



Tribunale di Torre Annunziata

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO	RGE 131/2019
GIUDICE ESECUTORE	Dott. ressa Emanuela Musi
DEBITORE	Omissis
CREDITORI	Omissis
ESPERTO STIMATORE	arch. Luana Mattiello
CUSTODE GIUDIZIARIO	Avv. Giuseppe Cipriani Marinelli

Udienza 23 aprile 2020



Indice

Premessa ed incarico	Pag. 4
Svolgimento delle operazioni di consulenza	Pag. 5
Parte valutativa – Risposta ai quesiti	Pag. 6
Quesito 1 – Verifica completezza della documentazione art. 567	Pag. 6
Quesito 2 – Segnalazione accesso immobile	Pag. 7
Quesito 3 – Descrizione dell'immobile pignorato	Pag. 8
Quesito 4 – Elenco dei passaggi di proprietà	Pag. 22
Quesito 5 – Identificazione catastale dell'immobile	Pag. 29
Quesito 6 – Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento	Pag. 30
Quesito 7 – Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza	Pag. 32
Quesito 8 – Individuazione di porzioni aliene e/o non pignorate	Pag. 33
Quesito 9 – Precisazioni circa la consistenza originaria	Pag. 33
Quesito 10 – Previsione dello strumento urbanistico comunale	Pag. 35
Quesito 11 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene	Pag. 37
Quesito 12 – Attestato prestazione energetica	Pag. 39
Quesito 13 – Individuazione di uno o più lotti	Pag. 40
Quesito 14 – Possibilità di divisione del bene	Pag. 41
Quesito 15 – Stato di possesso del bene	Pag. 41



Quesito 16 – Assegnazione della casa coniugale	Pag. 41
Quesito 17 – Vincoli gravanti sul bene	Pag. 42
Quesito 18 – Domande giudiziali, provvedimenti giudiziali e diritti demaniali	Pag. 43
Quesito 19 – Stima del bene	Pag. 44
Quesito 20 – Inadeguatezza canone di locazione	Pag. 49

Allegati
Documentazione fotografica
Atti notarili: <ul style="list-style-type: none"> – Del 20 luglio 2000 nn. /// – Del 19 novembre 2001 nn. /// – Del 27 novembre 2002 nn. /// – Del 12 marzo 2003 nn. /// – Del 1 aprile 2005 nn. /// – 1 aprile 2005 nn. ///
Visure e Planimetrie Catastali
Ispezioni Ipotecarie
Documentazione urbanistica: <ul style="list-style-type: none"> – Autorizzazione Edilizia n /// del 28.02.2003; – D.I.A. in variante del 07.04.2004, prot. /// – Certificato di agibilità del 17.02.2010, prot. ///
Elaborati grafici



PREMESSA ED INCARICO

Il giorno 3 di ottobre dell'anno 2019, la sottoscritta arch. Luana Mattiello, nata a Salerno il 29/07/1974, C.F.MTTLNU74L69H703D, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Salerno col N.2988, con studio tecnico in Nocera Superiore alla via San Pietro n.55, ha ricevuto incarico dal G.E., Dott.ssa Emanuela Musi, di stimare gli 'immobili, siti nel Comune di Sant'Agnello (80065) alla via San Martino n. 2, identificati catastalmente come di seguito schematizzato:

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CONSISTENZA (Mq)
FABBRICATI	5	619	31	C/6	21
			36	C/6	188
			62	C/6	128
			68	D/8	-
			69	D/8	-

Previo rituale giuramento, accettavo l'incarico di cui ai seguenti **QUESITI** (riportati di seguito sinteticamente):

Quesito 1 – Verifica completezza della documentazione art. 567

Quesito 2 – Segnalazione accesso immobile

Quesito 3 – Descrizione dell'immobile pignorato

Quesito 4 - Elenco dei passaggi di proprietà

Quesito 5 – Identificazione catastale dell'immobile

Quesito 6 – Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento

Quesito 7 – Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza

Quesito 8 – Individuazione di porzioni aliene e/o non pignorate

Quesito 9 – Precisazioni circa la consistenza originaria

Quesito 10 – Previsione dello strumento urbanistico comunale

Quesito 11 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Quesito 12 – Attestato prestazione energetica

Quesito 13 – Individuazione di uno o più lotti

Quesito 14 – Possibilità di divisione del bene

Quesito 15 – Stato di possesso del bene

Quesito 16 – Assegnazione della casa coniugale



Quesito 17 – Vincoli gravanti sul bene

Quesito 18 – Domande giudiziali, provvedimenti giudiziali e diritti demaniali

Quesito 19 – Stima del bene

Quesito 20 – Inadeguatezza canone di locazione.

