con decorrenza 3/11/2017 con scadenza 3/11/2021 ( Allegato n 49).

### **LOTTO N. 3**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2 VIA CLARELLI SNC

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12 VIA CLARELLI SNC

- Il sub.2 trattasi di locale artigianale caratterizzato da un ampio ambiente e da quattro bagni. Il locale al momento del sopralluogo era in discrete condizioni manutentive; L' accesso avviene da Via Clarelli snc in Sant' Antimo. Il locale risulta accessibile anche da strada sterrata disposta sul fronte EST del lotto. Esso si trova al piano terra di un edificio elevato tre piani (piano terra , piano primo, secondo e terzo) fuori terra oltre al piano interrato

Durante gli accessi , datati 20 e 27-4-2022 , i luoghi erano NON OCCUPATI , si segnala che , per una porzione del cespite ( già segnalato per difformità catastali ed urbanistiche) risulta occupato da materiale riconducibile alla famiglia del legale rappresentante della società esecutata.

- Il sub.12 trattasi locale a destinazione artigianale costituito da un ampio ambiente e da un bagno ed un antibagno il cui accesso avviene da Via Clarelli snc n Sant' Antimo attraverso una rampa esclusiva esso si trova al piano interrato di un edificio elevato tre piani fuori terra (piano terra , piano primo, secondo e terzo ) oltre all' interrato.

Durante gli accessi , datati 20 e 27-4-2022 , i luoghi erano NON OCCUPATI , si segnala che , per una porzione del cespite ( già segnalato per difformità catastali ed urbanistiche) risulta occupato da pannelli metallici che delimitano uno spazio accessibile solo dal vano scala per servire l'ascensore .

*. 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:*

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

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

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

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

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

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

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

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

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino 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, predisponendo 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 Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella*

*determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*

*4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

*Risposta al quesito n.8*

Trattasi di tre lotti :

**LOTTO N. 1**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 (derivante dal sub. 17, a sua volta era derivato dai sub. 4) VIA PLUTONE SNC

- Il sub.18 trattasi di locale commerciale il cui accesso da Via Plutone snc in Sant' Antimo

Non vi sono presenze di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante alla presente procedura espropriativa.

Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

Per il maggior fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto non esistente una costituzione di un condominio.

Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Le difformità urbanistico-edilizie evidenziate in risposta al quesito 6 danno luogo ad un costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 lo stesso è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Non vi sono difformità catastali.

- Il sub. 19 trattasi di un locale palestra il cui accesso da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune .L' unità è caratterizzata da un ampio locale destinato all' attività palestra (con attrezzi ginnici) da n. 5 wc con annessi spogliatoi e docce, da tre sale adibite ad attività sportiva. Esso si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato.

Non vi sono presenze di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante alla presente procedura espropriativa

Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

Per il maggior fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto non esistente una costituzione di un condominio.

Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Le difformità urbanistico-edilizie evidenziate in risposta al quesito 6 danno luogo ad un costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 lo stesso è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Non vi sono difformità catastali.

- Il sub. 20 trattasi locale a destinazione artigianale al momento del sopralluogo risultava libero da persone e da cose il cui accesso da Via Plutone snc in Sant' Antimo

attraverso una corte comune e si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato.

Non vi sono presenze di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante alla presente procedura espropriativa .

Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

Per il maggior fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto non esistente una costituzione di un condominio.

Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Le difformità urbanistico-edilizie evidenziate in risposta al quesito 6 danno luogo ad un costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 , lo stesso è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Non vi sono difformità catastali.

## **LOTTO N. 2**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10 VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12 VIA PLUTONE SNC

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 bcnc

Il sub.9 trattasi di rampa carrabile identificato come bene comune non censibile a servizio esclusivo del sub. 10, 11,12;

In comune la rampa carrabile sub. 9 (bcnc) che risulta a servizio esclusivo dei tre posti al piano interrato sub. 9, sub. 10 e 11.



