

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**III SEZIONE CIVILE**

G.E. DOTT. ...OMISSIS...

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. ...OMISSIS...

Promossa da:

**...OMISSIS...**

c/

...OMISSIS...

Udienza del ...OMISSIS...

**COPIA ANONIMA**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott. ...OMISSIS... – Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord.

### Premessa

Con provvedimento del ...OMISSIS..., la S.V.I., nominava il sottoscritto Ing. ...OMISSIS..., Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° ...OMISSIS... promossa da ...OMISSIS... e per essa, quale mandataria, ...OMISSIS... c/ la sig.ra ...OMISSIS...

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominato l'Avv. ...OMISSIS..., quale custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico con atto del ...OMISSIS...

In data ...OMISSIS... il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

In data ...OMISSIS... mezzo raccomandata A/R, il custode comunicava alla debitrice la data del primo accesso, fissato per il giorno ...OMISSIS... presso l'immobile oggetto della presente procedura, sito in Sant'Antimo alla via Enrico De Nicola n. 26 e contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antimo al Fg. 7, p.lla 1018, sub. n. 2.

In tale data, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario ed alla propria collaboratrice tecnica Arch. ...OMISSIS... si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, dove è stata rinvenuta l'esecutata che dichiarava di non abitare l'immobile attesa l'ordinanza n°...OMISSIS... del ...OMISSIS... emessa dal Commissario Straordinario.

Secondo quanto riferito dalla debitrice, difatti, i Vigili del Fuoco, con Ordinanza n. ...OMISSIS... prot...OMISSIS..., a seguito dell'accertamento di una perdita idrica, avevano ordinato ai proprietari dell'intero fabbricato di sgomberare le abitazioni e di eseguire alcune indagini geognostiche ed il monitoraggio strutturale, al fine di verificare le condizioni di stabilità dell'edificio. La Sig.ra ...OMISSIS... in occasione dell'accesso, consegnava copia:

- dell'autorizzazione per esecuzione lavori edili n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., con la quale il sindaco del Comune di Sant'Antimo autorizzava il sig. ...OMISSIS... alla costruzione di *"un piccolo fabbricato per civile abitazione composto da quattro stanze, una cucina ed accessori, oltre il cantinato"*, con le relative planimetrie allegate;
- della licenza per esecuzione lavori edili n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., con la quale il sindaco del Comune di Sant'Antimo autorizzava il sig. ...OMISSIS... alla *"sopraelevazione al II piano del fabbricato esistente composto da quattro vani ed accessori"*, con le relative planimetrie allegate;

- la dichiarazione di abitabilità di case n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... , con la quale il Sindaco del Comune di Sant' Antimo, "vista l'istanza del sig. ...OMISSIS... tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità della casa di nuova costruzione di cui al progetto approvato in data ...OMISSIS... (...) composta di n. 4 vani utili e n. 2 vani accessori", dichiarava la suddetta casa abitabile con decorrenza dal giorno ...OMISSIS... ;
- la deliberazione del consiglio comunale n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... , relativa alla modifica al regolamento per le forniture relative all'acquedotto comunale approvato con delibera del C.C. n. ...OMISSIS... già modificato con delibera di C.C. n. ...OMISSIS... e n. ...OMISSIS... con relative modifiche allegate;
- l'ordinanza n. ...OMISSIS... prot. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... , con la quale veniva sgomberato l'intero corpo di fabbrica di cui fa parte l'immobile staggito e il Comune di Sant' Antimo ordinava ai sigg. ...OMISSIS... , a salvaguardia della pubblica e privata incolumità, di eseguire: ispezione sottosuolo e strutturale di fondazione; monitoraggio del quadro fessurativo dello stabile; verifica completa dello stabile; verifica dei sottoservizi dello stabile, il tutto al fine di eseguire gli interventi di messa in sicurezza necessari e redigere il certificato di eliminato pericolo;
- la copia del rapporto intervento di soccorso a cura del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco del ...OMISSIS...
- la relazione tecnica di ...OMISSIS... a firma del Geologo ...OMISSIS... relativa a indagini georadar – geoelettriche e prove DPML relative al sottosuolo dell'immobile in oggetto;
- la relazione tecnica del ...OMISSIS... a firma del dott. Ing. ...OMISSIS... relativa al monitoraggio del quadro fessurativo dell'immobile in oggetto;
- la richiesta di permesso di costruire n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...a cura dell'ing. ...OMISSIS...

(Cfr. All. 1b – Documentazione non acquisita e consegnata dalla debitrice in occasione dell'accesso  
Si precisa che nell'allegato è stata inserita la documentazione fornita dalla 'esecutata in sede di accesso depurata di quella comunque acquisita presso il Comune di Sant' Antimo).

Durante l'accesso la sig.ra ...OMISSIS... consentiva l'accesso e l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto consegnava all'esecutata sig.ra ...OMISSIS... un foglio informativo al fine di renderla edotta in merito alla procedura acquisendo copia dello stesso sottoscritto. (Cfr. All. 1a - Verbali di accesso e foglio informativo per la debitrice).

In occasione dell'accesso, la sig.ra ...OMISSIS... dichiarava che per il corpo di fabbrica, formato da 3 subalterni, non era costituita un'amministrazione condominiale.

Per quanto concerne la residenza, come attestato sul certificato di residenza storico acquisito dallo scrivente presso il Comune di ...OMISSIS..., la sig.ra ...OMISSIS... risulta residente in ...OMISSIS... e, dunque, ...OMISSIS.... (Cfr. All. 11 – *Certificato Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS...*).

\* \* \*

Si precisa che, in occasione del sopralluogo, è stato constatato che l'immobile presentava delle evidenti lesioni oltre ad essere visibile una rotazione, ancorché modesta, del corpo dell'edificio. A tal proposito, anche in ragione della documentazione trasmessa dall'esecutata, in data ...OMISSIS... il sottoscritto faceva istanza alla S.VI. affinché autorizzasse la spesa di attività di verifica e monitoraggio dell'immobile in quanto, ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile staggito, si è ritenuto necessario valutare se fossero necessari interventi di risanamento strutturale che avrebbero potuto incidere, anche in maniera significativa, sul valore del bene pignorato.

Al riguardo ...OMISSIS... con nota depositata in riferimento all'udienza del ...OMISSIS... gli avvocati ...OMISSIS... e ...OMISSIS... dichiaravano che la ...OMISSIS... si rendeva disponibile ad affrontare le spese prospettate e chiedevano al G.E. l'autorizzazione al prosieguo secondo la prospettazione di cui alla istanza del sottoscritto.

In occasione dell'udienza del ...OMISSIS..., il sottoscritto faceva presente che le attività indagine avrebbero richiesto un arco temporale di circa un anno e si riservava di depositare due preventivi per la comparazione.

A seguito della presentazione dei suddetti preventivi, il creditore procedente ha incaricato la società ...OMISSIS... che, in data ...OMISSIS... , inviava specifica nota tecnica di avanzamento, nella quale specificava che, essendo state iniziate le attività nel mese di ...OMISSIS... avrebbe presentato la relazione conclusiva entro il ...OMISSIS...

In data ...OMISSIS... il sottoscritto, con riferimento all'udienza prevista per il giorno ...OMISSIS... depositava apposita nota, allegando quanto ricevuto dalla società ...OMISSIS...

In particolare, nel testo della pec di accompagnamento alla trasmissione, la società incaricata indicava che non era necessario porre in essere interventi di consolidamento strutturale in quanto *"Dalle elaborazioni dei risultati delle indagini eseguite in sito non si è riscontrato alcun trend evolutivo del quadro fessurativo oggetto di monitoraggio, né tantomeno dalla indagine georadar integrativa eseguita si è rilevata nel terreno la presenza di anomalie che possano essere connesse con il quadro fessurativo di cui innanzi. L'edificio è risultato Vulnerabile nei confronti dell'azione sismica valutata con riferimento alla vigente normativa tecnica (NTC2018 e successiva Circolare esplicativa); l'edificio è stato edificato nel periodo compreso tra la fine degli anni '50 e*

*l'inizio degli anni '70, quindi progettato e verificato con norma tecnica non sismica", e concludeva che "sulla scorta di quanto è stato possibile rilevare, non risulta necessario l'esecuzione di specifici interventi di consolidamento strutturale. Si ritiene necessario invece porre in opera interventi di ripristino del quadro fessurativo per la cui stima la ...OMISSIS... si rende disponibile, previa conduzione di un ultimo sopralluogo".*

Alla luce di quanto emerso dalle indagini eseguite, il G.E. nell'udienza del ...OMISSIS... ordinava la ripresa delle attività peritali rinviando all'udienza del ...OMISSIS...

\* \* \*

Si rappresenta, infine, che sia nell'atto di pignoramento che nella visura catastale, è indicato che l'immobile oggetto di perizia è sito in Via Enrico De Nicola n. 22. Tuttavia, in occasione del sopralluogo, è stato rilevato che l'accesso al fabbricato nel quale è ubicato l'immobile pignorato avviene tramite il civico n. 26, così come è possibile evincere dalla targhetta identificativa poste in corrispondenza del cancello di ingresso allo spazio comune esterno, di cui si riporta di seguito una fotografia. Si precisa che, come meglio specificato in seguito, il civico n. 26 è indicato anche nelle ordinanze emesse dal Comune di Sant'Antimo. Tuttavia non vi è alcun dubbio in ordine alla identificazione del bene staggito.



*Targhetta identificativa numero civico*

Sarà, pertanto, necessario prevedere una rettifica della visura catastale al fine di correggere l'indicazione del numero civico.

\* \* \*

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici) di quanto contenuto nel fascicolo elettronico, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto".

***Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.***

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti e relativa all'immobile oggetto di esproprio risulta completa, come già comunicato nell'apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data ...OMISSIS...

La stessa, difatti, è sostituita dalla certificazione notarile del **Notaio ...OMISSIS...**, Notaio in ...OMISSIS..., redatta in data ...OMISSIS... contenente: le generalità anagrafiche dei debitori, l'ubicazione, i dati catastali attuali e storici, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

Si precisa che in detta certificazione il primo atto individuato è una successione del ...OMISSIS... con la quale il sig. ...OMISSIS... nato in ...OMISSIS... il ...OMISSIS... cedeva l'immobile in oggetto ai sigg. ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... e ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... e non costituisce, dunque, valido titolo ultraventennale inter vivos a carattere traslativo. Pertanto, lo scrivente, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., ha effettuato in autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, al fine di individuare l'atto di acquisto in favore dello stesso.

Al riguardo è stata effettuata presso la Conservatoria la visura ipotecaria "cartacea" sul sig. ...OMISSIS... nato in...OMISSIS... il ...OMISSIS... individuando inizialmente soltanto due trascrizioni a favore.

In particolare, sono state acquisite le copie delle seguenti trascrizioni:

- nota ...OMISSIS... del ...OMISSIS... associata all'atto di compravendita per notaio ...OMISSIS... di ...OMISSIS... del ...OMISSIS... trascritta alla Conservatoria dei RR.II di ...OMISSIS..., con la quale era stata venduta al sig. ...OMISSIS... *"una zona di terreno edificabile sita in agro di Sant'Antimo della superficie di metri quadrati 415 (...) riportato in catasto al foglio 7, particella 688 b/q"*;
- nota ...OMISSIS... del ...OMISSIS... associata all'atto di compravendita per notaio ...OMISSIS... del ...OMISSIS... rep...OMISSIS... trascritta alla Conservatoria dei RR.II di ...OMISSIS..., con la quale era stata venduta ai sigg.

...OMISSIS... *“un appezzamento di suolo edificatorio sito in Marano di Napoli alla località “Campomarano Grande” avente una superficie di mq 940 circa (...) e riportato nel N.C.T. di Marano (...) al foglio 7 mappale 109”.* Si precisa, dunque, che la suddetta nota di trascrizione non riguarda l’immobile pignorato, bensì un immobile sito in Marano di Napoli.

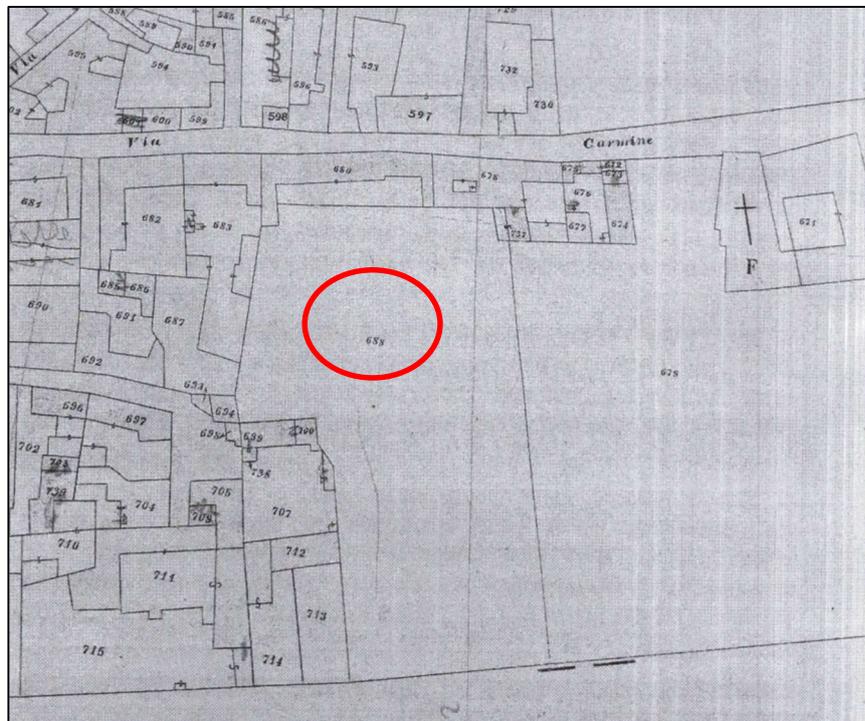
È evidente che l’atto di compravendita rep ...OMISSIS... del ...OMISSIS... non è relativo all’immobile pignorato in quanto, suddetto atto, fa riferimento ad una compravendita di un immobile nel comune di Marano di Napoli.

L’atto di compravendita per notaio ...OMISSIS... del ...OMISSIS... come già esposto, è relativo ad un appezzamento di terreno sito in Sant’ Antimo (NA) individuato catastalmente con il Foglio 7 e P.Illa 688b/q (le lettere evidenziano che tale particella deriva da un frazionamento della originaria particella 688)

Al riguardo il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ulteriori ricerche al Catasto urbano e terreni, acquisendo la mappa catastale storica del foglio 7 particella 688 e la mappa catastale sez urbano Foglio 7 particella 1018, al fine di verificare l’eventuale corrispondenza tra la particella 688 e la particella 1018, dove insiste l’immobile pignorato.

Di seguito si riporta:

- la mappa terreni storica della particella 688



- la mappa catastale sezione urbano della particella 1018



- la sovrapposizione tra la mappa catastale sezione urbana foglio 7 particella 1018 e la particella originaria 688 (polilinea in rosso)



Dalla sovrapposizione delle particelle, è chiaramente visibile che la particella 1018 è una quota parte dell'originaria particella 688.

Attesi i confini indicati nell'atto e considerato che la particella 1018 è di fatto derivata dalla particella 688, si può ritenere che l'atto di compravendita, per notaio ...OMISSIS... di

...OMISSIS... del ...OMISSIS... si riferisce al terreno su cui è stato costruito il fabbricato dove è ubicato l'immobile staggito.

Pertanto, l'atto di compravendita del ...OMISSIS... con nota di trascrizione ...OMISSIS... antecedente ai vent'anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS... , costituisce, quindi, l'atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

\* \* \*

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l'Esperto rappresenta che **il creditore procedente ha depositato il certificato di matrimonio dell'esecutata**. Ad ogni buon conto, il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne anche una copia aggiornata completa di annotazioni a margine presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di ...OMISSIS... dal quale si evince che la sig.ra ...OMISSIS... ha contratto matrimonio nel Comune di ...OMISSIS... il giorno ...OMISSIS... con il sig. ...OMISSIS... Nella nota a margine si evince che con atto del ...OMISSIS... rep. n. ...OMISSIS... per Notaio ...OMISSIS... i coniugi hanno scelto ...OMISSIS... ai sensi dell'art. 228 della legge 19/05/75 n. 151. Mentre, con decreto del tribunale di ...OMISSIS... in data ...OMISSIS... è stata omologata la separazione consensuale/giudiziale del matrimonio. (Cfr. All. 12 - *Estratto per riassunto atto di matrimonio Comune di ...OMISSIS...*).