Dopo aver esaminato gli atti, documentali, verificato gli strumenti urbanistici vigenti e la documentazione catastale, eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili, si riferisce quanto segue in merito ad individuazione, conformità urbanistica ed edilizia, consistenza e valore commerciale degli stessi.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno riguardato, essenzialmente: lo studio preliminare della documentazione agli atti, per prendere cognizione del patrimonio immobiliare; i rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di stima; il reperimento della documentazione necessaria ad accertare la regolarità catastale, urbanistica e edilizia; la stima del più probabile valore di mercato dei beni.

Lo studio preliminare degli atti di compravendita, della documentazione ipocatastale in essere, ha permesso di individuare, in prima analisi, l'ubicazione degli immobile e la sua provenienza, gli intestatari e la consistenza catastale.

Le operazioni di rilievo metrico e fotografico ha avuto inizio il giorno 23.10.2019 presso i luoghi di causa e precisamente in Sant'Agnello (NA) alla via San Martino n. 2

Per il reperimento della documentazione catastale ho provveduto a un accesso on line, il 16.10.2019, all'ufficio dell'Agenzia del Territorio.

Al fine di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ho provveduto a un'ispezione ipotecaria (allegata alla presente relazione) e all'acquisizione dei titoli di proprietà. Si precisa che la visura camerale è stata prontamente fornita dal Custode Giudiziario, che ha provveduto ad allegarla alla Relazione del 29.10.2019.

Per quanto attiene la stima degli immobili oggetto di valutazione, sono state condotte indagini di mercato volte al rilevamento delle compravendite, avvenute in epoca recente, d'immobili con caratteristiche similari ubicati nella zona d'interesse. In particolare i prezzi delle compravendite sono stati reperiti presso agenzie immobiliari operanti sul territorio e presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.



PARTE VALUTATIVA - Risposta ai quesiti

QUESITO 1 - Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza:

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. riferita ai beni pignorati è a parere della sottoscritta idonea e completa, vista la certificazione notarile redatta in data 01/08/2019 dal Notaio dott.ssa Omissis

Al fine di verificarne la completezza della certificazione si son eseguite accurate indagini presso i Registri Immobiliari e Archivi Catastali mirate:

- Alla definizione dell'effettiva titolarità in capo al debitore esecutato dei diritti pignorati;
- Alla conoscenza di tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili;
- Alla definizione di eventuali comproprietari degli immobili pignorati aventi diritto ad avviso ex art. 599 c.p.c. e 180 disp.att. c.p.c.;

Il tutto verrà esplicitato nella presente relazione e precisamente nella risposta ai quesiti, nelle visure, nelle copie dei titoli e nei certificati allegati alla presente relazione.



Nel caso in esame essendo l'esecutato coincidente con la società Omissis , si è provveduto al riscontro anche dai dati riportati nella Visura Camerale, allegata dal Custode Giudiziario alla relazione n1.

La Società debitrice (P.IVA /// REA n. /// iscrizione registro imprese n. ///), con sede legale in /// risulta attualmente rappresentata legalmente dalla sig.ra Omissis

La sig.ra Omissis con atto 27.06.2017, veniva investita della carica di amministratore unico a tempo indeterminato della Omissis

Quesito 2 – Segnalazione accesso immobile

Segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;

In merito al quesito la sottoscritta ha depositato nei termini prescritti nota informativa contenente le informazioni richieste.