Si rileva che risulta una compravendita per atto del 24/01/2022 Notaio SORBO GIORGIO Repertorio 2726/2238 dalla quale si rileva – compreso nella cessione dei diritti reali per altri cespiti anche la cessione di tutti i connessi ai diritti per la rampa di accesso al piano seminterrato individuata in catasto al foglio 2, p.lla 1653, sub 9 (allegato 52).

- Il sub.10 trattasi locale deposito, c'è l'accesso allo stesso può avvenire anche dal vano scala condominiale. Il compendio si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato .

Non vi sono presenze di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante alla presente procedura espropriativa

Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

Per il maggior fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto non esistente una costituzione di un condominio.

Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Le difformità catastali evidenziate in risposta al quesito 3 danno luogo ad un del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 lo stesso è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Le difformità urbanistiche evidenziate in risposta al quesito 6 danno luogo ad un del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 lo stesso è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta

- Il sub.11 ed il sub. 12 risultano essere locale deposito interrato il cui accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e dunque percorrendo la rampa identificata con il sub.9 si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra , piano primo e piano secondo ) oltre all' interrato.

Non vi sono presenze di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante alla presente procedura espropriativa

Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

Per il maggior fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto non esiste una costituzione di un condominio.

Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Le difformità catastali evidenziate in risposta al quesito 3 danno luogo ad un del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 lo stesso è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Non vi sono difformità urbanistiche

### **LOTTO N. 3**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2 VIA CLARELLI SNC

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12 VIA CLARELLI SNC

- Il sub.2 trattasi di locale artigianale caratterizzato da un ampio ambiente e da quattro bagni oltre che locali con accessi indipendenti. L'accesso avviene da Via Clarelli snc in Sant' Antimo. Il locale risulta accessibile anche da strada sterrata disposta sul fronte EST del lotto. Lo stesso si trova al piano terra di un edificio elevato tre piani (piano terra , piano primo, secondo e terzo) fuori terra oltre al piano interrato

Non vi sono presenze di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante alla presente procedura espropriativa

Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

Per il maggior fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto non esistente una costituzione di un condominio.

Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Le difformità catastali evidenziate in risposta al quesito 3 danno luogo ad un del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 lo stesso è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Le difformità urbanistiche evidenziate in risposta al quesito 6 danno luogo ad un del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 lo stesso è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta

- Il sub.12 trattasi locale deposito interrato costituito da un ampio ambiente e da un bagno ed un antibagno il cui accesso avviene da Via Clarelli snc n Sant' Antimo attraverso una rampa esclusiva , esso si trova al piano interrato di un edificio elevato tre piani fuori terra (piano terra , piano primo, secondo e terzo ) oltre all' interrato.

Non vi sono presenze di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante alla presente procedura espropriativa

Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

Per il maggior fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto non esistente una costituzione di un condominio.

Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Le difformità catastali evidenziate in risposta al quesito 3 danno luogo ad un del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 lo stesso è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Le difformità urbanistiche evidenziate in risposta al quesito 6 danno luogo ad un del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 lo stesso è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta

Altri pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale:

presenza di una di servitù di passaggio della ex. p.lla 62 da cui furono frazionate la ex. p.lla terreni 1215 e l'attuale p.lla fabbricati 1652 per la definizione di una strada che dipartendosi dalla via provinciale Croce raggiungeva il confine nord della ex. p.lla 62 il tutto con costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Atto notarile pubblico rogito notaio Del Noce Federico di Napoli in data 15 dicembre 1999, numero 33916 di repertorio – tale servitù non incide sui cespiti pignorati ma sulla maggior porzione dell'area di sedime della p.lla 1652. (estratto allegato 36)

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

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

***Risposta al quesito n.9***

Trattasi di tre lotti :

**LOTTO N. 1**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18, Il cespite non ricade su suolo demaniale

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 , Il cespite non ricade su suolo demaniale

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 , Il cespite non ricade su suolo demaniale