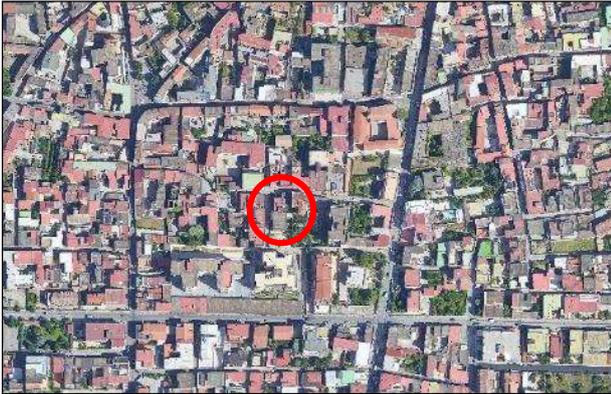
\* \* \*

Si precisa, infine, che nella presente relazione è stato individuato **un unico lotto di vendita, che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato**, in ragione della consistenza del compendio pignorato, costituito da una unità abitativa, catastalmente identificata con il sub. 2.

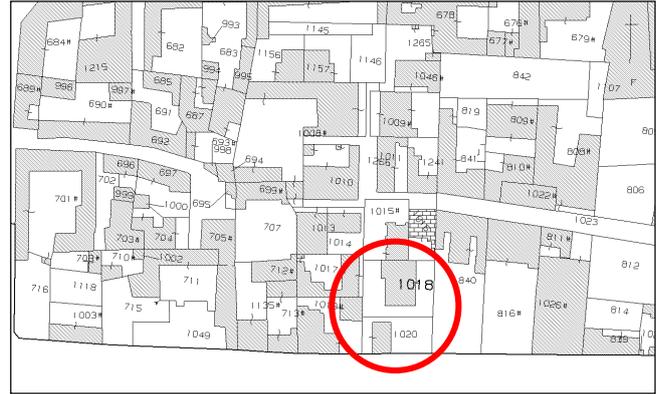
### ***QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.***

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un'unità abitativa, appartenente ad un fabbricato composto da 3 livelli fuori terra, ubicato nel Comune di Sant'Antimo alla via Enrico De Nicola n. 26.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito, acquisita dallo scrivente sul sito web "Geolive.org" (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):



Ortofoto



Mappa catastale Fig. 7 P.lle 1018 - 1020



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fig. 7 P.lle 1018 - 1020

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.

Tuttavia, occorre precisare che, sebbene nella visura catastale estratta presso il N.C.E.U. sia indicato che i terreni correlati al Foglio 7, P.lla 1018, Sub 2 siano le particelle nn. 1018 e 1020 del N.C.T., dalla sovrapposizione con l'ortofoto è possibile constatare che l'immobile oggetto di pignoramento insiste unicamente sulla particella n. 1018.

Si precisa, infine, che il bene oggetto di pignoramento, alla luce della documentazione presente nel fascicolo e di quella acquisita dallo scrivente, **non risulta** interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

\* \* \*

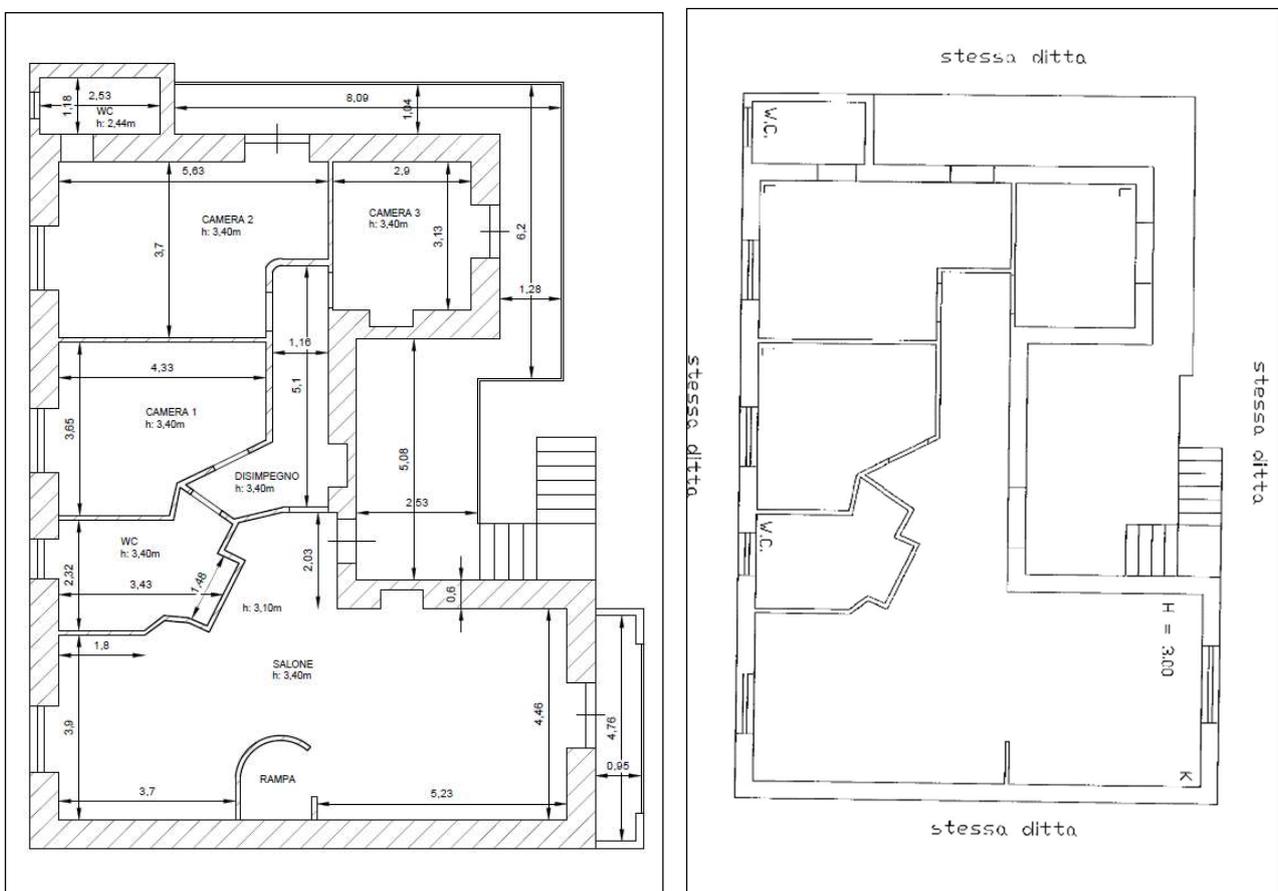
Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Sant'Antimo, al Foglio 7, P.Illa 1018, Sub 2, Ctg. A/2 ovvero "Abitazioni di tipo civile", Cl. 4, Con. 6,5 vani, Sup. Catastale Totale 145 mq, Sup. Catastale totale escluse aree scoperte 137 mq, R. € 402,84, piano 1 (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

In occasione dell'accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, l'immobile presenta alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Difatti, sono state effettuate delle modeste modifiche alla distribuzione interna ed è stata rilevata la presenza di una scala interna di collegamento con il piano inferiore.

Inoltre, in occasione del sopralluogo, come già sopra indicato, è stato rilevato che l'immobile è ubicato in Via Enrico De Nicola n. 26, e non al civico n. 22, come riportato nella visura catastale e nell'atto di pignoramento.

Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo del bene pignorato.

**Fig. 7 P.Illa 1018 sub. 2**



Planimetria stato attuale al ...OMISSIS...

Planimetria catastale del 03/12/2004

\* \* \*

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio...OMISSIS... del ...OMISSIS... nonché da quanto si evince dagli atti di possesso, (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l'esecutata dispone della piena proprietà del cespite in oggetto, pertanto, si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità alla debitrice.**

\* \* \*

Per quanto concerne i dati catastali indicati nel suddetto atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

L'immobile pignorato identificato al Fig. 7 part. 1018, confina a nord con la particella 1015, a sud con la particella 1020, a est con la particella 840.

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

Il cespite in oggetto, catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antimo al Fig. 7, P.lla 1018, Sub. 2, si trova all'interno di un fabbricato ubicato a Sant'Antimo alla via Enrico De Nicola n. 26, che versa in stato di conservazione "**normale**".

Tuttavia, occorre precisare che, in occasione del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di evidenti lesioni oltre ad essere visibile una rotazione, ancorché modesta, del corpo dell'edificio.

Per tale motivo, per un intero anno solare, da ...OMISSIS... a ...OMISSIS... sono state eseguite specifiche indagini da parte di un'apposita società incaricata dal Creditore Precedente, la quale non ha riscontrato alcun trend evolutivo del quadro fessurativo né la presenza di anomalie. Pertanto, non sarà necessario eseguire specifici interventi di consolidamento strutturale, fatta eccezione per gli eventuali interventi di ripristino del quadro fessurativo.

Si è riscontrata la necessità di lavori di manutenzione straordinaria che può avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione.

In data ...OMISSIS... il G.E. autorizzava il creditore precedente ad affidare alla società ...OMISSIS... l'esecuzione di indagini, rilievi, progettazione strutturale e verifica sismica dell'immobile.

In data ...OMISSIS... infine lo scrivente depositava la documentazione ricevuta, mezzo pec, dalla società ...OMISSIS... incaricata dal creditore precedente; al riguardo si evidenzia che nel testo della suddetta pec, veniva comunicato che *“non era necessario porre in essere interventi di consolidamento strutturale”*.

In data ...OMISSIS... la società ...OMISSIS... trasmetteva al sottoscritto computo metrico per la stima degli interventi di ripristino nell'appartamento al piano rialzato sito in via E. De Nicola n. 26, Sant'Antimo (NA), il cui importo ammonta a € 28.296,21 oltre iva.

(Cfr. All. 20 b - Documentazione 4M Engineering srl).

\* \* \*

Al corpo di fabbrica si accede da via Enrico De Nicola; in corrispondenza dell'immobile vi sono tre cancelli: uno a due battenti ed altri due dei quali uno pedonale e l'altro carrabile. Gli ultimi due sono a servizio del subalterno n. 5 relativo all'immobile ubicato al secondo piano. Il primo consente l'accesso ai subalterni 1 e 2 relativi, rispettivamente, agli immobili al piano terra ed al primo piano.

L'accesso al subalterno n. 2 avviene unicamente tramite una scala esterna, che insiste sull'area comune confinante con via Enrico De Nicola.

Si riportano di seguito due immagini 3D del fabbricato e dell'area di interesse estratte dal web, uno stralcio della mappa catastale, la foto della facciata esterna e le foto del cancello di accesso e della corte comune, scattate in occasione del sopralluogo, ed un'ortofoto con l'indicazione dell'ubicazione del cancello e della scala di accesso all'immobile.

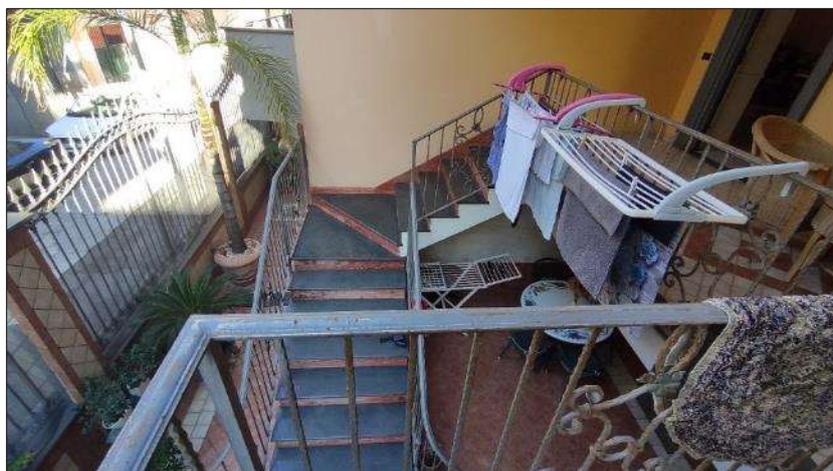


Foto 3D

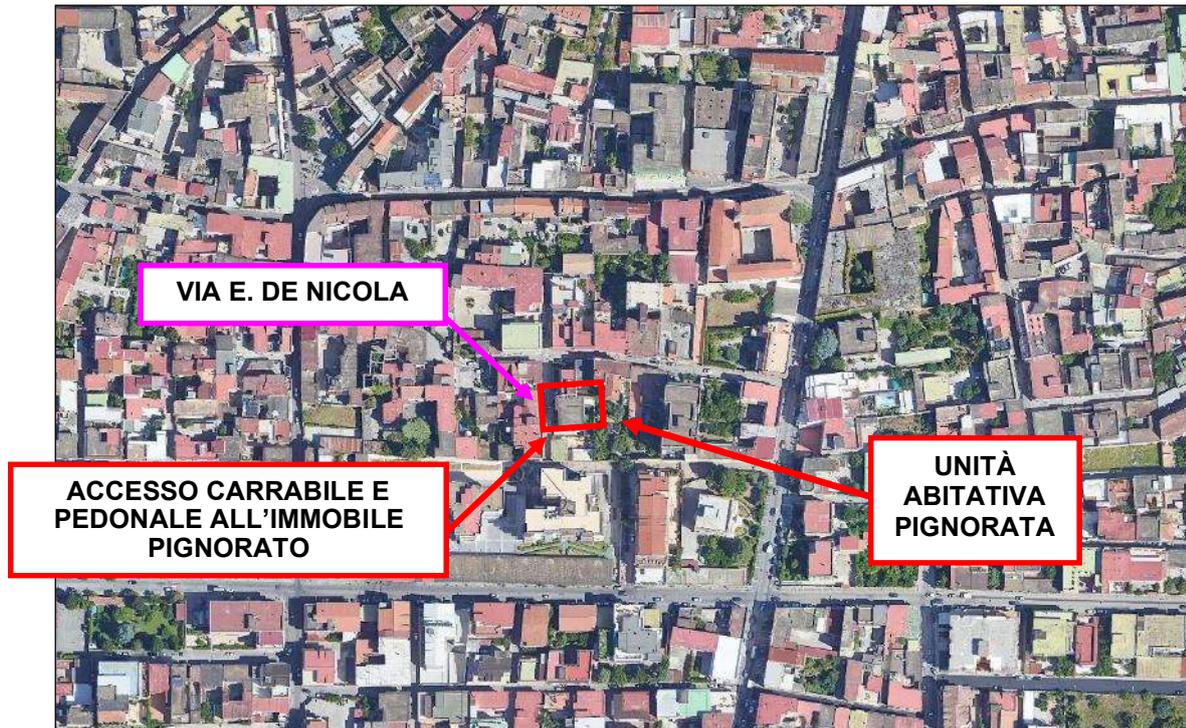




*Facciata esterna immobile pignorato*



*Scala di accesso all'immobile*



Ortofoto

\* \* \*

Si precisa che, come è possibile osservare dallo stralcio di mappa catastale, per accedere alla particella n. 1018 del foglio n. 7, ove è ubicato il compendio pignorato, è necessario percorrere la strada Enrico De Nicola che, tuttavia, non risulta essere catastalmente individuata. Al riguardo lo scrivente ha richiesto chiarimento al Comune di Sant'Antimo che con comunicazione pec del ...OMISSIS... prot. n. ...OMISSIS... ha chiarito che suddetta strada è comunale giusta delibera G.M. n. 746 del 25/07/1995.

Un cancello presente lungo via De Nicola al civico 26 consente l'accesso sia all'immobile staggito (sub. n. 2) sia ad altro subalterno, posto al piano terra (sub. n. 1) (non oggetto della presente procedura) insistenti sulla medesima particella 1018 del foglio 7

Nella corte retrostante il cancello è presente una scala che conduce all'immobile pignorato.

Atteso che per accedere al bene staggito è necessario attraversare la suddetta corte sono state condotte delle verifiche in ordine alla proprietà della suddetta area.

In particolare, al fine di identificare l'eventuale subalterno relativo alla citata corte, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una verifica dei subalterni facenti parte della particella n. 1018 del foglio 7, estraendo l'elenco immobili dal sito dell'Agenzia delle Entrate, di seguito riportato.