Quesito 3 – Descrizione dell'immobile pignorato

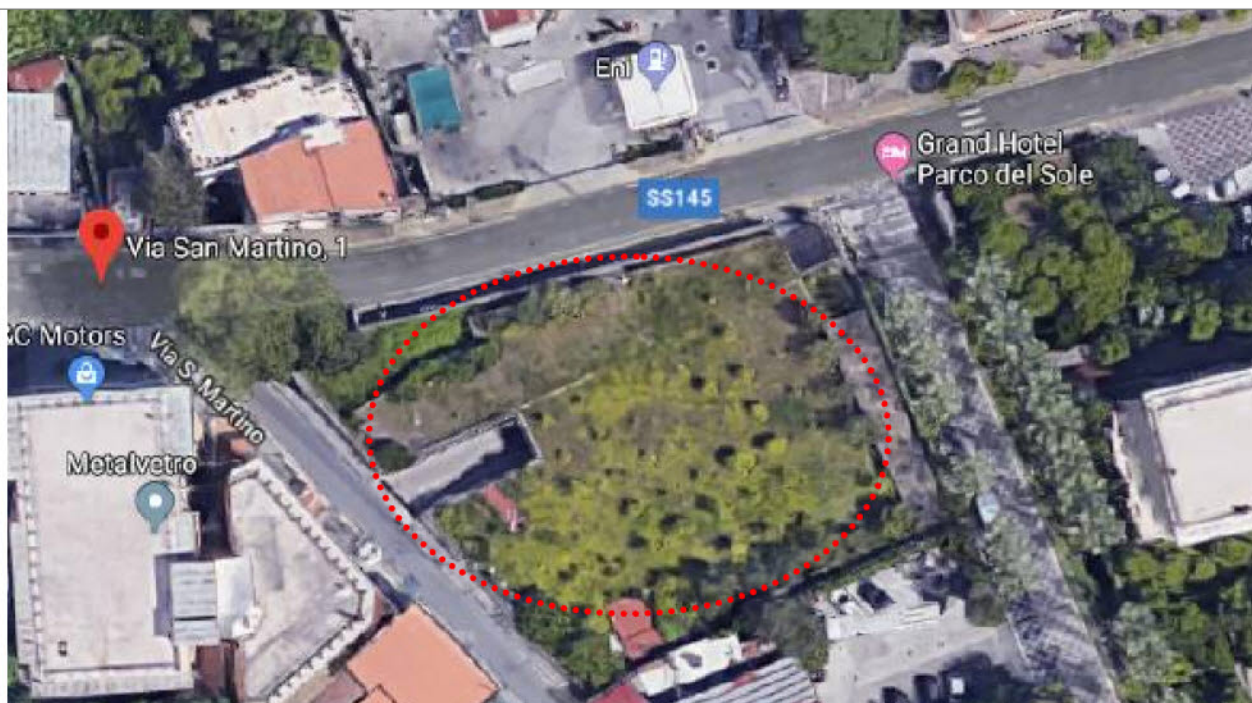
descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

UBICAZIONE

Comune di Sant'Agnello (Na), via San Martino n. 2

Coordinate GPS: 40.629160, 14.393581



Fotografia aerea estratta da Google Maps- perimetrazione area superficiale



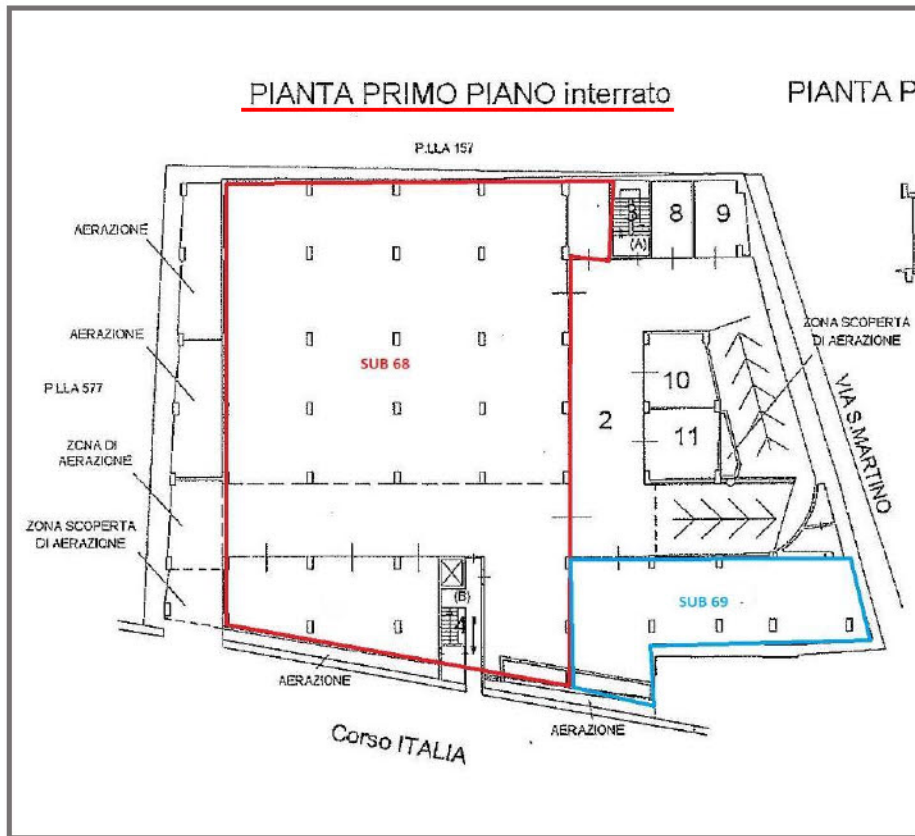
Catasto	Foglio	Par.	Sub.	Cat.	Consistenza (Mq)	Superficie (Mq)	Rendita (€)
Fabbricati	5	619	31	C/6	21	23	75,92
			36	C/6	188	199	679,66
			62	C/6	128	145	462,75
			68	D/8	-	-	7'568,00
			69	D/8	-	-	1'600,00