**LOTTO N. 2**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 BCNC non ricade su suolo demaniale

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10 Il cespite non ricade su suolo demaniale

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 Il cespite non ricade su suolo demaniale

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12 Il cespite non ricade su suolo demaniale

**LOTTO N. 3**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo al

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2 Il cespite non ricade su suolo demaniale

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12 Il cespite non ricade su suolo demaniale

*QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

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

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

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

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

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

**Risposta al quesito n.10**

Trattasi di tre lotti :

**LOTTO N. 1**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo VIA PLUTONE SNC al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18, non vi è l'esistenza di pesi

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 , non vi è l'esistenza di pesi

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 , non vi è l'esistenza di pesi

Si allega certificazione USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA (allegato 53) per la dichiarazione di assenza di USI CIVICI – per tutto il territorio del Comune di Sant'Antimo.

**LOTTO N. 2**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo VIA PLUTONE SNC al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 BCNC non ricade su suolo demaniale

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10 non vi è l'esistenza di pesi

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 non vi è l'esistenza di pesi

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12 non vi è l'esistenza di pesi

Si allega certificazione USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA (allegato 53) per la dichiarazione di assenza di USI CIVICI – per tutto il territorio del Comune di Sant'Antimo.

**LOTTO N. 3**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo VIA CLARELLI SNC al

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2 non vi è l'esistenza di pesi

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12 non vi è l'esistenza di pesi

Altri pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale:

presenza di una di servitù di passaggio della ex. p.lla 62 da cui furono frazionate la ex. p.lla terreni 1215 e l'attuale p.lla fabbricati 1652 per la definizione di una strada che dipartendosi dalla via provinciale Croce raggiungeva il confine nord della ex. p.lla 62 il tutto con costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Atto notarile pubblico rogito notaio Del Noce Federico di Napoli in data 15 dicembre 1999, numero 33916 di repertorio – tale servitù non incide sui cespiti pignorati ma sulla maggior porzione dell'area di sedime della p.lla 1652. (estratto allegato 36)

Si allega certificazione USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA (allegato 53) per la dichiarazione di assenza di USI CIVICI – per tutto il territorio del Comune di Sant'Antimo.



*QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

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

### **Risposta al quesito n.11**

Per la definizione e trattazione del presente mandato da esperto estimatore – per assicurare la maggiore appetibilità dei beni ed in particolare evitare che la non aggregazione di taluni cespiti possa produrre pregiudizi del potenziale acquirente in seno allo stato urbanistico, catastale e alle servitù, come nel corpo della produzione sarà meglio specificato, si propongono tre lotti omogenei così composti :

#### **LOTTO N. 1**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo VIA PLUTONE SNC al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18,

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 ,

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 ,

Non è costituito alcun condominio, a fronte della disponibilità di aree comuni servite da impianto luci, si ipotizza una mera ripartizione bonaria delle spese tra i condividenti soggetti.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

### **LOTTO N. 2**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo VIA PLUTONE SNC al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9,

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10,

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11,

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12,

Non è costituito alcun condominio, a fronte della disponibilità di aree comuni servite da impianto luci, si ipotizza una mera ripartizione bonaria delle spese tra i condividenti soggetti.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

### **LOTTO N. 3**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo VIA CLARELLI SNC al

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12

Non è costituito alcun condominio, a fronte della disponibilità di aree comuni servite da impianto luci, si ipotizza una mera ripartizione bonaria delle spese tra i condividenti soggetti.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

*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, depopostando 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*

*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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

### **Risposta al quesito n.12**

Lo scrivente, Ing Giulio Palma, Esperto Valutatore nominato dal G.E. è un tecnico qualificato REV ed inserito nel registro REV di TEGoVA Certified REV-IT/IsIVI/2021/19 al fine di assicurare alla clientela e al mercato in generale valutazioni che rispettino a pieno le linee guida, le regole, le metodologie e le procedure definite dagli EVS –European Valuation

Standards e garantisce che la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile è svolta nel pieno rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare lo scrivente ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach - MCA) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono due beni perfettamente uguali.