Catasto: Fabbricati Comune: SANT'ANTIMO Codice: I293 Foglio: 7 Particella: 1018 Immobili individuati: 5							
<b>Elenco Immobili</b>							
	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	7	1018	1			Euro: 371,85	VIA ENRICO DE NICOLA n. 22 Piano T
<input type="checkbox"/>	7	1018	2			Euro: 402,84	VIA ENRICO DE NICOLA n. 22 Piano 1
<input type="checkbox"/>	7	1018	3		Unita' immobiliare soppressa		
<input type="checkbox"/>	7	1018	4		Unita' immobiliare soppressa		
<input type="checkbox"/>	7	1018	5			Euro: 413,17	VIA ENRICO DE NICOLA n. 22 Piano 2

Dall'elenco sopra riportato, risulta che, allo stato sulla particella n. 1018 sono accatastati i seguenti tre subalterni (gli immobili di cui ai subalterni numeri 3 e 4 sono oggi soppressi):

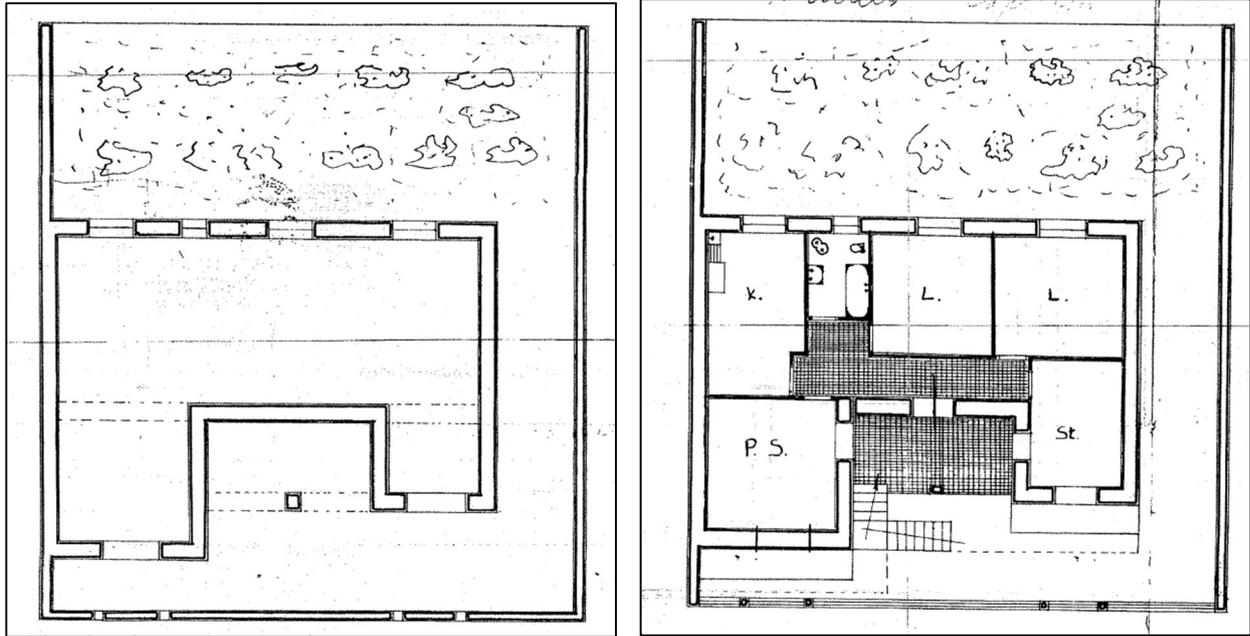
- fg. 7, p.lla 1018, sub. 1 – immobile situato al piano terra;
- fg. 7, p.lla 1018, sub. 2 – immobile situato al primo piano ed oggetto di pignoramento;
- fg. 7, p.lla 1018, sub. 3 – soppresso;
- fg. 7, p.lla 1018, sub. 4 – soppresso;
- fg. 7, p.lla 1018, sub. 5 – immobile situato al secondo piano.

Considerato che:

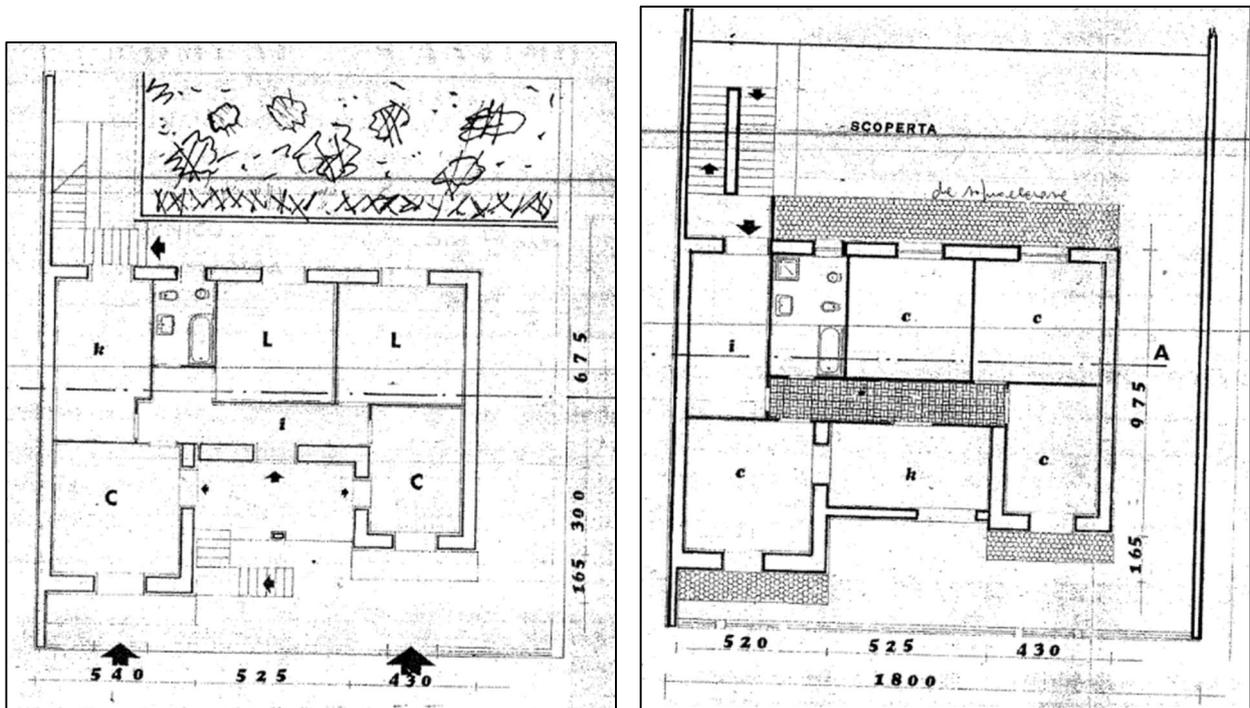
- ognuno dei subalterni è relativo ad un immobile;
- la corte non risulta annessa a nessuno dei tre immobili

si può ritenere che la "corte" di fatto non sia annessa a nessuno dei tre subalterni. Tale assunto è confermato anche dalla lettura dei titoli edilizi.

Nell'Autorizzazione per esecuzione dei lavori n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...e nella Licenza per esecuzione lavori edili n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., difatti, l'area esterna è raffigurata in tutte le planimetrie e in tutti i piani del fabbricato. Si riportano, di seguito, le planimetrie allegate alle due Licenze.



Planimetrie piano cantinato e primo - Autorizzazione per esecuzione dei lavori n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...



Planimetrie piano primo e secondo - Licenza per esecuzione lavori edili n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...

Si richiama, inoltre, quanto riportato nell'atto di compravendita per Notaio ...OMISSIS... che all'art. 2 recita: "L'immobile si intende compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, in uno ai proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione, uso e regolamento di condominio, così come pervenuto alla parte venditrice", da cui si presume che l'area esterna fosse condominiale e, di conseguenza, comune ai tre appartamenti.



apposita perizia al fine di verificare l'integrità statica dell'immobile. Inoltre, occorre precisare che, come meglio specificato in seguito, **nell'abitazione non è presente alcuna predisposizione per l'allaccio di una cucina**, servizio necessario all'abitabilità del bene.

L'unità pignorata, ubicata al piano primo, è composta da:

- un ballatoio di ingresso esterno, su cui smonta la scala di accesso all'appartamento, collegato al balcone 1 che serve le altre due camere;
- un balcone 2 a servizio del salone;
- un ingresso;
- una zona giorno;
- tre camere/letto;
- due locali wc;
- un corridoio;
- una scala di collegamento con il piano inferiore.

Per quanto concerne la scala di collegamento con il piano inferiore, come meglio precisato nel quesito n. 6, avendo riscontrato, dalla lettura della documentazione acquisita presso l'Amministrazione comunale, che l'apertura non è legittima, è stato previsto il ripristino del solaio di calpestio. In ordine alla scala, insistendo su altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura esecutiva, si precisa che non ne è stata prevista la demolizione.

Si riportano, di seguito, alcune foto scattate in occasione dell'accesso.



*Portoncino di accesso al vano scala*



*Porta caposcala di accesso all'immobile*





*Zona giorno*



*Locale bagno 1*



*Locale bagno 2*



*Camera da letto 1*



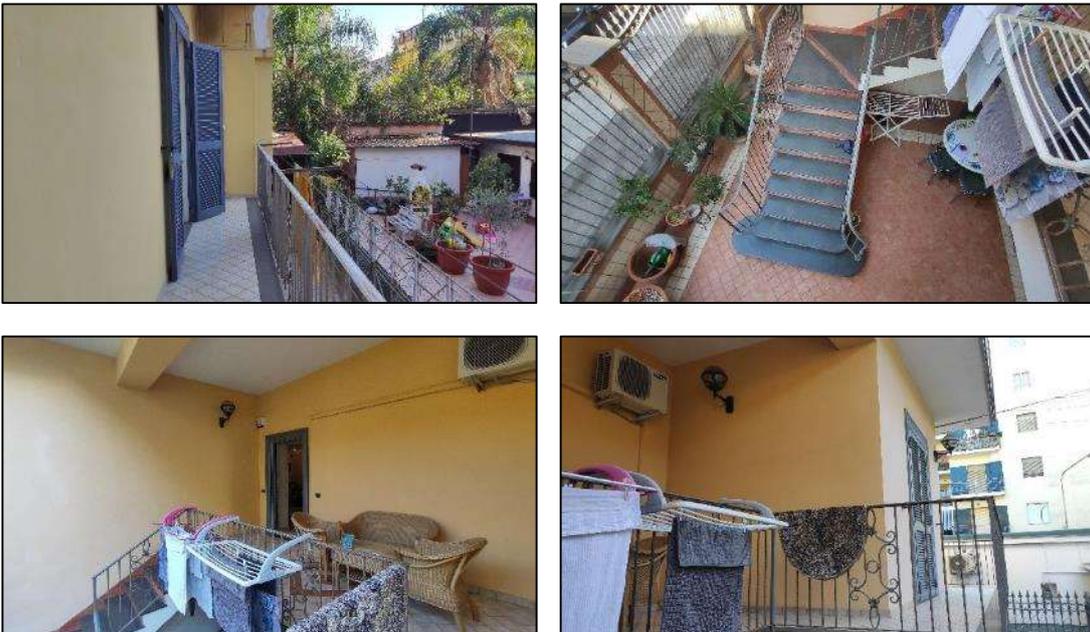
*Camera da letto 2*



*Camera da letto 3*



*Corridoio*



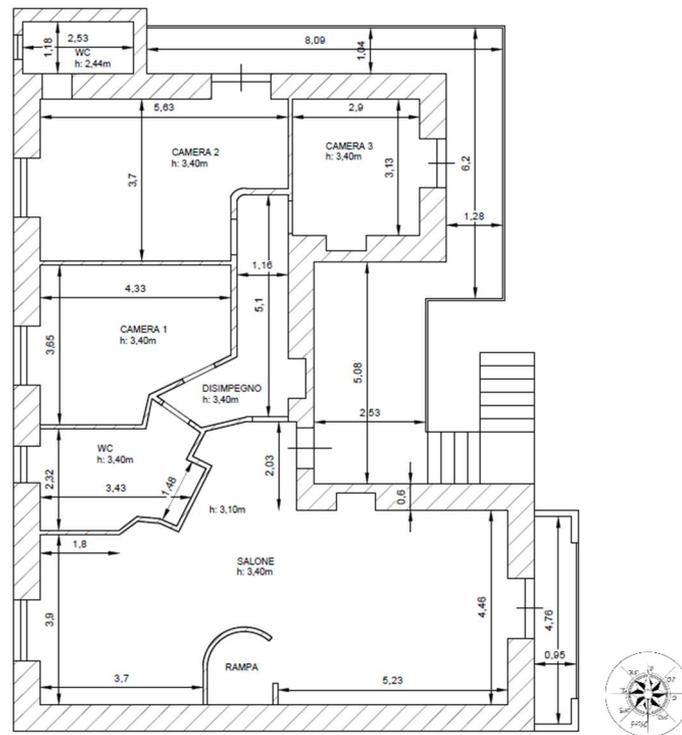
*Balcone 1*



Balcone 2

\* \* \*

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico dell'immobile*).



Planimetria *stato attuale* al ...OMISSIS...

\* \* \*

L'unità pignorata è inserita in un complesso residenziale plurifamiliare e consta di tre livelli fuori terra.

In riferimento alle **facciate** del fabbricato, esse vertono in uno stato conservativo "mediocre" in quanto, in occasione del sopralluogo, è stato rilevato che sono presenti evidenti lesioni, oltre ad essere visibile una rotazione del corpo dell'edificio. Inoltre, vi sono infiltrazioni probabilmente provenienti dal frontalino che hanno causato macchie e distacco di intonaco e pittura al di sotto dei balconi.



All'appartamento oggetto di pignoramento si accede tramite una scala esterna in muratura a doppia rampa, con parapetto in ferro, composta da 15 alzate e posizionata sul lato ovest. Le pedate della suddetta scala sono rivestite in marmo nero stonato all'estremità.





La scala smonta su un **ballatoio esterno**, collegato al balcone che serve le camere dell'appartamento, che presenta una pavimentazione tipo cotto di colore chiaro, con inserti in cotto naturale e bordo in pietra tipo porfido nero.



Il **portoncino di ingresso** rivestito con pannello in legno scuro esterno e pannello in legno tinteggiato di un colore chiaro all'interno.



\* \* \*

L'immobile si presenta composto da:

- un'ampia zona giorno a pianta rettangolare, a cui si accede direttamente dal portoncino di ingresso, composta da due ambienti separati da un ampio portale in muratura. Le pareti sono tinteggiate di colore chiaro e rivestite nella parte inferiore con una boiserie a colore; nella parte superiore, invece, il perimetro è delineato da un'ampia cornice in gesso. Il pavimento, in marmo bianco con venature grigie, presenta degli inserti decorativi e il battiscopa è anch'esso in marmo scuro. Suddetto ambiente risulta essere illuminato e areato naturalmente mediante due aperture, ovvero una porta finestra posizionata sul lato ovest e una finestra posizionata sul lato est.

La suddetta zona giorno è separata dalla zona notte mediante una porta interna che dà nel corridoio ed è collegata con il piano sottostante (che è relativo ad un diverso subalterno non oggetto della presente procedura) tramite una scala interna in legno a chiocciola di cui, come meglio specificato in seguito nel quesito 6, ne è stata prevista la demolizione in quanto a seguito di specifiche indagini è risultata essere abusiva.





- un **corridoio** con pavimentazione in parquet in legno massello di colore scuro (uguale per tutta la zona notte), a servizio delle tre camere da letto e del locale wc comune, si presenta non illuminato naturalmente, infatti è privo di aperture verso l'esterno. Lo stesso presenta pareti tinteggiate di colore chiaro, armadiatura a muro con ante in legno chiaro e mezzanino con apertura nelle due camere da letto;



- un **locale wc 1**, che si presenta a pianta irregolare e delimitato con pareti “fuori squadra”, è completo di sanitari, vasca a guscio rivestita in marmo e mobile bagno, controsoffittato, dotato di termoarredo e illuminato ed areato naturalmente attraverso una finestra posta sul lato ovest.

Le pareti sono rivestite per metà altezza da mattonelle in marmo arancione con greca verde di finitura, e per metà altezza da un parato chiaro lievemente decorato. Anche il pavimento si presenta dello stesso marmo di rivestimento delle pareti.



FINITURE BAGNO 1



CONTROSOFFITTATURA



SANITARI

- **tre camere**, indicate nel rilievo allegato alla presente relazione di stima con i numeri "1", "2" e "3":

- **la camera 1**, di forma irregolare e illuminata da un'ampia finestra posta sul lato est, presenta pareti rivestite completamente da un parato lievemente decorato, di colore bianco e lilla e, nella parte superiore, invece, il perimetro è delineato da un'ampia cornice in gesso. Il pavimento è in parquet in legno massello di colore scuro (uguale per tutta la zona notte) e battiscopa in legno uguale al pavimento.