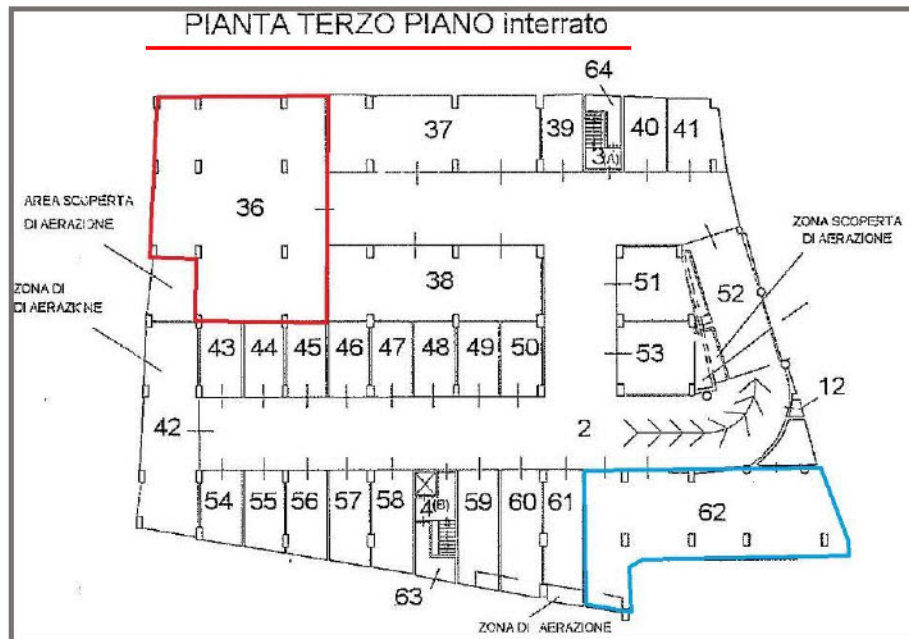
Gli immobili oggetto della presente procedura per una maggiore facilità di lettura saranno contrassegnati dalle lettere come indicato di seguito nella tabella.

		CONFINI REALI			
	IMMOBILE (rif. Catastali - sub)	Nord	Sud	Est	Ovest
A	31 Secondo piano int.	Terrapieno	Sub. 2	Sub 30	Corpo scale "B"
B	36 Terzo piano int.	Sub 43, 44 e 45	Terrapieno	Terrapieno	Sub 37 Sub 38 Sub 2
C	62 Terzo piano int.	Terrapieno	Sub.2	Sub 61	Terrapieno
D	68 Primo piano int.	Corso Italia	Terrapieno	Terrapieno	Corpo scale "A" Sub 2 Sub 69
E	69 Primo piano int.	Corso Italia	Rampa accesso Sub 2	Sub 68	Via San Martino

Per una più facile identificazione degli immobili oggetto di perizia si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'intera struttura su cui si è provveduto ad identificare i beni pignorati.







Descrizione generale della zona in cui è sito l'immobile

Gli immobili pignorati, facenti parte di un unico immobile interrato, ricadono nel Comune di Sant'Agnesello, località "Sottomonte", lungo Corso Italia, praticamente al confine con il Comune di Sorrento da cui dista circa un Km.

L'economia della piccola cittadina si fonda – come per la maggior parte dei comuni della Penisola Sorrentina – innanzitutto sul turismo, grazie a moderne strutture alberghiere e balneari di grande richiamo.

Corso Italia oltre a rappresentare l'arteria principale di collegamento tra i Comuni di Piano di Sorrento, Sant'Agnesello e Sorrento, coincide con il centro cittadino della piccolo paese, caratterizzato dalla presenza di strutture alberghiere, negozi, chiese ecc.

Via San Martino si trova invece a valle delle strutture alberghiere panoramiche, immerse nel verde.



Descrizione dei cespiti

Gl'immobili pignorati, ricadono tutti all'interno di un'unica struttura interrata multipiano, originariamente destinata totalmente ad autorimessa, composta di 3 piani, realizzata in c.a. e servita da una rampa d'accesso comune da via San Martino. La struttura, vista anche la sua destinazione, può ritenersi in un buono stato di conservazione e manutenzione.



Ingresso da via San Martino



Rampa interna



La struttura è inoltre servita da due blocchi scala con ascensore, dotati di filtro anti-fumo, nonché di areazioni ricavate in cavedi con sbocchi schermati da griglie.