La stima del valore commerciale dell'immobile sarà fatta attraverso un metodo per comparazione diretta, che è un metodo di confronto di mercato. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. La ricerca del segmento di mercato per ottenere una corretta comparazione verte sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; le stesse sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Dopo aver analizzato le caratteristiche del cespite oggetto di valutazione si passa alla ricerca di beni comparabili.

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento

del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) – trattando immobili residenziali in un ambito geografico abbastanza attivo , il metodo comparativo MCA risulta appropriato.

Le caratteristiche estrinseche sono:

- Il comune di appartenenza del fabbricato : le città più grandi costituiscono maggior richiamo perché vi si concentrano tutte le offerte di lavoro;
- La fascia urbana di ubicazione del fabbricato: consiste nei diversi i prezzi tra centro storico, periferia, città
- Il tono sociale della zona del fabbricato: consiste nel ceto sociale medio della zona, le caratteristiche architettoniche dei fabbricati, la presenza di centri per la vita mondana.
- Amenità e salubrità del luogo : consiste nella bellezza del paesaggio e le condizioni climatiche della zona;
- Accessibilità: consiste nella modalità con cui si può raggiungere quella zona;
- Dotazione di strutture : consiste nella presenza di asili, scuole, banche, attrezzature sportive.

Le caratteristiche intrinseche sono :

- Tipologia edilizia: se si tratta di ville, palazzi...
- Prospicienza dell'edificio: l'edificio è apprezzato in maniera diversa se la sua facciata gode un bel panorama, orientamento e luminosità.
- Epoca di costruzione: si considera lo stile architettonico, la distribuzione interna degli spazi...
- Dotazioni comuni: il loro stato di conservazione ed efficienza (il modo in cui sono state conservate le parti dell'edificio come facciata, impianto, citofoni, scale...)
- Categorie catastale: se è un'abitazione signorile, economica...

- Livello del piano: in un palazzo costa più l'ultimo piano che i piani inferiori;
- Grandezza: ovvero gli appartamenti medio piccoli sono più richiesti dal mercato che quelli più grandi perché rispondono meglio alla necessità di una larga fascia di utenti;
- Distribuzione interna: va presa in considerazione l'ubicazione della zona giorno e della zona notte;
- Dotazione di balconi e terrazze: sono sicuramente valori aggiunti ad un immobile;
- Dotazioni interne: vanno valutate le condizioni di pavimenti, intonaco, impianti...
- Dotazioni esterne complementari: posti macchina;

Per la definizione e trattazione del presente mandato da esperto estimatore si propongono tre lotti omogenei così composti:

#### **LOTTO N. 1**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo VIA PLUTONE SNC al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) Commerciale

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 ( derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) Commerciale

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 (derivante dal sub. 17, a sua volta era derivato dai sub. 4) Artigianale

#### **LOTTO N. 2**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo VIA PLUTONE SNC al

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10 Deposito

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 Deposito



NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12 Deposito

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 bcnc

**LOTTO N. 3**

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant’ Antimo VIA CLARELLI SNC al

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2 Laboratorio artigianale

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12 – Deposito

Si allegano le risultanze dei separati rapporti di valutazione immobiliare in allegato 54 per i LOTTO 1 e LOTTO 2 di via Plutone snc e allegato 55 per il LOTTO 3 di via Clarelli snc con allegati beni comparabili utilizzando atti di trasferimento di compravendite eseguite negli ultimi 48 mesi e diversi comparabili tipo ASK ( pubblicazioni di vendita) per i cespiti comparabili ad uso artigianale.