- **la camera 2**, di forma rettangolare e illuminata da un'ampia finestra posta sul lato est e da una porta finestra posta sul lato sud che consente l'accesso sul balcone, presenta pareti tinteggiate di colore chiaro con inserto decorativo in gesso nell'angolo e, nella parte superiore, invece, il perimetro è delineato da un'ampia cornice in gesso. Il pavimento è in parquet in legno massello di colore scuro (uguale per tutta la zona notte) e battiscopa in legno uguale al pavimento. Come precedentemente specificato, la camera è dotata di accesso al mezzanino al di sopra del corridoio, mediante una piccola porta in legno posta sopra alla porta di ingresso alla stanza.

All'interno della camera, vi è l'accesso per il **bagno di pertinenza**, indicato nel rilievo come "locale wc 2". Lo stesso, completo di sanitari, doccia e lavabo, è

rivestito sia a terra che a parete per tutta altezza, da mattonelle di colore bianco lucido con inserti decorativi. È dotato di una piccola finestra posta al lato est.



- **la camera 3**, di forma rettangolare e illuminata da una porta finestra posta sul lato est, presenta pareti tinteggiate di colore chiaro e, nella parte superiore, invece, il perimetro è delineato da una finta trave in cartongesso. Il pavimento è in parquet in legno massello di colore scuro (uguale per tutta la zona notte) e battiscopa in legno uguale al pavimento. Come precedentemente specificato, la

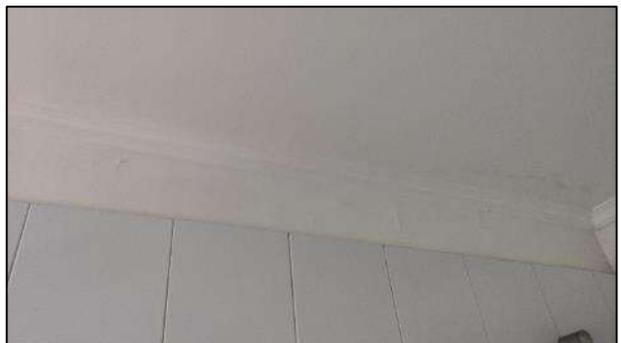
camera è dotata di accesso al mezzanino al di sopra del corridoio, mediante una piccola porta in legno posta sopra alla porta di ingresso alla stanza.



\* \* \*

Tutti gli ambienti si presentano internamente in buono stato di conservazione, fatta eccezione per alcune pareti perimetrali che, come già specificato, presentano evidenti lesioni, di cui si riportano di seguito le foto scattate durante il sopralluogo, e per alcuni punti sulle soffitte in cui ci sono dei distaccamenti dello strato superficiale di pittura.





*Foto lesioni e distacco pittura*

\* \* \*

Si precisa, inoltre, che in alcuni punti il parquet si presenta usurato e da lamare.



\* \* \*

L'immobile è munito di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento. Al riguardo, si rappresenta che allo scrivente non sono state consegnate certificazioni in merito alla rispondenza dei requisiti alle norme vigenti in materia né sono state rinvenute in occasione dell'accesso agli atti. Sono presenti caloriferi in tutto l'appartamento e condizionatori nella camera 2 e nella zona giorno.





*Caloriferi*



*Condizionatori*

\* \* \*

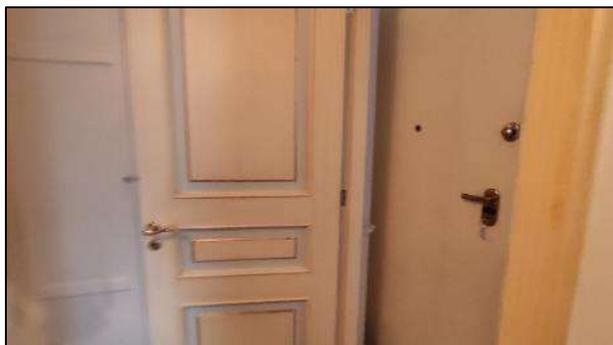
Per quanto riguarda i serramenti interni ed esterni, l'appartamento presenta porte interne bugnate in legno laccato di colore chiaro, e infissi esterni in pvc bicolore (effetto legno all'interno e bianco all'esterno), con napoletane esterne in ferro grigio antracite.



*Infissi esterni (dall'esterno) con napoletane*



*Infissi esterni (dall'interno) con napoletane*



*Porte interne*

\* \* \*

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in oggetto (Cfr. All. 16 – *Richiesta certificazione A.P.E. e riscontro*). Pertanto, si ritiene di dover prevedere un costo per l'acquisizione del suddetto documento, che si stima pari a € 200,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

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

Al fine di una corretta identificazione catastale del bene pignorato, in data 11/04/2024 lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio):

- la **visura catastale storica**;
- la **visura catastale storia** del mappale terreni correlati;
- la **planimetria catastale**;
- l'**estratto di mappa catastale**.

(Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dell'unità abitativa, si precisa che il primo atto di acquisto anteriore di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (...OMISSIS...) è l'atto di compravendita per Notaio ...OMISSIS... di ...OMISSIS..., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di ...OMISSIS... il ...OMISSIS... ai nn. ...OMISSIS... con il quale il signor ...OMISSIS... acquistava il complessivo diritto di intera proprietà sul terreno su cui fu edificato il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si precisa che:

- dall'esame della visura catastale storia del subalterno pignorato al Catasto Fabbricati, è stato possibile accertare che il bene oggetto di pignoramento, identificato come sub. 2, non ha subito variazioni catastali dal 03/12/2004;
- dalla sovrapposizione tra la mappa catastale fabbricati della particella 1018 e la mappa catastale terreni della particella 688 (particella che ha originato l'attuale 1018), tenendo conto dei confini indicati nell'atto di compravendita per Notaio ...OMISSIS... si può ritenere che l'atto di compravendita per Notaio ...OMISSIS... (ultraventennale) si riferisce proprio alla particella su cui insiste il bene staggito.

Dall'esame degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, relativi ai passaggi di proprietà del bene oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

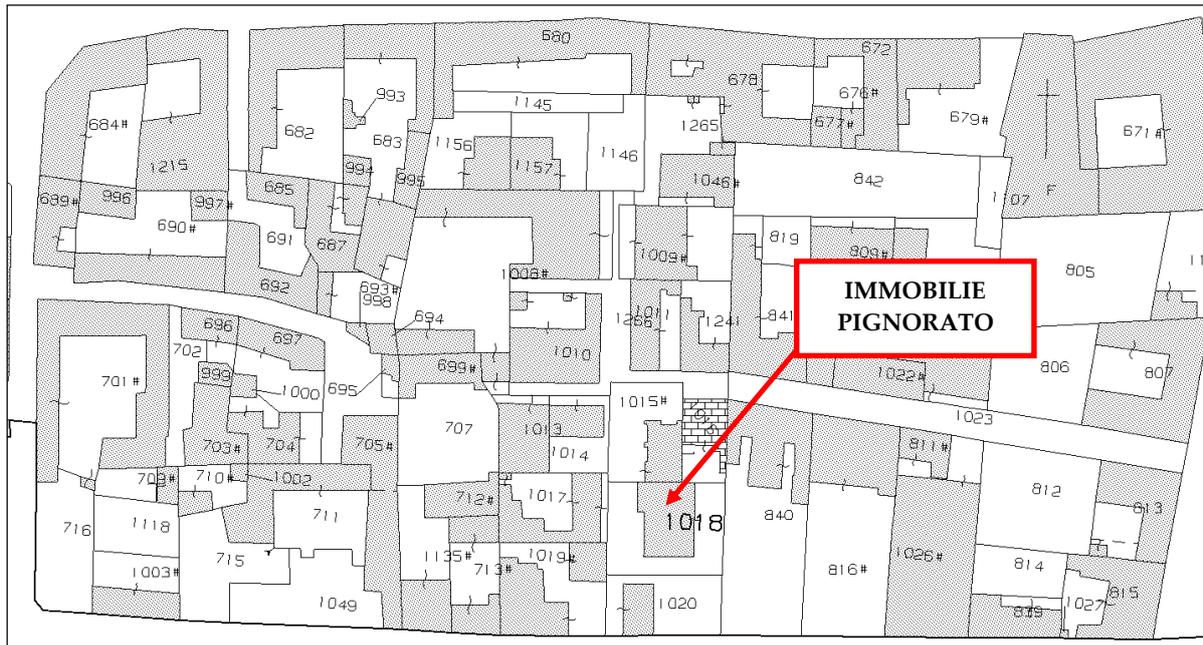
1. **non sussistono difformità formali né sostanziali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'ultimo negozio di acquisto, ed i dati catastali attuali:
  - atto di pignoramento: Fg. 7 / P.lla 1018 / sub. 2
  - nota di trascrizione: Fg. 7 / P.lla 1018 / sub. 2
  - negozio di acquisto: Fg. 7 / P.lla 1018 / sub. 2
  - dati catastali attuali: Fg. 7 / P.lla 1018 / sub. 2

Si precisa, tuttavia, che a differenza di quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella visura catastale, in occasione del sopralluogo è stato rilevato che l'immobile staggito è situato in via Via Enrico De Nicola n. 26 e non al civico 22.

2. **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) né richieste dall'esecutata né da terzi né disposte di ufficio.

\* \* \*

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.



*Particella n. 1018 fg. 7 del N.C.T. del Comune di Sant'Antimo*

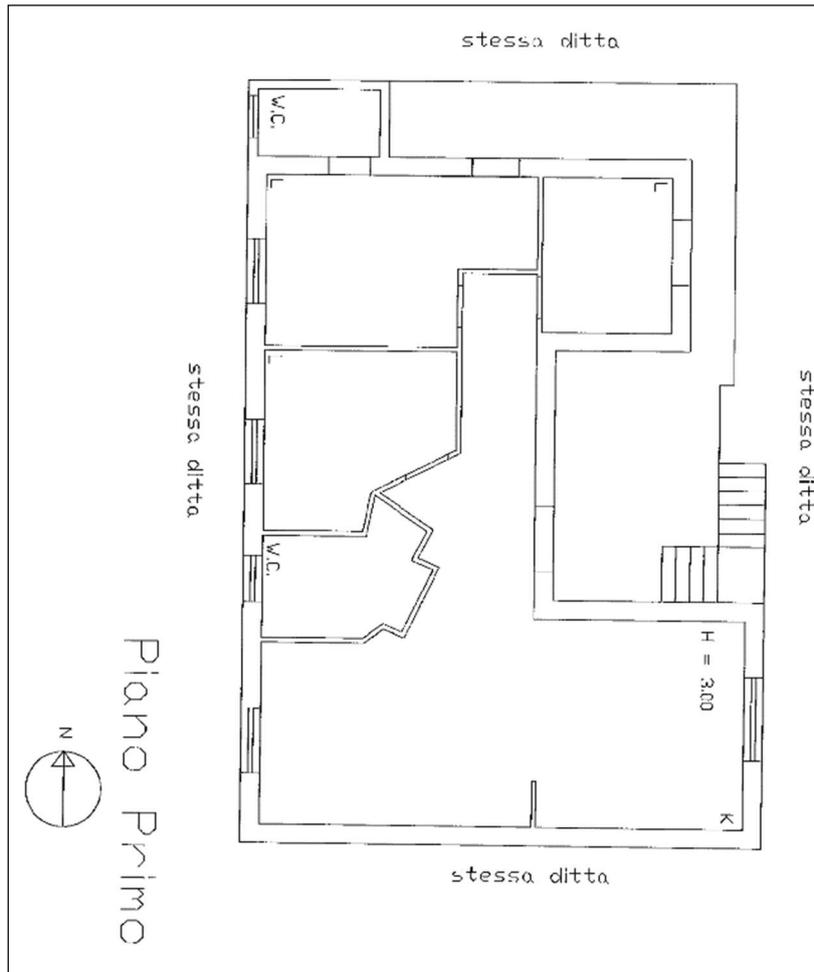
Com'è possibile desumere dalla visura catastale storica del bene pignorato, l'identificazione al catasto terreni coincide con quella relativa al catasto fabbricati, ovvero fg. 7 part. **1018** (Mappale Terreno Correlato).

Tuttavia, occorre precisare che, sebbene nella visura catastale estratta presso il N.C.E.U. ci sia indicato che i terreni correlati al Foglio 7, P.lla 1018, Sub 2 siano le particelle nn. 1018 e 1020 del N.C.T., dalla sovrapposizione con l'ortofoto è possibile constatare che l'immobile oggetto di pignoramento insiste unicamente sulla particella n. 1018.

\*\*\*

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Sant'Antimo, al Foglio 7, p.lla **1018** Sub 2, Ctg. **A/2** ovvero "Abitazioni di tipo civile", Cl. **4**, Con. **6,5 vani**, Sup. Catastale Totale **145 mq**, catastale totale escluse aree scoperte **137 mq**, R. € **402,84**, piano 1.

Si riporta di seguito, in formato ridotto, la planimetria catastale dell'immobile, acquisita telematicamente dallo scrivente.

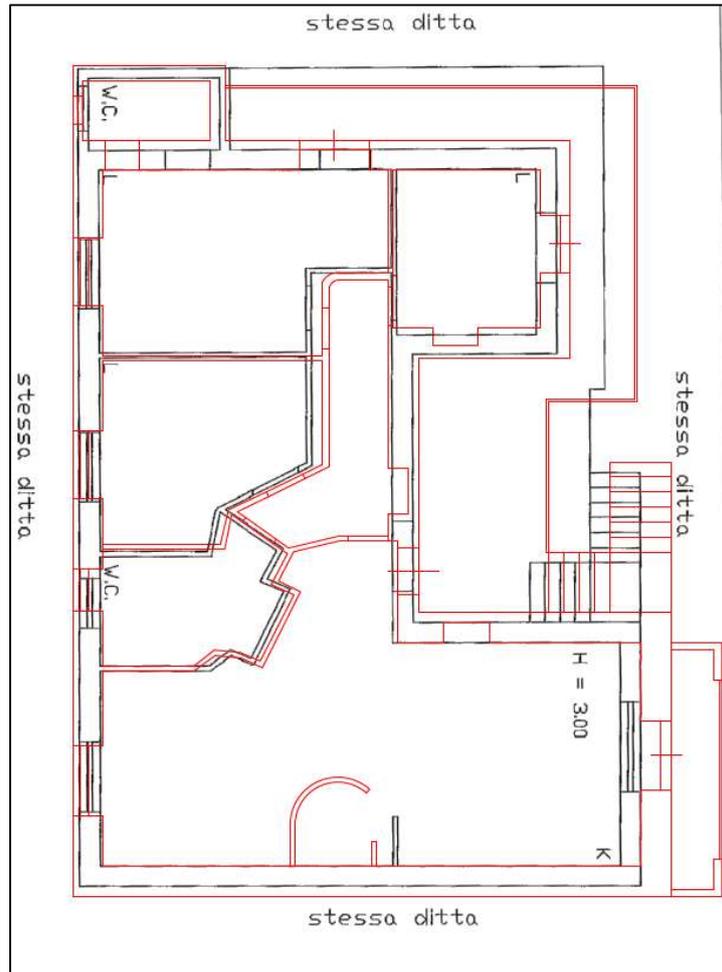


*Planimetria catastale del 03/12/2004*

In riferimento alla planimetria catastale riportata, si evidenzia che presenta un errato orientamento, in quanto fissato il posizionamento dell'immobile, il punto cardinale Nord è rivolto verso il basso.

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'immobile pignorato**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto segue.

Al fine di identificare con precisione le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra la planimetria catastale (di colore nero) e quella di rilievo (di colore rosso), che si riportano di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale*).

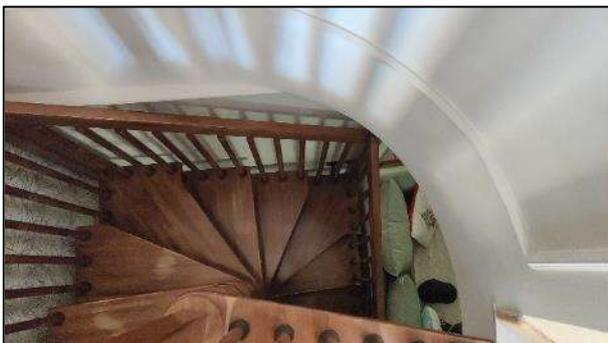


Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo – sub. 2

Si evidenzia che la lieve difformità tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale è di fatto superato dalla circostanza che, come meglio di seguito evidenziato, l'attuale perimetro esterno coincide, sostanzialmente, con quello riportato nel titolo edilizio.

Dall'esame della sovrapposizione sopra riportata, è possibile osservare **che sussistono difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, in particolare:**

1. nella zona giorno, presenza di una scala di collegamento con il piano sottostante;



2. tra zona giorno e zona notte è presente un tramezzo con porta di divisione;



3. nel locale wc, posto a sud, è presente un vano porta in una posizione diversa (più a sinistra, verso est) rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;



4. è presente un balcone posto a ovest, non raffigurato nella planimetria catastale;



5. il balcone posto a sud e ovest e ballatoio di ingresso all'immobile leggermente differenti rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;

6. presenza di 3 nicchie nella muratura perimetrale, precisamente sui tre lati confinanti con il ballatoio di ingresso all'immobile.