Scala interna



Contatore spazi comuni

Immobile "A" – sub 31 – box auto

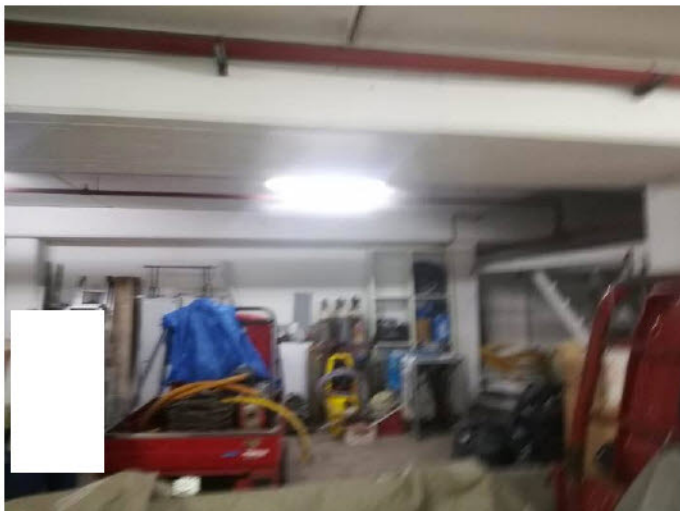


Il box auto, posto al secondo piano interrato, in prossimità del corpo scale "B", risulta pavimentato, grossolanamente intonacato e tinteggiato, dotato di serranda ed energia elettrica.

Allo stato il box viene utilizzato dai proprietari per sostare i propri veicoli o accatastare oggetti.

Box auto – sub 31



Immobile “B” – sub 36 – autorimessa

L'immobile, posto al terzo piano interrato, ha un'ampiezza di circa 190 mq, risulta pavimentato, grossolanamente tinteggiato, dotato di serranda ed energia elettrica. A questo si accede attraverso un unico ingresso carrabile.

Nell'autorimessa vi sono, attualmente, delle attrezzature e vari beni mobili sparsi un po' dappertutto, appartenenti alla società debitrice.

Autorimessa – sub 36

Immobile “C” – sub 62 – autorimessa

L'immobile si trova anche esso al terzo piano interrato, in corrispondenza della rampa di raccordo tra i piani. Il garage ha un'ampiezza di circa 130 mq, risulta pavimentato, grossolanamente intonacato e tinteggiato e dotato di serrande ed energia elettrica. Questo, a cui si accede attraverso due ingressi carrabili, risulta dotato di un piccolo ripostiglio.

Nell'autorimessa vi sono, attualmente dei macchinari e vari beni mobili sparsi un po' dappertutto, il tutto appartenente alla società debitrice.

Autorimessa – sub 62



Immobile “D” – sub 68 – categoria D/8

All’immobile, sito al primo piano interrato, si ha accesso, dall’ingresso esclusivo su Corso Italia e da quello comune lungo via San Martino



Interno immobile sub 68



Ingresso da Corso Italia

L’immobile in oggetto si compone di un vasto ambiente ed un box attiguo con ingresso indipendente. L’ambiente principale, che occupa gran parte del piano terra, è composto da un’unica area, scandita dal sistema di pilastri a sostegno della copertura e da due zone di movimentazione, rimarcando l’originaria destinazione ad autorimessa. Tale ambiente è dotato di due servizi igienici ad uso esclusivo, posti in corrispondenza del vano scale “B”.

Attualmente nell’immobile non viene svolta alcuna attività e pertanto viene utilizzato dalla ditta e dagli operai per la sosta dei veicoli privati nelle ore di lavoro, vista anche la continuità con gli uffici della società esecutata; questo risulta ben conservato e mantenuto.



Immobile “E” – sub 69 – Uffici (categoria D/8)

L'immobile, attualmente utilizzato come ufficio dalla società esecutata, è sito al primo piano interrato, in corrispondenza dell'ingresso su via San Martino. I tre ambienti destinati ad ufficio sono direttamente collegati ad un wc ad uso esclusivo.



Ufficio – sub 69

Gli immobili siti al primo piano, sub 68 e sub 69, sono dotati di un unico impianto elettrico autonomo rispetto all'intera struttura.



Computo delle superfici

Vista la natura degli immobili staggiati, la determinazione delle superfici è stata effettuata in funzione di quanto contenuto nelle "Istruzioni Per La Determinazione Della Consistenza Degli Immobili Urbani Per La Rilevazione Dei Dati Dell'osservatorio Del Mercato Immobiliare – allegato 2" dell'Agenzia del Territorio.

Si definisce **Superficie interna netta (SIN)** l'area dal perimetro esterno diminuito delle superfici occupate dalle pareti perimetrali esterne, dalle rampe carrabili di accesso o pedonali a cielo aperto, ma al lordo dei pilastri e delle pareti interne.

La **Superficie commerciale** o **Superficie convenzionale vendibile**, rappresenta, nel caso di autorimesse e box la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato. Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne. Deve essere esclusa dal computo la superficie della rampa di accesso e lo spazio occupato dalla intercapedine. La scala interna di emergenza deve essere computata in misura pari alla sua proiezione orizzontale.