**LOTTO 1**

Trattasi di quota di 1/1 di proprietà un compendo immobiliare sito nel comune di Sant’Antimo alla via Plutone snc posto al piano terra stradale di un fabbricato elevato tre piani fuori terra ed uno entroterra e composto da un immobile ad uso commerciale (sub. 18), un immobile ad uso commerciale adibito a palestra (sub. 19) ed un immobile ad uso artigianale (sub. 20). Si accede dalla via Plutone snc in Sant’Antimo . Gli immobili si trovano in condizioni manutentive omogene e discrete.

Le consistenze del cespite oggetto di valutazione:

Metodo di misura	SEL – Superficie Esterna Lorda				
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Sup. Lorda mq	Indice	Superficie commerciale Mq
F 2 P.IIa 1653 Sub.18	Commerciale	PT	33,50	1,00	33,50
<b>Superficie commerciale sub.18</b>					<b>33,50</b>

F 2 P.IIa 1653 Sub.19	Commerciale Palestra	PT	540,70	1,00	540,70
<b>Superficie commerciale sub.19</b>					<b>540,70</b>
F 2 P.IIa 1653 Sub.20	Laboratorio artigianale	PT	272,00	1,00	272,00
<b>Superficie commerciale sub.20</b>					<b>272,00</b>

**LOTTO 2**

Trattasi di quota di 1/1 di proprietà un compendo immobiliare sito nel comune di Sant'Antimo alla via Plutone snc posto al piano interrato di un fabbricato elevato tre piani fuori terra ed uno entroterra e composto da un immobile ad uso deposito (sub. 10), un immobile ad uso deposito (sub. 11) ed un immobile ad uso deposito (sub. 12). Si accede dalla via Plutone snc in Sant'Antimo. Gli immobili si trovano in condizioni manutentive omogenee e discrete.

Le consistenze del cespite oggetto di valutazione:

Metodo di misura	SEL – Superficie Esterna Lorda				
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Sup. Lorda mq	Indice	Superficie commerciale Mq
F 2 P.IIa 1653 Sub.10	Deposito	PS1	510,00	1,00	510,00
<b>Superficie commerciale sub.10</b>					<b>510,00</b>
F 2 P.IIa 1653 Sub.11	Deposito	PS1	278,00	1,00	278,00
<b>Superficie commerciale sub.11</b>					<b>278,00</b>
F 2 P.IIa 1653 Sub.12	Deposito	PS1	448,00	1,00	448,00
<b>Superficie commerciale sub.12</b>					<b>448,00</b>

**LOTTO 3**

Trattasi di quota di 1/1 di proprietà un compendo immobiliare sito nel comune di Sant'Antimo alla via Clarelli snc posto al piano terra e interrato di un fabbricato elevato tre piani fuori terra ed uno entroterra e composto da un immobile ad uso deposito (sub. 12), un

immobile ad uso artigianale (sub. 2). Gli immobili si trovano in condizioni manutentive omogenee e discrete.

Le consistenze del cespite oggetto di valutazione:

Metodo di misura	SEL – Superficie Esterna				
	Lorda				
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Sup. Lorda mq	Indice	Superficie commerciale Mq
F 2 P.IIa 1652 Sub.2	Artigianale	PT	560,00	1,00	560,00
<b>Superficie commerciale sub.2</b>					<b>560,00</b>
F 2 P.IIa 1652 Sub.12	Deposito	PS1	1.029,50	1,00	1.029,50
<b>Superficie commerciale sub.12</b>					<b>1.029,50</b>

Si allegano le risultanze dei separati rapporti di valutazione immobiliare in allegato 54 per i LOTTO 1 e LOTTO 2 di via Plutone snc e allegato 55 per il LOTTO 3 di via Clarelli snc con allegati beni comparabili utilizzando atti di trasferimento di compravendite eseguite negli ultimi 48 mesi e comparabili tipo ASK ( pubblicazioni di vendita) per i cespiti comparabili ad uso artigianale.

La valutazione delle compravendite è essenziale per determinare l’andamento del mercato e la tipologia di clientela che si potrebbe raggiungere.