\* \* \*

Alla luce di tutto quanto esposto e considerando anche i manufatti che dovranno essere demoliti per ripristinare lo stato dei luoghi a seguito dell'Ordinanza di demolizione n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., come dettagliatamente riportato nella risposta al quesito n.6, si chiarisce quanto segue:

- per quanto riguarda le difformità ai nn. 2 e 3, le stesse potranno essere sanate aggiornando la planimetria catastale attraverso la presentazione di specifica pratica DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate, per la quale si stima un costo pari a € 500,00, che dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario, comprensivo del compenso del tecnico da incaricare per effettuare il rilievo dell'immobile;
- per quanto riguarda la difformità al n. 1, come meglio specificato in seguito, è stato previsto il ripristino del solaio, al fine di separare nuovamente i due livelli;
- per quanto riguarda la difformità al n. 4, si precisa che, come meglio specificato in seguito, il suddetto balcone è presente nella concessione edilizia n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... e, pertanto, trattasi di errata rappresentazione grafica che potrà essere sanata in occasione della presentazione della pratica DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate, prima citata;
- per quanto riguarda la difformità al n. 5, si ritiene che trattasi di mera errata rappresentazione grafica e, pertanto, trascurabile per quanto concerne il catastale. Tuttavia, come meglio riportato in risposta al quesito 6, alcune aree esterne sono difformi con il titolo edilizio e pertanto se ne è previsto l'abbattimento.

Si evidenzia che, per quanto concerne le difformità sopra rilevate, limitatamente a quelle sanabili dal punto di vista urbanistico, si dovrà presentare una pratica per aggiornamento della planimetria catastale (pratica DO.C.FA.), per la quale si stima un costo pari a € 500,00, che dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario, comprensivo del compenso del tecnico da incaricare per effettuare il rilievo dell'immobile. Nella stessa occasione sarà possibile provvedere alla rettifica del numero civico, con un aggiornamento della toponomastica e dell'orientamento cardinale.

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, atteso che il compendio oggetto di procedura è composto da un'unità abitativa, contraddistinta catastalmente da un singolo subalterno, si è proceduto con **l'individuazione di un lotto unico che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato.**

**Piena ed intera proprietà di unità immobiliare adibita ad abitazione** ubicato in Sant'Antimo (NA), alla via Enrico De Nicola n. 26. L'unità abitativa è disposta al piano primo di un fabbricato composto da tre livelli fuori terra.

L'unità versa in uno stato di conservazione "**normale**". È stata rilevata infatti la presenza di evidenti lesioni e distacco dello strato superficiale della pittura a soffitto. Occorre precisare che nell'abitazione non è presente alcuna predisposizione per l'allaccio di una cucina, servizio necessario all'abitabilità del bene.

Al corpo di fabbrica si accede da via Enrico De Nicola; in corrispondenza dell'immobile vi sono tre cancelli: uno a due battenti ed altri due dei quali uno pedonale e l'altro carrabile. Gli ultimi due sono a servizio del subalterno n. 5 relativo all'immobile ubicato al secondo piano. Il primo consente l'accesso ai subalterni 1 e 2 relativi, rispettivamente, agli immobili al piano terra ed al primo piano. L'accesso al subalterno n. 2 avviene unicamente tramite una scala esterna, che insiste sull'area comune confinante con via Enrico De Nicola.

L'immobile pignorato identificato al Fg. 7 part. 1018, confina a nord con la particella 1015, a sud con la particella 1020, a est con la particella 840.

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile staggito si sviluppa su tre livelli fuori terra. All'immobile pignorato, posizionato al piano primo, si accede tramite una scala esterna posizionata sul lato ovest che smonta su un ballatoio esterno, collegato al balcone di pertinenza. L'immobile è composto da un'ampia zona giorno, tre camere da letto di cui una con bagno finestrato ad uso esclusivo, ed un bagno finestrato comune alle altre stanze.

L'immobile staggito è riportato al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antimo al Foglio n. 7 p.la **1018** sub. **2**, categoria catastale "**A/2 – Abitazioni di tipo civile**", la consistenza attuale dell'immobile presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale.

La costruzione del fabbricato, nel quale è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, è stata autorizzata con Autorizzazione per esecuzione dei lavori n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... e successivamente con Licenza per esecuzione lavori edili n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., rilasciate dal comune di Sant'Antimo.

Dal confronto tra la planimetria dell'immobile in fase di accesso e quella riportata negli elaborati grafici allegati al suddetto titolo è emerso che sussistono sostanziali difformità; alcune sanabili per cui è stata prevista la presentazione di una pratica edilizia SCIA in sanatoria (diversa distribuzione interna e apertura e chiusura di alcuni vani), per le altre invece è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi ( ampliamento sul balcone posto sul lato ovest per la realizzazione di un locale bagno e realizzazione di balconate non autorizzate).

Si precisa che a seguito della demolizione del balcone lato Sud sarà necessario intonacare e tinteggiare la porzione di facciata precedentemente occupata dal solaio del balcone. Atteso lo stato dell'attuale facciata non è stato previsto il rifacimento della stessa a seguito della demolizione del solaio del balcone. Pertanto, l'acquirente nel partecipare all'asta è edotto di tale scelta rinunciando a qualsiasi pretesa, richiesta o azione laddove a seguito del ripristino gli altri proprietari gli intimino, se previsto dalla legge, il ripristino della facciata in quota parte o totalmente.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui si trova l'immobile oggetto di procedura, distinto al foglio n. 7 mappale n. 1018, si evince che il terreno in esame ricade in zona "B/1 – Residenziale esistente" del P.R.G. vigente del Comune di Sant'Antimo approvato in data 10.12.1977 con D.P.G.R. della Campania n. 4586.

**PREZZO BASE € 106.025,00**

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

Il titolo di provenienza a favore dell'esecutata sig.ra ...OMISSIS..., costituito dall'atto di compravendita del Notaio ...OMISSIS... del ...OMISSIS... rep. n. ...OMISSIS... racc. n. ...OMISSIS..., che lo scrivente ha acquisito in copia presso il portale Sister Sistema InterScambio Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*), non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS.... Pertanto, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal Magistrato, lo scrivente ha provveduto a verificare quanto indicato nella certificazione notarile, ricostruendo tutti i passaggi di proprietà, risalendo fino al titolo di possesso avente valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo che costituisce valido riferimento.

Dallo studio degli atti reperiti e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma del dott.ssa Notaio ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, ed ha verificato che, a partire dal ...OMISSIS..., si sono susseguiti i seguenti proprietari:

- 1) con atto di **compravendita** del Notaio dott.ssa ...OMISSIS... di ...OMISSIS... del ...OMISSIS... rep. n. ...OMISSIS... racc. ...OMISSIS..., la sig.ra ...OMISSIS... acquistava dal Sig. ...OMISSIS... la piena proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Sant'Antimo alla via Enrico De Nicola n. 22 e censito al N.C.T. fg. 7 part. 1018 sub. 2. Si precisa che risulta un successivo atto di rettifica del ...OMISSIS... per Notaio ...OMISSIS... rep. n. ...OMISSIS..., con il quale sono stati rettificati il nome

dell'acquirente, corretto in ...OMISSIS... in luogo di ...OMISSIS..., il codice fiscale indicato (...OMISSIS...) ed il regime patrimoniale.

Dal ...OMISSIS... ad oggi (giusta rettifica dell'intestazione del ...OMISSIS...):  
...OMISSIS...  
piena proprietà

Dal ...OMISSIS...:  
...OMISSIS...  
piena proprietà

Al sig. ...OMISSIS..., l'immobile era pervenuto:

- per una quota pari ad 1/2, per successione del sig. ...OMISSIS..., nato in ...OMISSIS... il ...OMISSIS... e deceduto il ...OMISSIS... (risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il ...OMISSIS... ai n. ...OMISSIS... e successiva nota in rettifica trascritta il ...OMISSIS... ai n. ...OMISSIS... e trascritta il ...OMISSIS... ai n. ...OMISSIS...);
- per la restante quota pari ad 1/2, per successione della sig.ra ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... e deceduta il ...OMISSIS... (che aveva acquisito il diritto di proprietà per la quota di 1/2 dalla predetta successione del sig. ...OMISSIS...), giusta dichiarazione di successione del ...OMISSIS..., registrata a ...OMISSIS... rep. n. ...OMISSIS... e trascritta il ...OMISSIS... ai n. ...OMISSIS... (risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il ...OMISSIS... ai n. ...OMISSIS...). A ...OMISSIS... la quota di propria pertinenza dell'immobile suindicato era pervenuta per la successione di ...OMISSIS....

Dal ...OMISSIS...:  
...OMISSIS...  
1/2 proprietà  
...OMISSIS...  
1/2 proprietà

Fino al ...OMISSIS...:  
...OMISSIS...  
1/2 proprietà  
...OMISSIS...  
1/2 proprietà

\* \* \*

Alla luce di ciò, si rappresenta che l'atto di successione del ...OMISSIS..., con il quale il sig. ...OMISSIS..., cedeva l'immobile in oggetto ai sigg. ...OMISSIS... il ...OMISSIS...e ...OMISSIS...il ...OMISSIS..., non costituisce valido titolo ultraventennale inter vivos a carattere traslativo. Pertanto, lo scrivente, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., ha effettuato in autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, al fine di individuare l'atto di acquisto in favore dello stesso.

A tal proposito, lo scrivente ha eseguito presso la Conservatoria la visura ipotecaria "cartacea" sul sig. ...OMISSIS..., nato in ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., individuando tra vari atti di compravendita, quello relativo all'acquisto a favore del sig. ...OMISSIS...dell'appezzamento di terreno su cui, con buona probabilità, è stato costruito il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito:

- nota ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., trascritta alla Conservatoria dei RR.II di ...OMISSIS..., con la quale era stata venduta al sig. ...OMISSIS... *"una zona di terreno edificabile sita in agro di Sant'Antimo della superficie di metri quadrati 415 (...) riportato in catasto al foglio 7, particella 688 b/q"*.

\* \* \*

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.

...OMISSIS...

*Diagramma di flusso passaggi di proprietà*

\* \* \*

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 01/06/1994 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ...OMISSIS...), nella quale non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).

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

L'atto di compravendita del Notaio dott. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...rep. n. ...OMISSIS... e racc. n. ...OMISSIS..., con il quale l'esecutata acquistava l'immobile, riporta che "Le opere relative alla consistenza immobiliare in oggetto sono state iniziate in virtù della licenza edilizia pratica n. ...OMISSIS... rilasciata dalla competente Autorità Comunale in data ...OMISSIS...e che successivamente non sono state eseguite opere o apportate modifiche all'immobile in oggetto che avrebbero comportato l'obbligo di rilascio di concessioni e/o autorizzazioni amministrative."

Si precisa che, in occasione del sopralluogo, la debitrice consegnava allo scrivente la seguente documentazione, completa di timbro originale del Comune di Sant'Antimo:

- Autorizzazione per esecuzione dei lavori n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...;
- Licenza per esecuzione lavori edili n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...;
- Dichiarazione di abitabilità di case n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...;
- Richiesta di permesso di costruire n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...

Nonostante l'acquisizione della suddetta documentazione in fase di accesso, lo scrivente ha ritenuto di inoltrare, comunque, apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo, in data ...OMISSIS...con prot. n. ...OMISSIS... e successiva nota del ...OMISSIS...prot. n. ...OMISSIS..., al fine di acquisire la documentazione necessaria a verificare la regolarità urbanistica del cespite pignorato ed accertare, quindi, la conformità o meno della costruzione originaria, e di tutte le eventuali successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative (Cfr. All. 10 – Documentazione area tecnica Comune di Sant'Antimo).

\* \* \*

In riferimento alla richiesta dello scrivente avanzata in data ...OMISSIS...e seconda richiesta avanzata in data ...OMISSIS..., si rappresenta che solamente in data ...OMISSIS..., il Comune si rendeva disponibile all'accesso agli atti, fissando un appuntamento con il sottoscritto per il giorno ...OMISSIS.... Pertanto, alle ore 15:30, la propria collaboratrice si è recata presso gli uffici comunali competenti ritirando la seguente documentazione:

- file pratica n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...;
- file pratica n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...;
- relazione di sopralluogo prot. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...;
- ordinanza di demolizione n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...;

- certificato di destinazione urbanistica n. ...OMISSIS...prot.n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS....

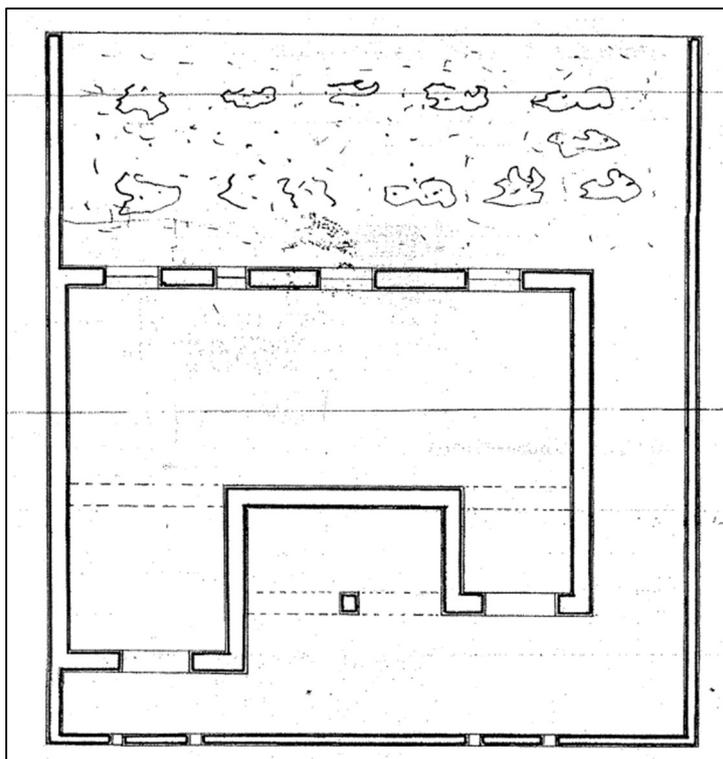
\* \* \*

Dall'esamina della documentazione acquisita dalla debitrice e ritirata dagli uffici comunali è stato possibile verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Di seguito si descrive nel dettaglio la documentazione acquisita.

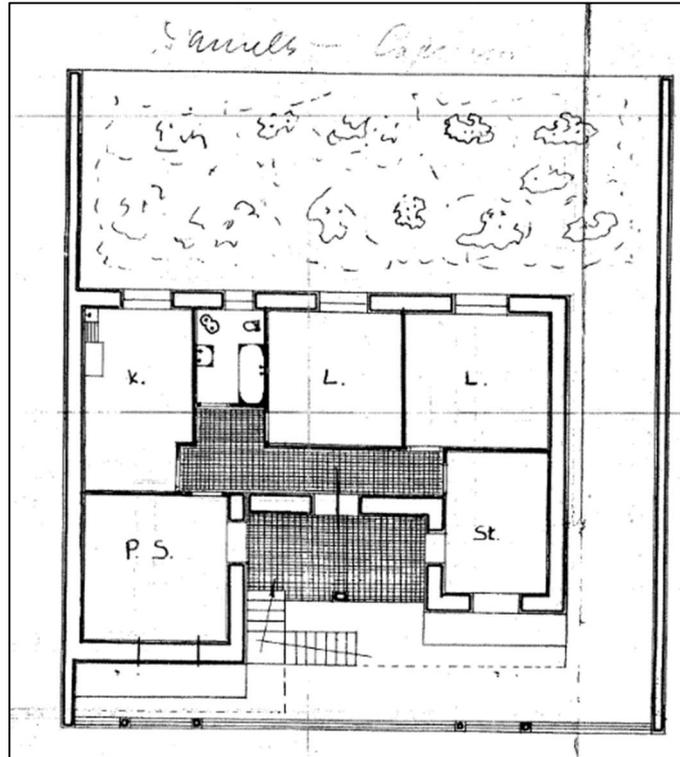
**1. Autorizzazione per esecuzione dei lavori n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...**

A seguito dell'emissione nel ...OMISSIS...di parere positivo della Commissione Edilizia, in data ...OMISSIS...il sindaco del Comune di Sant'Antimo autorizzava il sig. ...OMISSIS... alla costruzione di "un piccolo fabbricato per civile abitazione composto da quattro stanze, una cucina ed accessori, oltre il cantinato".