Mentre nel caso degli immobili con categoria catastale D/8, il computo superficie commerciale, è la somma della:

- Superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- Quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.



Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

COMPUTO DELLE SUPERFICI

IMMOBILE "A" - p.lla 619 sub 31			
Destinazione	Superficie interna netta (mq)	Coefficiente di Raguaglio	Superfici Raguagliate (mq)
Secondo piano interrato			
Box auto	20,77	-	20,77
Totale superficie interna netta \approx 21,00 mq			
TOT. SUPERFICE COMMERCIALE "box auto" (compresa quota muri) = 23,00 mq			

IMMOBILE "B" - p.lla 619 sub 36			
Destinazione	Superficie interna netta (mq)	Coefficiente di Raguaglio	Superfici Raguagliate (mq)
Terzo piano interrato			
Autorimessa	188,68	-	188,68
Totale superficie interna netta \approx 189,00 mq			
TOT. SUPERFICE COMMERCIALE "box auto" (compresa quota muri) = 201,00 mq			

IMMOBILE "C" - p.lla 619 sub 62			
Destinazione	Superficie interna netta (mq)	Coefficiente di Raguaglio	Superfici Raguagliate (mq)
Terzo piano interrato			
Autorimessa	128,90	-	128,90
Totale superficie interna netta \approx 130,00 mq			
TOT. SUPERFICE COMMERCIALE "box auto" (compresa quota muri) = 151,00 mq			



IMMOBILE "D" - p.lla 619 sub 68			
Destinazione	Superficie interna netta (mq)	Coefficiente di Raguaglio	Superfici Raguagliate (mq)
Primo piano interrato			
Commerciale (D/8)	828,27	-	828,27
Totale superficie interna netta \approx 828,00 mq			
TOT. SUPERFICE COMMERCIALE "box auto" (compresa quota muri) = 854,00 mq			

IMMOBILE "E" - p.lla 619 sub 69			
Destinazione	Superficie interna netta (mq)	Coefficiente di Raguaglio	Superfici Raguagliate (mq)
Primo piano interrato			
Commerciale (D/8)	144,20	-	144,20
Totale superficie interna netta \approx 144,00 mq			
TOT. SUPERFICE COMMERCIALE "box auto" (compresa quota muri) = 156,00 mq			



Come esposto nel corpo della relazione sono stati individuati cinque lotti; per ognuno di questi si procede a redigere, di seguito, un prospetto sintetico:

1. **LOTTO n. 1/5** - piena ed esclusiva proprietà di un box auto ubicato nel Comune di Sant'Agnello, alla via San Martino, n. 2, al secondo piano interrato; confinante a nord con terrapieno, a sud con il sub. 2, a ovest con il corpo scala "B" e a est con il sub.30; riportato nel NCEU del Comune di Sant'Agnello, al foglio 5, p.lla 619, sub. 31, cat. C/6 e rendita 75,92 €; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto arch. Luana Mattiello depositata in atti il 24.03.2020.

Risulta esservi Autorizzazione Edilizia n. /// del 28.02.2003, D.I.A. in variante, presentata il 07.04.2004, prot. /// e certificato di Agibilità rilasciato il 17.02.2010, prot. ///

Come riferisce lo stesso consulente, è conforme allo stato dei luoghi e per esso non risulta ordine di demolizione; pervenuto all'esecutato in virtù di ATTO DI CESSIONE in data 1 aprile 2005 nn. /// per notaio Omissis in data 31 marzo 2005 rep. ///

PREZZO - BASE: euro 42'000,00.

2. **LOTTO n. 2/5** - piena ed esclusiva proprietà di un garage ubicato nel Comune di Sant'Agnello, alla via San Martino, n. 2, al terzo piano interrato; confinante a nord con i sub 43,44 e 45, a sud con il terrapieno, a ovest con i sub. 2,37 e 38 e a est con terrapieno; riportato nel NCEU del Comune di Sant'Agnello, al foglio 5, p.lla 619, sub. 36, cat. C/6 e rendita 679,66 €; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto arch. Luana Mattiello depositata in atti il 24.03.2020.

Risulta esservi Autorizzazione Edilizia n. /// del 28.02.2003, D.I.A. in variante, presentata il 07.04.2004, prot. /// e certificato di Agibilità rilasciato il 17.02.2010, prot. ///

Come riferisce lo stesso consulente, è conforme allo stato dei luoghi e per esso non risulta ordine di demolizione; pervenuto all'esecutato in virtù di ATTO DI CESSIONE in data 1 aprile 2005 nn. /// per notaio Omissis in data 31 marzo 2005 rep. ///

PREZZO - BASE: euro 364'000,00.