Per lo studio sulla ricerca del più probabile prezzo di mercato, ovvero “il prezzo che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in “condizioni di libero mercato” , si è strutturato sulla ricerca di condizioni di mercato di beni comparabili a quelli oggetto del ns. studio, quindi attraverso la rilevazione dei prezzi di mercato di beni con caratteristiche ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare; selezionando le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato – ricerca sul portale Stimatrix.it.

N.B. Il CTU, non avendo possibilità di reperire annunci o atti di immobili ad uso magazzino – per il LOTTO 2 ha ritenuto quale parametro unitario €/mq per i beni sub.10-11-12 – deposito – fissare il parametro unitario €/mq stimato per l’immobile ad uso commerciale sub.19 ridotto del 50% in funzione della destinazione d’uso dei cespiti e delle loro caratteristiche.

Mentre, per l’immobile ad uso deposito sub.12 del LOTTO 3 non avendo possibilità di reperire annunci o atti di immobili ad uso magazzino ha ritenuto quale parametro unitario il parametro unitario €/mq stimato per l’immobile ad uso artigianale sub.2 ridotto del 20% in funzione della destinazione d’uso dei cespiti e delle loro caratteristiche.

Si allegano le risultanze dei separati rapporti di valutazione immobiliare in allegato 54 per i LOTTO 1 e LOTTO 2 di via Plutone snc e allegato 55 per il LOTTO 3 di via Clarelli snc con allegati beni comparabili utilizzando atti di trasferimento di compravendite eseguite negli ultimi 48 mesi e comparabili tipo ASK ( pubblicazioni di vendita) per i cespiti comparabili ad uso artigianale.

Identificativo catastale Destinazione	Sup. Commerciale mq	Parametro Unitario €/mq	Valore di Mercato €
F 2 P.IIa 1653 Sub.18	33,50	1.121,00	37.550,00
F 2 P.IIa 1653 Sub.19	540,70	1.121,00	606.100,00
F 2 P.IIa 1653 Sub.20	272,00	611,00	166.200,00
<b>Valore di mercato totale</b>			<b>809.850,00</b>

**LOTTO 1**

Identificativo catastale Destinazione	Sup. Commerciale mq	Parametro Unitario €/mq	Valore di Mercato €
F 2 P.IIa 1653 Sub.10	510,00	560,50	285.500,00
F 2 P.IIa 1653 Sub.11	278,00	560,50	155.800,00
F 2 P.IIa 1653 Sub.12	448,00	560,50	251.100,00
<b>Valore di mercato totale</b>			<b>692.400,00</b>

**LOTTO 2**

Identificativo catastale Destinazione	Sup. Commerciale mq	Parametro Unitario €/mq	Valore di Mercato €
F 2 P.IIa 1652 Sub.2	560,00	647,00	362.100,00
F 2 P.IIa 1652 Sub.12	1.029,50	517,00	532.250,00
<b>Valore di mercato totale</b>			<b>894.350,00</b>

LOTTO 3

Per Via Plutone sub. 18-19– risulta fissato prezzo unitario €/mq destinazione commerciale 1.121,00


Per Via Plutone sub. 20– risulta fissato prezzo unitario €/mq destinazione artigianale 611,00

Per Via Plutone sub 10-11-12– risulta fissato prezzo unitario €/mq destinazione deposito 560,50

Per Via Clarelli sub. 2– risulta fissato prezzo unitario €/mq destinazione artigianale 647,00

Per Via Clarelli sub. 12– risulta fissato prezzo unitario €/mq destinazione deposito 517,00

Il prezzo di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è tra € 760/00 e € 1.550/00 a mq ; per la localizzazione, contesto e grado di finiture dell'immobile analizzato riteniamo un valore di stima unitario equo come prodotto applicando MCA . Lo stesso giudizio è estendibile anche ai locali magazzino.




Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**  
**Provincia: NAPOLI**  
**Comune: SANT'ANTIMO**  
**Fascia/zona: Periferica/SS. 7 BIS / APPIA - STAZIONE FERROVIARIA - VIA DEL CARAYAGGIO - ADIACENZE CIMITERO**  
**Codice zona: D4**  
**Microzona: 0**  
**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**  
**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	220	450	L	,9	1,8	L
Negozi	Normale	760	1550	L	3,5	7,1	L

[Stampa](#)

Spazio annotaz:



[Legenda](#)

Dalla deduzione ed analisi dei quesiti posti dal G.E. si rilevano gli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le regolarizzazioni urbanistico catastali, già descritte in risposta ai specifici quesiti, che andranno a formare un valore ridotto rispetto alle valutazioni estimative:

Identificativo catastale Destinazione	Sup. Commerciale mq	Parametro Unitario €/mq	Valore di Mercato €
F 2 P.IIa 1653 Sub.18	33,50	1.121,00	37.550,00
F 2 P.IIa 1653 Sub.19	540,70	1.121,00	606.100,00
F 2 P.IIa 1653 Sub.20	272,00	611,00	166.200,00
<b>Valore di mercato totale</b>			<b>809.850,00</b>

**LOTTO 1**

Il solo costo per il certificato A.P.E., è pari a 300,00 € da applicarsi ai sub. 18-19-20 per il LOTTO 1 = € 300,00 x n.3 = € 900,00

Il solo costo per regolarizzazione urbanistica da applicarsi ai sub. 18-19-20 per il LOTTO 1 è pari a € 2.500,00 per cadauna unità immobiliare, ovvero € 2.500,00 x n. 3 = € 7.500,00 – A parere dell’esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi – ciascuna per ogni unità immobiliare indipendente.

VALORE RIDOTTO SUB 18 = € 37.550,00 - € 300,00 - € 2.500,00 = € 34.750,00

VALORE RIDOTTO SUB 19 = € 606.100,00 - € 300,00 - € 2.500,00 = € 603.300,00

VALORE RIDOTTO SUB 20 = € 166.200,00 - € 300,00 - € 2.500,00 = € 163.400,00

VALORE RIDOTTO DEL LOTTO 1 = € 809.850,00 - € 900,00 – € 7.500,00 = € 801.450,00

Identificativo catastale Destinazione	Sup. Commerciale mq	Parametro Unitario €/mq	Valore di Mercato €
F 2 P.IIa 1653 Sub.10	510,00	560,50	285.500,00
F 2 P.IIa 1653 Sub.11	278,00	560,50	155.800,00
F 2 P.IIa 1653 Sub.12	448,00	560,50	251.100,00
<b>Valore di mercato totale</b>			<b>692.400,00</b>

LOTTO 2 a cui aggiungere la pertinenza del sub. 9 rampa carrabile esclusivamente servizio dei sub. 10-11-12

Il solo costo per regolarizzazione catastale da applicarsi ai sub. 10-11-12 per il LOTTO 2 è pari a € 500 x n. 3 u. Immobiliari = € 1.500,00

Il solo costo per regolarizzazione urbanistica da applicarsi ai sub. 10-11-12 per il LOTTO 2 è pari a € 2.500,00 per cadauna unità immobiliare, ovvero € 2.500,00 x n. 1 (sub. 10) = € 2.500,00 - A parere dell’esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi – ciascuna per ogni unità immobiliare indipendente.

VALORE RIDOTTO SUB 10 = € 285.500,00 - € 500,00 - € 2.500,00 = € 282.500,00

VALORE RIDOTTO SUB 11 = € 155.800,00 - € 500,00 = € 155.300,00

VALORE RIDOTTO SUB 12 = € 251.100,00 - € 500,00 = € 250.600,00

VALORE RIDOTTO DEL LOTTO 2 = € 692.400,00 - € 1.500,00 – € 2.500,00 = € 688.400,00



Identificativo catastale Destinazione	Sup. Commerciale mq	Parametro Unitario €/mq	Valore di Mercato €
F 2 P.IIa 1652 Sub.2	560,00	647,00	362.100,00
F 2 P.IIa 1652 Sub.12	1.029,50	517,00	532.250,00
<b>Valore di mercato totale</b>			<b>894.350,00</b>