Si riportano, di seguito, i grafici allegati alla suddetta autorizzazione:



*Planimetria piano cantinato - Autorizzazione per esecuzione dei lavori n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...*



Planimetria piano primo - Autorizzazione per esecuzione dei lavori n...OMISSIS...del ...OMISSIS...



Prospetto - Autorizzazione per esecuzione dei lavori n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...

Dall'esamina della documentazione, è evidente che l'immobile posto al piano primo, che risulta essere l'immobile oggetto di procedura espropriativa, è stato costruito in virtù della su menzionata autorizzazione (Autorizzazione per esecuzione dei lavori n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...).

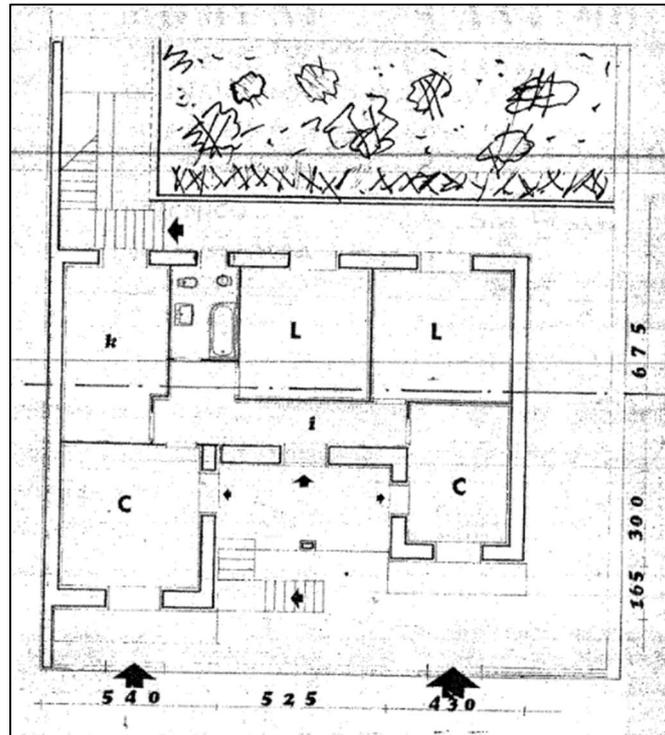
## 2. Licenza per esecuzione lavori edili n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...

A seguito dell'emissione nel ...OMISSIS...di parere positivo dell'Ufficiale Sanitario e sentito il parere favorevole in data ...OMISSIS...verbale n. ...OMISSIS...della Commissione Edilizia, in data ...OMISSIS...il sindaco del Comune di Sant'Antimo autorizzava il sig. ...OMISSIS...alla "sopraelevazione al II piano del fabbricato esistente composto da quattro vani ed accessori".

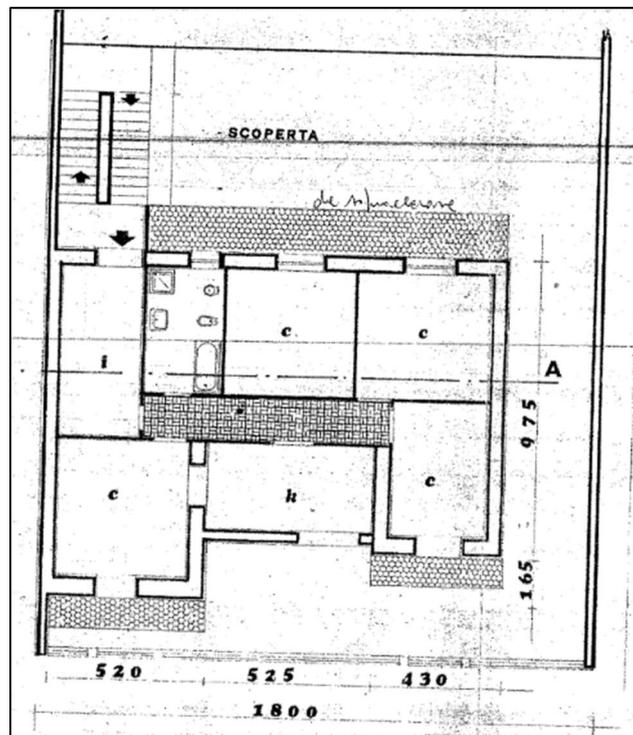
Al riguardo si rappresenta che seppure la suddetta Licenza edilizia sia relativa alla realizzazione di una sopraelevazione al secondo piano, nel grafico allegato è riportato

nuovamente il piano primo, che, pur essendo nella sua configurazione identico a quello riportato nell'Autorizzazione di cui al punto precedente, è corredato da quote esterne.

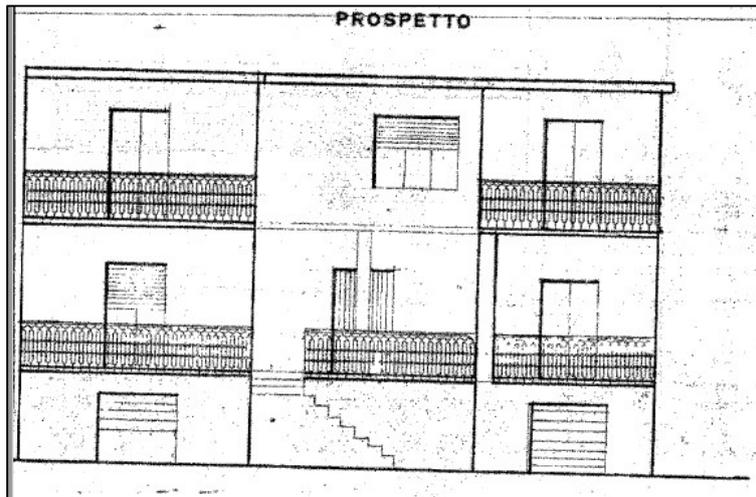
Si riportano, di seguito, i grafici allegati alla suddetta licenza:



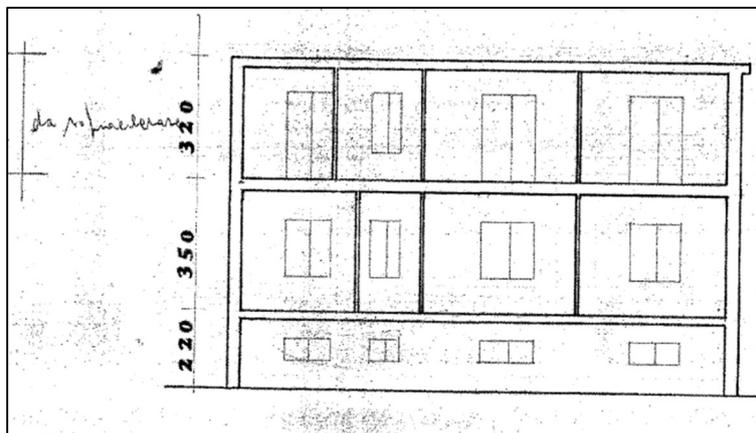
Planimetria piano primo - Licenza per esecuzione lavori edili n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...



Planimetria sopraelevazione - Licenza per esecuzione lavori edili n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...



Prospetto - Licenza per esecuzione lavori edili n...OMISSIS...del ...OMISSIS...



Sezione - Licenza per esecuzione lavori edili n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...

### **3. Dichiarazione di abitabilità di case n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...;**

Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale sanitario in data ...OMISSIS..., il Sindaco del Comune di Sant'Antimo, "vista l'istanza del sig. ...OMISSIS...tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità della casa di nuova costruzione di cui al progetto approvato in data ...OMISSIS... (...) composta di n. 4 vani utili e n. 2 vani accessori", dichiarava la suddetta casa abitabile con decorrenza dal giorno ...OMISSIS....

### **4. Relazione di sopralluogo prot. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...**

In data ...OMISSIS..., i tecnici comunali su richiesta del Responsabile del III Settore LL.PP. nota prot. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., unitamente al personale del Comando di Polizia Locale si recavano presso l'immobile per effettuare l'accertamento dello stato dei luoghi. Attesa l'attuazione dell'Ordinanza del Commissario Straordinario n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...relativa allo sgombrò dei nuclei familiari che occupavano lo stabile, i tecnici comunali in occasione del sopralluogo potevano visionare esclusivamente i luoghi esterni

all'immobile, riscontrando alcune difformità che, limitatamente al bene staggito, di seguito si riportano:

- ampliamento dei pensili del secondo livello fuori terra lungo il lato sud e Via E. De Nicola;
- ampliamento volumetrico del secondo livello fuori terra lungo il lato sud;
- variazioni prospettiche lungo il lato sud e Via E. De Nicola.

#### **5. Ordinanza di demolizione n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...**

A seguito di stesura della relazione prot.n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., relativa al sopralluogo del ...OMISSIS...presso l'immobile, il Comune di Sant'Antimo con nota n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...prot.n. ...OMISSIS... emetteva ordinanza di demolizione per le opere edilizie eseguite in assenza di permesso di costruire.

#### **6. Richiesta di permesso di costruire n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...**

A seguito dell'Ordinanza di demolizione di cui al punto 5, in data ...OMISSIS..., fu presentata una istanza di Permesso di Costruire prot. n. ...OMISSIS... per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Al riguardo si rappresenta che con nota del ...OMISSIS..., mezzo pec, l'Amministrazione comunale comunicava che in riferimento al suddetto P.d.C. sono stati rilevati motivi ostativi al rilascio, in particolare:

- l'accertamento di conformità non può essere accolto trattandosi, oltre a diversi ampliamenti ai vari livelli, di un mutamento di destinazione d'uso del primo livello fuori terra (foglio 7, particella 1018, sub.1), da deposito/cantinola a residenziale, non compatibile con la strumentazione urbanistica, invero la capacità edificatoria del lotto non è sufficiente per giustificare l'ulteriore volumetria urbanistica del piano terra;
- l'altezza interna utile del primo livello risulta essere inferiore rispetto a quella minima stabilita dal D.M. del 5 luglio 1975;
- manca una planimetria particolareggiata ante e post operam, quotata in scala 1.200 (con indicazione distanze confini e fabbricati);
- mancano gli adempimenti D.Lgs 192/2005.

In ordine a tutti i punti di cui alla richiesta urbanistica trasmessa dallo scrivente in data ...OMISSIS...e reiterata in data ...OMISSIS..., che per completezza si riportano di seguito:

- 1) copia del titolo edilizio (Concessione Edilizia, Licenza Edilizia...) in virtù del quale è stato realizzato il suddetto immobile; al riguardo, si precisa che da informazioni assunte dalla debitrice, il fabbricato nel quale è ubicato il bene pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...e Licenza

Edilizia n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...; successivamente, a seguito del sopralluogo effettuato dall'Ufficio Urbanistica in data ...OMISSIS..., furono accertate varie difformità all'intero fabbricato e in data ...OMISSIS..., il Responsabile del servizio ingiungeva alle parti il ripristino dello stato dei luoghi; a tale ingiunzione, fu presentata richiesta di Permesso di Costruire in data ...OMISSIS...prot. n. ...OMISSIS...per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. In ordine a quest'ultima pratica, si chiede di conoscere lo stato della pratica e l'esito dell'eventuale istruttoria se già effettuata dall'Amministrazione;

- 2) eventuali pratiche di condono, istanze di sanatoria e/o provvedimenti autorizzativi rilasciati inerenti all'immobile sopra riportato;
- 3) copia di eventuali pratiche edilizie, se esistenti, per l'immobile pignorato;
- 4) copia di eventuali contenziosi amministrativi inerenti all'immobile pignorato;
- 5) copia di eventuali ordinanze di demolizione dell'immobile pignorato, se emesse;
- 6) certificato di destinazione urbanistica in originale di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (con l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'immobile in oggetto);
- 7) dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dell'immobile;
- 8) attestazione inerente all'utilizzazione prevista dal P.R.G. vigente nel Comune di Sant'Antimo con relative NTA;

si rappresenta che l'Amministrazione comunale:

- in riferimento al punto 1) con verbale di consegna atti n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...consegnava file della pratica n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...e file della pratica n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...; in ordine al P.d.C. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...con nota del ...OMISSIS...comunicava che sussistevano motivi ostativi al rilascio del suddetto titolo edilizio;
- in riferimento al punto 2) con nota prot. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...comunicava che *"non risultano presentate pratiche di condono edilizio"*;
- in riferimento al punto 3), con nota prot. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...comunicava che *"non risultavano presentate pratiche edilizie"*;
- in riferimento ai punti 4) e 5), con verbale di consegna atti n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...consegnava relazione di sopralluogo prot.n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...e ordinanza di demolizione n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...;
- in riferimento al punto 6) e 8) con verbale di consegna atti n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...consegnava CDU n. ...OMISSIS...prot.n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., comprensivo delle NTA relative alla zona omogenea, dichiarando nel suddetto verbale che *"ad oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti"*.

In riferimento al punto 7) si evidenzia che nei file consegnati dal comune sono presenti due certificati di abitabilità. Al riguardo si rappresenta che, essendo stato l'immobile

oggetto di Ordinanza del Commissario Straordinario n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...relativa allo sgombero dei nuclei familiari (successivo quindi al rilascio delle dichiarazioni di abitabilità); atteso che si necessitano interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile per la chiusura delle lesioni presenti sulla muratura portante, si prevede la presentazione di una S.C.A. al fine di ottenere, alla luce degli interventi da eseguire, l'agibilità dell'immobile, il cui costo ammonta a € 500,00.

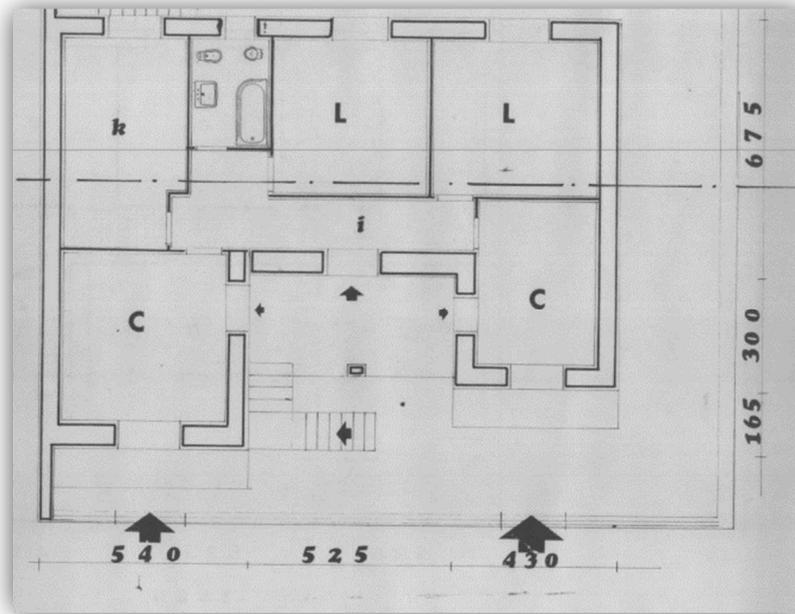
(Cfr. All. 10 – *Documentazione Area Tecnica Comune di Sant'Antimo*)

\* \* \*

In relazione alla titolarità della strada, lo scrivente ha inoltrato apposita richiesta al Comune di Sant'Antimo al fine di chiedere se la via Enrico De Nicola, relativamente al tronco che consente l'accesso al corpo di fabbrica al quale appartiene il bene staggito, fosse privata, pubblica o privata ad uso pubblico, in quanto dalla mappa risulta catastalmente non individuata ma facente parte di particelle private. Al riguardo, in data ...OMISSIS..., con nota prot. n. ...OMISSIS... (cfr. All. 10 - *Documentazione Area Tecnica Comune di Sant'Antimo*) l'Amministrazione comunale comunicava che "la strada denominata via Enrico De Nicola è comunale, giusta delibera di G.M. n. 746 del 25/07/1995".