3. **LOTTO n. 3/5** - piena ed esclusiva proprietà di un garage ubicato nel Comune di Sant'Agnello, alla via San Martino, n. 2, al terzo piano interrato; confinante a nord con terrapieno, a sud con il sub.2, a ovest con il terrapieno e a est con il sub 61; riportato nel NCEU del Comune di Sant'Agnello, al foglio 5, p.lla 619, sub. 62, cat. C/6 e rendita 462,75 €; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto arch. Luana Mattiello depositata in atti il 24.03.2020.



Risulta esservi Autorizzazione Edilizia n. del 28.02.2003, D.I.A. in variante, presentata il 07.04.2004, prot. /// e certificato di Agibilità rilasciato il 17.02.2010, prot. ///

Come riferisce lo stesso consulente, è conforme allo stato dei luoghi e per esso non risulta ordine di demolizione; pervenuto all'esecutato in virtù di ATTO DI CESSIONE in data 1 aprile 2005 nn. /// per notaio Omissis in data 31 marzo 2005 rep. ///

PREZZO - BASE: euro 274'000,00.

4. **LOTTO n. 4/5** - piena ed esclusiva proprietà di un garage ubicato nel Comune di Sant'Agnello, alla via San Martino, n. 2, al primo piano interrato; confinante a nord con Corso Italia, a sud con il terrapieno, a ovest con il corpo scala "A" e i sub 2 e 69, e a est con il terrapieno; riportato nel NCEU del Comune di Sant'Agnello, al foglio 5, p.lla 619, sub. 68, cat. D/8 e rendita 7'568,00 €; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto arch. Luana Mattiello depositata in atti il 24.03.2020.

Risulta esservi Autorizzazione Edilizia n. /// del 28.02.2003, D.I.A. in variante, presentata il 07.04.2004, prot. /// e certificato di Agibilità rilasciato il 17.02.2010, prot. ///

Come riferisce lo stesso consulente, è conforme allo stato dei luoghi e per esso non risulta ordine di demolizione; pervenuto all'esecutato in virtù di ATTO DI CESSIONE in data 1 aprile 2005 nn. /// per notaio Omissis in data 31 marzo 2005 rep. ///

PREZZO - BASE: euro 2'680'000,00.

5. **LOTTO n. 5/5** - piena ed esclusiva proprietà di un garage ubicato nel Comune di Sant'Agnello, alla via San Martino, n. 2, al primo piano interrato; confinante a nord con Corso Italia, a sud con rampa d'accesso e sub 2, a ovest con via San Martino, e a est con il sub. 68; riportato nel NCEU del Comune di Sant'Agnello, al foglio 5, p.lla 619, sub. 69, cat. D/8 e rendita 1'600,00 €; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto arch. Luana Mattiello depositata in atti il 24.03.2020.

Risulta esservi Autorizzazione Edilizia n. /// del 28.02.2003, D.I.A. in variante, presentata il 07.04.2004, prot. /// e certificato di Agibilità rilasciato il 17.02.2010, prot. ///

Come riferisce lo stesso consulente, è conforme allo stato dei luoghi e per esso non risulta ordine di demolizione; pervenuto all'esecutato in virtù di ATTO DI CESSIONE in data 1 aprile 2005 nn. /// per notaio Omissis in data 31 marzo 2005 rep. ///

PREZZO - BASE: euro 489'000,00.



QUESITO 4 - Elenco dei passaggi di proprietà

indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). **L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c.**, o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

- **TITOLI DI PROVENIENZA**

Dalle verifiche eseguite, relative al ventennio antecedente al pignoramento, è emerso che i beni pignorati sono giunti al debitore come di seguito ricostruito:

- ATTO DI COMPRAVENDITA, del 10 marzo 1999, nn. _____ per notaio _____ del 18 febbraio 1999, rep. _____ con il quale _____ e _____ vendono ogni uno per la propria quota, pari ad _____ 1/3, a _____ il terreno in Sant'Agnello, censito al Catasto al foglio 5, p.lla 39 (oggi 579, si vedano visure storiche allegate) e immobili urbani, riportati al Catasto al foglio 5, p.lle 479, 480 e 481.



- ATTO DI COMPRAVENDITA del 20 luglio 2000 nn. /// per notaio
Omissis del 17 luglio 2000 rep. /// con il quale Omissis
vende per 8/16 in proprietà al sig. Omissis
, per 6/16 in proprietà, in regime di comunione dei beni, e a sig. Omissis
per 2/16 in proprietà, del terreno in Sant'Agnello, in catasto al
foglio 5, p.lla 39 (oggi 579, *si vedano visure storiche allegate*) e mappali urbani, riportati al
Catasto al foglio 5, p.lle 479, 480 e 481. La superficie dei fabbricati è compresa nell'area del
terreno.