### LOTTO 3

Il solo costo per il certificato A.P.E., è pari a 300,00 € da applicarsi ai sub. 2 per il LOTTO 3

Il solo costo per regolarizzazione catastale da applicarsi ai sub. 2-12 per il LOTTO 3 è pari a € 500 x n. 2 u. Immobiliari = € 1.000,00

Il solo costo per regolarizzazione urbanistica da applicarsi ai sub. 2-12 per il LOTTO 3 è pari a € 2.500,00 per cadauna unità immobiliare, ovvero € 2.500,00 x n. 2 = € 5.000,00 - A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi – ciascuna per ogni unità immobiliare indipendente.

Sono da attivarsi opere edilizia ed impiantistiche per la risoluzione dell'indipendenza del vano ascensore rispetto al cespite sub. 12; per tale attività sommano € 5.000,00

VALORE RIDOTTO SUB 2 = € 362.100,00 - € 300,00 - € 500,00 - € 2.500,00 = € 358.800,00

VALORE RIDOTTO SUB 12 = € 532.250,00 - € 500,00 - € 2.500,00 - € 5.000,00 = € 524.250,00

VALORE RIDOTTO DEL LOTTO 3 = € 894.350,00 - € 1.000,00 - € 5.000,00 - € 5.000,00 = € 883.050,00

### PER IL LOTTO 1

Sulla scorta del valore di mercato ridotto determinato come sopra, visto lo stato dei luoghi e la destinazione d'uso, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato "ridotto" come sopra individuato nella misura del

20% indotta dal segmento di mercato del cespite e dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile , pertanto:

PREZZO BASE D'ASTA SUB 18 = € 34.750,00 – 20% = € 28.000,00

PREZZO BASE D'ASTA SUB 19 = € 603.300,00 – 20% = € 482.500,00

PREZZO BASE D'ASTA SUB 20 = € 163.400,00 – 20% = € 130.500,00

**il PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO PER LOTTO 1 = € 641.000,00**

## **PER IL LOTTO 2**

Sulla scorta del valore di mercato ridotto determinato come sopra, visto lo stato dei luoghi e la destinazione d'uso, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato "ridotto" come sopra individuato nella misura del 30% indotta dal segmento di mercato del cespite e dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile , pertanto:

PREZZO BASE D'ASTA SUB 10 = € 282.500,00 – 30% = 198.000

PREZZO BASE D'ASTA SUB 11 = € 155.300,00 – 30% = 109.000

PREZZO BASE D'ASTA SUB 12 = € 250.600,00 – 30% = 175.000

**il PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO PER LOTTO 2 = € 482.000,00**

**PER IL LOTTO 3**

Sulla scorta del valore di mercato ridotto determinato come sopra, visto lo stato dei luoghi e la destinazione d'uso, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato "ridotto" come sopra individuato nella misura del 25% indotta dal segmento di mercato del cespite e dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile, pertanto:

PREZZO BASE D'ASTA SUB 2 = € 358.800,00 – 25% = € 269.000,00

PREZZO BASE D'ASTA SUB 12 = € 524.250,00 – 25% = € 393.000,00

**il PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO PER LOTTO 3 = € 662.000,00**

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

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

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

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

***Risposta al quesito n.13***

Tutti i cespiti risultano di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1.

Si acquisisce il certificato della Camera di Commercio – allegato 56

*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.*

***Risposta al quesito n.14***

Tutti i cespiti risultano di proprietà XXXXX XX XXXX XXXXX XXXXXX & XX per una quota pari a 1/1.

Si acquisisce il certificato della Camera di Commercio – allegato 56

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi al 21/07/2022

**L'ESPERTO VALUTATORE**

**Ing. Giulio Palma**