\* \* \*

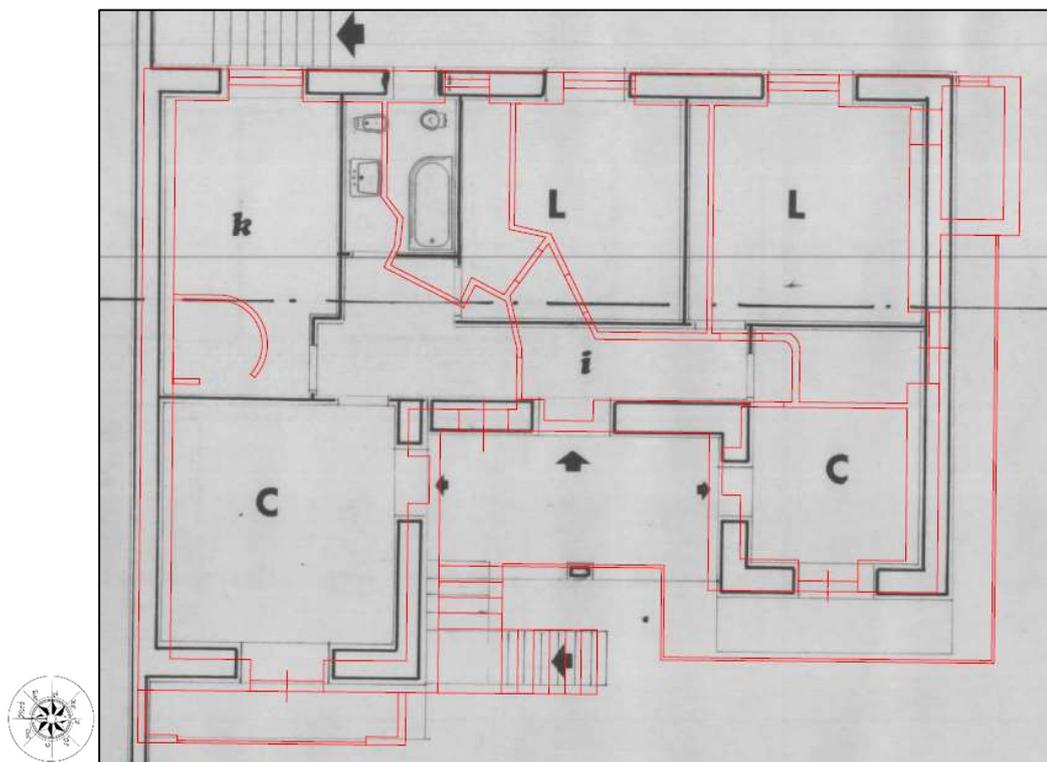
Dall'esame della documentazione acquisita, è stato possibile verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, che viene esaminata di seguito per il lotto identificato. Si riporta lo stralcio, relativo al piano primo, delle tavole grafiche allegate sia alla Autorizzazione edilizia n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...sia alla C.E. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., che seppure sia relativa alla "sopraelevazione al II piano del fabbricato esistente composto da quattro vani ed accessori", riporta nel grafico anche il piano primo quotato. Pertanto, si riporta lo stralcio della pianta piano primo indicata nella C.E. in quanto quella indicata nella tavola grafica dell'Autorizzazione edilizia, seppure identica nella configurazione, non presenta un piano quotato (Cfr. All. 10 – *Documentazione Area Tecnica Comune di Sant'Antimo*)



*Pianta piano primo allegata alla Concessione Edilizia n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...*

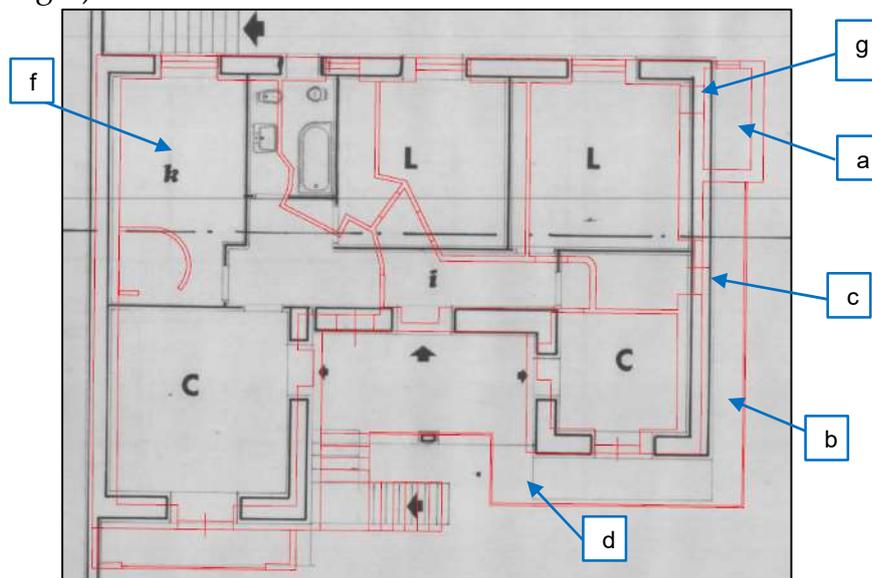
Dal confronto tra la documentazione grafica allegata al titolo autorizzativo e quanto rilevato in occasione dell'accesso è stato possibile osservare che sussistono **notevoli difformità rispetto alla planimetria allegata al titolo edilizio.**

Per maggiore chiarezza e come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia (nero) e la planimetria di rilievo (rosso) (Cfr. All. 17 – *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria allegata alla C.E.n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...*)



Sovrapposizione planimetria allegata alla C.E. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... (nero) – planimetria di rilievo (rosso)

Si riporta di seguito nuovamente la sovrapposizione tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia (nero) e la planimetria di rilievo (rosso), con l'indicazione delle **difformità considerate non sanabili** (Cfr All. 22b – Computo metrico dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi):



Sovrapposizione planimetria allegata alla C.E. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... (nero) – planimetria di rilievo (rosso)

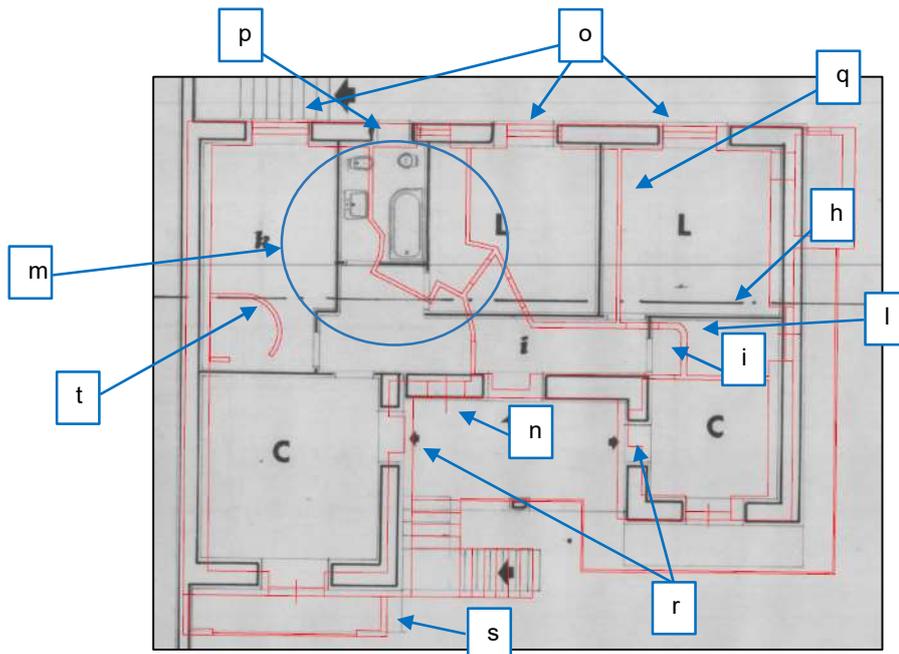
difformità non sanabili

Pertanto, alla luce di quanto esposto le difformità rilevate e considerate non sanabili sono:

1. ampliamento volumetrico per la realizzazione di un bagno lato sud (lettera a);
2. demolizione del balcone lato sud (lettera b);
3. chiusura di un vano porta finestra lato sud (lettera c);
4. demolizione di porzione di balcone, lato ovest, che collega il pianerottolo di arrivo per l'accesso all'immobile e il balcone a servizio del locale identificato con la lettera "C" (lettera d);
5. ripristino della destinazione d'uso del locale cucina (un immobile di categoria catastale A2 per essere abitabile necessita di almeno un locale cucina); al riguardo si rappresenta che nello stato di fatto il locale cucina è adibito a soggiorno (lettera f);
6. chiusura del vano di accesso al bagno da demolire (lettera g).

Al riguardo si rappresenta che i lavori per il ripristino dello stato dei luoghi ammontano a € 6.353,91, oltre IVA (Cfr. All. 20a - *Computo metrico dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi*). Si precisa che a seguito della demolizione del balcone lato Sud sarà necessario intonacare e tinteggiare la porzione di facciata precedentemente occupata dal solaio del balcone. Atteso lo stato dell'attuale facciata non è stato previsto il rifacimento della stessa a seguito della demolizione del solaio del balcone. Pertanto, l'acquirente nel partecipare all'asta è edotto di tale scelta rinunciando a qualsiasi pretesa, richiesta o azione laddove a seguito del ripristino gli altri proprietari gli intimino, se previsto dalla legge, il ripristino della facciata in quota parte o totalmente.

Si riporta di seguito nuovamente la sovrapposizione tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia (nero) e la planimetria di rilievo (rosso), con l'indicazione delle **difformità considerate sanabili**:



Pertanto, alla luce di quanto esposto le difformità rilevate e considerate sanabili sono:

1. eliminazione del tramezzo di cui alla lettera "h";
2. realizzazione dei tramezzi di cui alle lettere "i" e "l";
3. diversa configurazione dei tramezzi, per la definizione dei locali bagno, cucina e camera L adiacente al bagno, nonché per la separazione della zona giorno dalla zona notte (lettera m);
4. spostamento del vano di ingresso all'immobile (lettera n);
5. realizzazione di finestre, in luogo di porte finestre (lettera o);
6. spostamento della finestra del locale bagno (lettera p);
7. spostamento del tramezzo in comune tra le due camere (L) poste a est (lettera q);
8. chiusura di due vani nella muratura portante (lettera r);
9. realizzazione del balcone, ad ovest, con uno sviluppo minore rispetto a quanto riportato nella tavola grafica (lettera s);
10. realizzazione di tramezzatura per la definizione di un piccolo vano (lettera t).

Al riguardo, si rappresenta che sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi degli artt. 36 - 37 del D.P.R. 380/01 (S.C.I.A. in sanatoria), per la quale si stima un costo complessivo di circa € 3.000,00, compreso il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato.

\* \* \*

Lo scrivente ha proceduto, inoltre, all'acquisizione presso il Settore Urbanistica del Comune di Sant'Antimo del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui si

trova l'immobile oggetto di procedura, distinto al foglio n. 7 mappale n. 1018. Dal suddetto certificato, si evince che il terreno in esame (Cfr. All. 7 – Grafici di inquadramento) ricade in zona "B/1 – Residenziale esistente" del P.R.G. vigente del Comune di Sant'Antimo approvato in data 10.12.1977 con D.P.G.R. della Campania n. 4586.

Il certificato riporta, altresì, che per tale zona le N.T.A. stabiliscono i seguenti parametri:

*"Zona B/1 residenziale esistente:*

*E' consentita l'edilizia di sostituzione e di integrazione nei limiti dei seguenti indici di zona:*

- *volume max edificabile - 4 mc/mq*
- *altezza max fabbricati - mt.13,90 (n. 4 piani)*
- *superficie max coperta - 1/3 superficie del lotto*
- *distanze tra gli edifici - non inferiore all'altezza o, in assoluto a mt. 1 0,00*
- *distanze minime dai confini - non inferiore alla metà dell'altezza o in*
- *assoluto a mt. 5,00.*

*Gli edifici contigui ad edifici appartenenti al centro storico o in rapporto visuale diretta con essi non possono superare l'altezza di quest'ultimi.*

*Le sopraelevazioni eseguite su edifici esistenti in aderenza, possono anche essere costruite in aderenza.*

*È consentita la costruzione in aderenza."*

\* \* \*

In riferimento alla dichiarazione di abitabilità, il Comune ha consegnato al sottoscritto una dichiarazione di abitabilità datata ...OMISSIS....

Atteso che l'immobile nel tempo ha subito danni alla struttura, vista l'Ordinanza del Commissario Straordinario n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione...), specialmente a seguito dei lavori di manutenzione straordinaria per la chiusura delle lesioni strutturali. Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € 500,00, che resterà a carico dell'acquirente.

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

Come già precisato nella presente relazione e come rappresentato nel modulo di controllo preliminare della documentazione depositato dallo scrivente in data ...OMISSIS..., in occasione dell'accesso effettuato in data ...OMISSIS..., l'immobile identificato dal sub. n. 2 risultava non occupato attesa l'ordinanza n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...emessa dal Commissario straordinario, e difatti la sig.ra ...OMISSIS... dichiarava di non abitare l'immobile. (Cfr. All. 1a – *Verbali di accesso e foglio informativo per la debitrice*).

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di ...OMISSIS... copia del certificato di residenza storica della sig.ra ...OMISSIS..., accertando che la stessa risulta residente presso il Comune di ...OMISSIS..., alla Via ...OMISSIS...e, dunque, ...OMISSIS... (Cfr. All. 11 – *Certificato Ufficio Anagrafe Comune ...OMISSIS...*).

\* \* \*

Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare quanto dichiarato in sede di accesso, in ordine all'esistenza o meno di contratti di locazione attualmente in essere intestati agli esecutati. In riscontro alla propria richiesta:

- l'Ufficio territoriale di Nola in data ...OMISSIS...ha comunicato che “*non esistono contratti di locazione registrati presso l'UT ...OMISSIS...*”;
- l'Ufficio Territoriale di ...OMISSIS...in data ...OMISSIS..., ha comunicato che “*In merito alla richiesta presentata in oggetto da riscontro effettuato non risultano atti di locazione registrati dalla sig.ra ...OMISSIS..., il ...OMISSIS...C.F. ...OMISSIS...*”;
- l'Ufficio Territoriale di ...OMISSIS..., ha comunicato che “*Il riscontro alla nota sopra emarginata, relativa all'oggetto, viste le risultanze Dal sistema informativo dell'anagrafe tributaria, si comunica che non risultano in essere alcun contratto di locazione o comodato per la nominata in oggetto*”.

(Cfr. All. 6 – *Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione esistenti e relativo riscontro*).

Non sussistono, dunque, contratti di locazione attualmente in essere relativi all'abitazione oggetto della presente procedura di espropriazione.

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato:

a) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo dell'esecutata che sull'immobile pignorato (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 01/06/1994 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ...OMISSIS...), con l'attuale e con le precedenti identificazioni catastali al N.C.E.U. e al N.C.T., e dalla Certificazione Notarile (Cfr. All. 2 - *Certificazione Notarile* ed All. 4 - *Ispesioni ipotecarie*), risultano, quali formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** nascente da atto di mutuo per Pubblico ufficiale ...OMISSIS...Repertorio ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., iscritta il ...OMISSIS...Registro Particolare ...OMISSIS... Registro Generale ...OMISSIS..., a favore di ...OMISSIS...con sede a ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...Nata il ...OMISSIS...a ...OMISSIS... Codice fiscale ...OMISSIS..., in qualità di debitore ipotecario, e con debitori non datori di ipoteca ...OMISSIS...Nata il ...OMISSIS...a ...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS...e ...OMISSIS...Nata il ...OMISSIS...a ...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS....

**SI PRECISA CHE LA SUDETTA FORMALITÀ È STATA RETTIFICATA CON:**

- **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** nascente da atto di mutuo per Pubblico ufficiale ...OMISSIS...Repertorio ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., iscritta il ...OMISSIS...Registro Particolare ...OMISSIS...Registro Generale ...OMISSIS..., a favore di ...OMISSIS...con sede a ...OMISSIS...C.F. ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...Nata il ...OMISSIS...a ...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS..., in qualità di debitore ipotecario, e con debitori non datori di ipoteca ...OMISSIS...Nata il ...OMISSIS...a ...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS... e ...OMISSIS...Nata il ...OMISSIS...a ...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS....

Nella suddetta nota, infatti, è specificato che *“La presente nota è in rettifica a quella presentata presso l'agenzia del territorio di ...OMISSIS... in data ...OMISSIS...ai nn...OMISSIS..., in quanto in questa per mero errore materiale nella copia dattiloscritta la sig.ra ...OMISSIS..., veniva identificata come ...OMISSIS...mentre effettivamente il nome della la sig.ra ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., codice fiscale ...OMISSIS...fermo ed impregiudicato il resto”;*

- **trascrizione del verbale di pignoramento del ...OMISSIS...**- Registro Particolare ...OMISSIS... Registro Generale ...OMISSIS... per Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio ...OMISSIS...del ...OMISSIS...- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di ...OMISSIS...con sede a ...OMISSIS...codice fiscale ...OMISSIS... e Contro: ...OMISSIS...Nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS....

- b) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;
- c) non sussistono vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici;
- d) come dichiarato dalla sig.ra ...OMISSIS...in occasione dell'accesso, non è costituito un condominio, né vi è un regolamento condominiale; dunque, non sussistono oneri condominiali;
- e) non risultano provvedimenti di sequestro penale.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative all'ipoteca e al pignoramento;
- i costi necessari per la redazione dell'**A.P.E.**;
- i costi per la **presentazione di pratica S.C.I.A. in sanatoria**;
- i costi per la **Segnalazione Certificata di Agibilità**.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 294,00
2	Cancellazione ipoteca	€ 2.294,00
3	A.P.E.	€ 200,00
4	DOCFA per accatastamento "bene comune non censibile"	€ 1.000,00
5	DOCFA per variazione planimetria	€ 500,00
6	Lavori per ripristino stato dei luoghi (comprensivi IVA)	€6.989,30
7	Lavori di manutenzione straordinaria (comprensivi IVA)	€ 31.125,80
8	Presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria	€ 3.000,00
9	Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 45.903,10</b>

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 e 2 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in

risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la redazione dell'A.P.E., per la regolarizzazione catastale, per lavori di manutenzione straordinaria, per la regolarizzazione urbanistica, e la presentazione della pratica S.C.A. (punti 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Non sussistono altri vincoli né oneri oltre quelli sopra considerati

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – Grafici di inquadramento).

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del ...OMISSIS..., apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (Cfr. All. 14 – Richiesta certificazione usi civici e riscontro).

A tal riguardo il suddetto ufficio in data ...OMISSIS..., con nota prot. ...OMISSIS..., ha certificato che nel territorio di pertinenza del Comune di Sant'Antimo (NA), non vi sono terreni gravati da usi civici.

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

Come dichiarato dalla la sig.ra ...OMISSIS...in occasione dell'accesso (Cfr. All. 1a – Verbali di accesso e foglio informativo per la debitrice), per il bene pignorato, non sussiste un'amministrazione condominiale e, pertanto, non sussistono spese fisse o straordinarie.

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

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

- a. il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);
- b. i procedimenti per capitalizzazione del reddito (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;
- c. il principio su cui si fonda il metodo del costo basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di

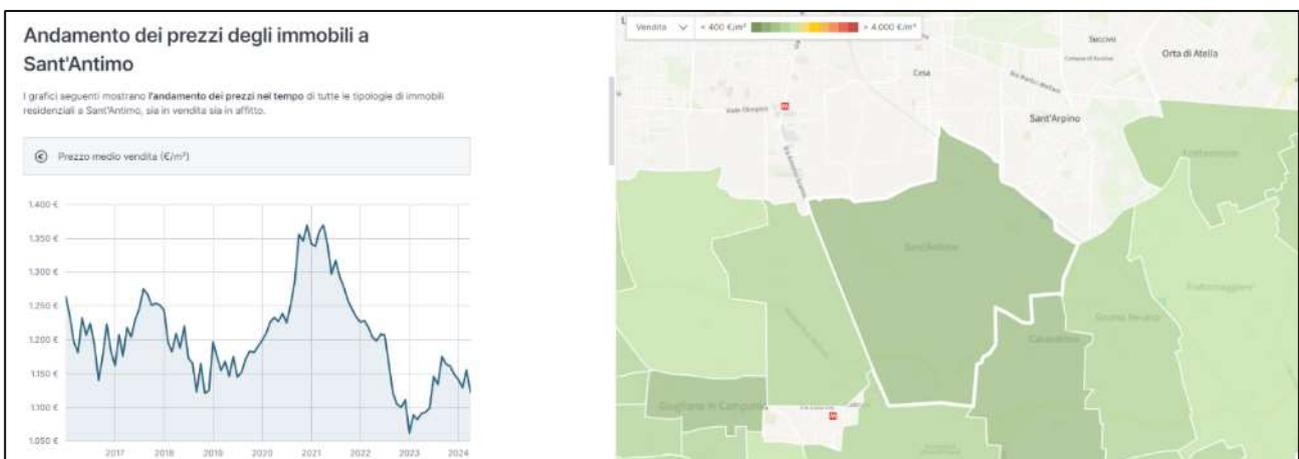
immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;

e premesso, inoltre, che:

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

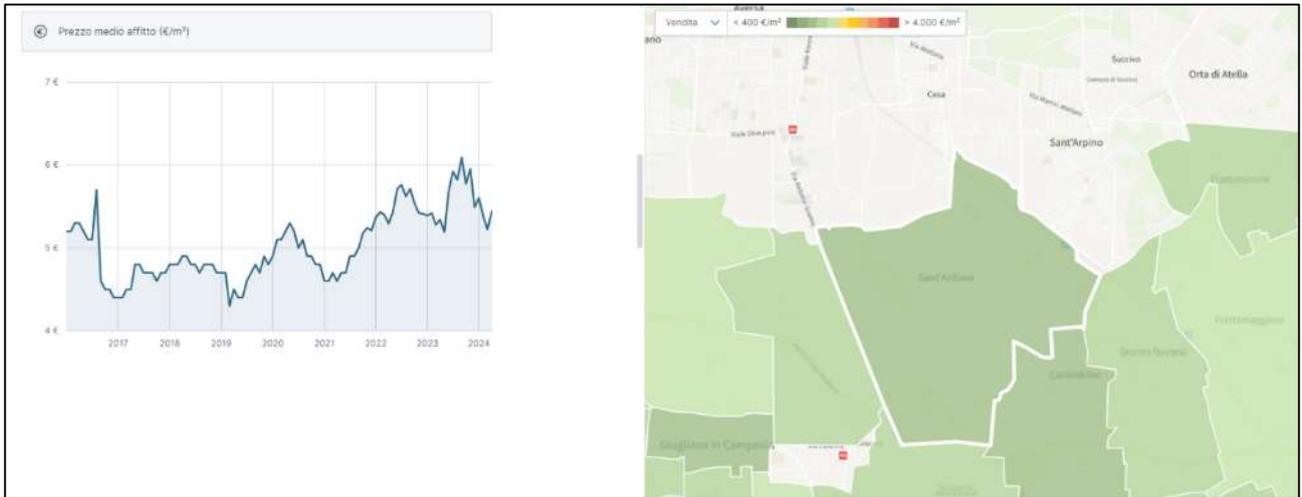
Preliminarmente si riporta l'andamento del mercato immobiliare relativo al comune di Sant'Antimo, riportato sul sito web "Immobiliare.it" indipendentemente dalla tipologia di abitazione e dalla ubicazione, riferito agli ultimi anni (dal 2016 ad oggi) sia per quanto concerne le locazioni che le vendite.

Dall'analisi del diagramma dei valori di compravendita, di seguito riportato, è possibile evincere che a partire dal 2021 c'è stata una netta diminuzione dei costi degli immobili in vendita, con un aumento pressoché costante a partire dal II semestre del 2023; in particolare, negli ultimi mesi, rispetto al valore medio del II semestre 2023, c'è stato un aumento di circa il 10 %.



*Andamento dei prezzi degli immobili a Sant'Antimo – valori di vendita – Immobiliare.it*

Come si può evincere dal diagramma di seguito riportato, il mercato delle locazioni presenta un andamento sostanzialmente differente da quello che ha caratterizzato il mercato delle vendite.



*Andamento dei prezzi degli immobili a Sant'Arpino – valori di locazione – Immobiliare.it*

In sintesi, per il caso in esame, atteso che:

- la finalità è quella di determinare il più probabile valore di vendita del bene staggito;
- non sono reperiti sulle piattaforme on-line delle principali agenzie immobiliari, sufficienti quotazioni di locazioni di immobili simili;
- i valori delle locazioni, nel caso in esame e per il periodo di riferimento, presentano un mercato sostanzialmente differente da quello delle vendite;

si è ritenuto opportuno procedere unicamente con il metodo della stima sintetica.

\*\*\*

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale dello stesso, data dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficiale rispetto alla superficie principale.

Si precisa che, ai fini della stima, è stata calcolata la superficie dell'immobile al netto delle aree di cui è stata prevista la demolizione.

Per quanto concerne suddetti rapporti, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) e con quelli riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia

immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (C3) (Cfr. All. 18 – Riferimenti per coefficienti mercantili).

Nel caso in esame, è necessario considerare i seguenti rapporti mercantili:

Tipologia di ambiente	C1 (Tecnoborsa)	C2 (Sole 24 Ore)	C3 (OMI)	Media
Balconi	0,30	0,25	0,30	0,28
Terrazzi a livello	0,35	0,20	0,30	0,28
Scala esterna	0,15	-	0,1	0,13

Tabella rapporti mercantili

La superficie commerciale **lorda** dell'immobile, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, risulta pari a circa **147,50** mq, quale somma:

Tipologia di ambiente	Superficie lorda rilevata	Media rapporti mercantili	Superficie commerciale lorda
Abitazione	140,00	1,00	140,00
Balconi	10,80	0,28	3,07
Terrazzi a livello	13,50	0,28	3,80
Scala esterna	5,10	0,13	0,64
		<b>TOTALE</b>	<b>147,50</b>

La superficie commerciale **netta** dell'immobile risulta pari a circa **117,90** mq, quale somma:

Tipologia di ambiente	Superficie netta rilevata	Media rapporti mercantili	Superficie commerciale netta
Abitazione	110,40	1,00	110,40
Balconi	10,80	0,28	3,07
Terrazzi a livello	13,50	0,28	3,80
Scala esterna	5,10	0,13	0,64
		<b>TOTALE</b>	<b>117,90</b>

\* \* \*

I fattori presi in considerazione per la stima dell'immobile sono stati la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (quali stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze) e contestuali (tra cui qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

**La stima sintetica** è stata affrontata consultando le medesime banche dati utilizzate per la stima analitica e riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle caratteristiche degli immobili considerati dei corrispondenti valori di vendita:

Vendita								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 160.000,00	109	1468	0,99	1459	0,85	1240
3	Immobiliare.it	€ 155.000,00	125	1240	1,02	1270	0,85	1079
4	Immobiliare.it	€ 160.000,00	120	1333	0,99	1320	0,85	1122
<b>PREZZO MEDIO</b>								<b>1147,2</b>

*Quotazioni vendita*

Com'è possibile osservare dalla tabella agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti, al fine di considerare le reali caratteristiche del bene staggito rispetto a quelle degli immobili a cui fanno riferimento gli annunci.

\* \* \*

Quotazione 1: Individuando la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, in riferimento alla tipologia "Abitazioni civili" per uno stato di conservazione "normale" dell'immobile, l'OMI (II semestre 2023 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "B1 – Centrale/VIA TRIESTE E TRENTO, VIA DIAZ" del Comune di Sant'Antimo dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*), considerando il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione "normale", può essere compreso tra 870,00 – 1.350,00 €/mq. In particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)").

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano)	
$K = (K1 + 3 \times K2)/4$	
Essendo:	
K1 = 1	fino a 45 m <sup>2</sup>
K1 = 0,80	da 45 m <sup>2</sup> fino a 70 m <sup>2</sup>
K1 = 0,50	da 71 m <sup>2</sup> fino a 120 m <sup>2</sup>
K1 = 0,30	da 120 m <sup>2</sup> fino a 150 m <sup>2</sup>
K1 = 0	oltre i 150 m <sup>2</sup>
K2 = 0	piano seminterrato
K2 = 0,2	piano terreno
K2 = 0,4	piano primo
K2 = 0,5	piano intermedio
K2 = 0,8	piano ultimo
K2 = 1,00	piano attico
Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:	
K1 (taglio superficie) = 0,5	
K2 (livello di piano) = 0,5	
$K = (0,5 + 3 \times 0,5)/4 = 0,50$	

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il valore unitario risulta essere pari a circa 1.050,00 €/mq.

Si precisa che il valore indicato si riferisce alla media di quelli relativi al II semestre 2023. I valori attuali, così come sopra riportato, rispetto al suddetto valore medio, presentano un incremento di circa il 10%. Pertanto, al fine di rendere omogenei i valori di mercato considerati, si è proceduto ad incrementare il valore di 1.050,00 €/mq del 10% ottenendo un valore unitario di mercato pari a **1.155,00 €/mq**.

Quotazione 2: il valore medio del sito web borsinoimmobiliare.it riferita alla categoria catastale "A/2 - Abitazioni di tipo civile", tenendo conto che l'immobile staggito è posto al primo piano di un fabbricato che presenta caratteristiche superiori a quelle della zona e pertanto, si è riferiti alle quotazioni delle abitazioni in stabili di 1° fascia, ubicate nella zona definita "ZONA VIA TRIESTE E TRENTO, VIA DIAZ" del Comune di Sant'Antimo, risulta pari a 1.465,00 €/mq (Cfr. All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari); analogamente, applicando il coefficiente di merito k, il valore unitario di vendita risulta pari a circa **1.386,00 €/mq**.

Il valore indicato si riferisce al mese di giugno 2024. Pertanto, non è necessario applicare alcun incremento.

Quotazione 3: il sito web "immobiliare.it" indica un prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in località "Sant'Antimo", che per il periodo di riferimento "Maggio 2024" risulta essere pari a 1.160,00 €/mq. Tale quotazione, essendo un prezzo medio di vendita, non differenzia gli immobili di fascia media da quelli di fascia superiore (in cui ricade l'immobile oggetto della presente procedura); pertanto, al fine di tenere conto che l'immobile staggito è un immobile di fascia superiore alla media della zona, si è applicato, al suddetto valore medio, l'incremento in percentuale rispetto alle abitazioni di fascia media riportati nel sito web "borsino immobiliare" (unico riferimento che suddivide il valore di mercato per fasce di appartenenza), risultato pari al 20%. Alla luce di quanto esposto, il valore unitario di mercato risulta essere pari a circa **1.119,00 €/mq**.

Quotazione 4: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **1.147,00 €/mq**.

Eseguendo la media tra i suddetti valori (quotazioni 1, 2, 3 e 4), si è ottenuto il valore unitario di vendita pari a circa **1.150,00 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_m = (1.150,00 \text{ €/mq} \times 147,50 \text{ mq}) = \text{€ } 169.600,00$$

\* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta occupato da terzi);
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 5%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione del bene	- 5 %
assenza di contratti di locazione opponibili;	0 %
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	0 %

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 169.600,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	1.150,00 €/mq ca
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 5 %	€ 161.120,00
DOCFA per accatastamento "bene comune non censibile"	€ 1.000,00
DOCFA per variazione planimetria	€ 500,00
pratica S.C.I.A. in sanatoria	€ 3.000,00
Pratica S.C.A.	€ 500,00
spese condominiali	nessuna
acquisizione A.P.E.	€ 200,00
Lavori per ripristino stato dei luoghi (comprensivi IVA)	€6.989,30
Lavori di manutenzione straordinaria (comprensivi IVA)	€ 31.125,80
valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 117.805,00

**V MERCATO = € 117.805,00**

Si quantificano, inoltre, in € **2.588,00**, i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca.

\* \* \*

In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- **Le modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

$V_{asta} = € 106.025,00$
<b>DEBITO: € 251.127,40 oltre spese e interessi</b> (Cfr. Atto di pignoramento e successivo aggiornamento depositato in data ...OMISSIS...dal creditore procedente)

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero. Ad ogni buon fine, si rappresenta che, considerato lo sviluppo planimetrico dell'immobile e la sua superficie, lo stesso non risulterebbe comodamente divisibile.

**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.**

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i **certificati** di seguito riportati:

- certificato di residenza storico dell'esecutata sig.ra ...OMISSIS...;
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine della sig.ra ...OMISSIS....

Dagli stessi si evince che:

- la sig.ra ...OMISSIS...risulta residente presso il Comune di ...OMISSIS... alla ...OMISSIS...; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il ...OMISSIS...) ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificato Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS...*);
- dall’estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, acquisito presso il Comune di ...OMISSIS... risulta, inoltre, che la sig.ra ...OMISSIS...ha contratto matrimonio nel Comune di ...OMISSIS...il giorno ...OMISSIS...con il sig. ...OMISSIS... Nella nota a margine si evince che con atto del ...OMISSIS...rep. n. ...OMISSIS... per Notaio ...OMISSIS...i coniugi hanno scelto ...OMISSIS... ai sensi dell’art. 228 della legge 19/05/75 n. 151. Mentre, con decreto del tribunale di ...OMISSIS...in data ...OMISSIS...è stata omologata la separazione consensuale/giudiziale del matrimonio. (Cfr. All. 12 – *Estratto per riassunto atto di matrimonio Comune di ...OMISSIS...*).

#### **ELENCO ALLEGATI:**

...OMISSIS...

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 77 pagine (1 facciata) oltre n. 23 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell’art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Come disposto dal Magistrato con provvedimento del ...OMISSIS..., le parti hanno facoltà di far pervenire all’esperto, nel termine di 15 giorni prima dell’udienza e secondo le modalità di cui all’art. 173 bis disp. att. cpc, note critiche alla relazione.