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 19 novembre 2001 nn. /// per notaio
Omissis del 29 ottobre 2001 rep. /// con il quale il sig. Omissis
per 4/16 in proprietà superficaria, il sig. Omissis
per 3/16 in proprietà superficaria, il sig. Omissis
per 1/16 in proprietà superficaria, vendono Omissis
per 8/16 in proprietà superficaria del terreno in Sant'Agnello, in catasto al foglio 5,
p.lla 39 (oggi 579, *si vedano visure storiche allegate*) e mappali urbani, riportati al Catasto al
foglio 5, p.lle 479, 480 e 481.
Si precisa che, in virtù della comunione dei diritti, costituiti in con codesto atto, l'immobile
oggetto della presente compravendita, appartiene a Omissis per ½ e per il restante ½ ai
sig.ri Omissis Omissis ed Omissis comproprietari per 1/2 del sottosuolo.

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 27 novembre 2002 nn. /// per notaio
Omissis del 23 novembre 2002 rep. /// con il quale il sig. Omissis
per 4/16 in proprietà superficaria, il sig. Omissis
per 3/16 in proprietà superficaria, il sig. Omissis
per 1/16 e la sig.ra Omissis
per 8/16 in proprietà superficaria, vendono alla società Omissis
per il diritto di superficie e per la quota di 16/16 al di sotto del suolo in
Sant'Agnello, in catasto al foglio 5 p.lla 579 (ex 39).

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 12 marzo 2003 nn. /// per notaio
Omissis del 10 marzo 2003 rep. /// con il quale la società Omissis
vende alla Omissis
il diritto di superficie al di sotto del suolo in Sant'Agnello,
riportato in catasto al foglio 5, p.lla 579 (ex 39).



Nel suddetto atto si precisa che:

- In data 01.10.2002 al prot. n. /// è stato depositato presso il Comune di Sant'Agnello il progetto per la realizzazione di garages interrati al di sotto del detto sottosuolo;
 - Il Comune di Sant'Agnello in data 28.02.2003 ha rilasciato autorizzazione n. /// pratica edilizia n. /// per la realizzazione dei detti box;
 - La Società **Omissis** intende alienare alla società **Omissis** il diritto di superficie al di sotto di detto suolo per la realizzazione di quanto previsto in progetto.
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 1 aprile 2005 nn. /// per notaio **Omissis** del 23 marzo 2005 rep. /// con il quale il sig. **Omissis** per 4/16 in proprietà superficaria, il sig. **Omissis** per 3/16 in proprietà superficaria, il sig. **Omissis** per 1/16 e la sig.ra **Omissis** per 8/16 in proprietà superficaria, vendono alla
per il diritto della proprietà superficaria e per la quota 1/1, del suolo in Sant'Agnello, riportato in catasto al foglio 5, p.lle 479, 480 e 481.
- ATTO DI CESSIONE in data 1 aprile 2005 nn. /// per notaio **Omissis** in data 31 marzo 2005 rep. /// con il quale la **Omissis** cede alla **Omissis** della proprietà superficaria dell'immobile realizzato al di sotto del suolo e dei corpi di fabbrica siti nel comune di Sant'Agnello alla via San Martino. In catasto al foglio 5 p.lle 479, 480 e 481.

Nel presente atto si precisa che la proprietà superficaria si riferisce all'immobile allo stato di rustico della superficie complessiva di circa 4.830 mq, distribuiti su tre livelli interrati realizzati.



- **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** (coma da ispezioni ipotecarie allegate – periodo ispezione dal 10/10/1995 al 10/10/2019)

Immobile “A” – p.lla 619 sub 31

- **TRASCRIZIONE del 10/07/2019** - Registro Particolare // Registro Generale // Pubblico ufficiale Omissis Repertorio // del 02/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **ISCRIZIONE del 26/02/2016** - Registro Particolare // Registro Generale // Pubblico ufficiale Omissis Repertorio // del 27/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Immobile “B” – p.lla 619 sub 36

- **TRASCRIZIONE del 10/07/2019** - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio del 02/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **ISCRIZIONE del 26/02/2016** - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del 27/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Immobile “C” – p.lla 619 sub 62

- **TRASCRIZIONE del 10/07/2019** - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del 02/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **ISCRIZIONE del 26/02/2016** - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio del 27/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Immobile “D” – p.lla 619 sub 68

- **TRASCRIZIONE del 10/07/2019** - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio del 02/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



- **ISCRIZIONE del 26/02/2016** - Registro Particolare Registro Generale Pubblico
ufficiale Repertorio del 27/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO.

Immobile "E" – p.lla 619 sub 69

- **TRASCRIZIONE del 10/07/2019** - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
02/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **ISCRIZIONE del 26/02/2016** - Registro Particolare Registro Generale Pubblico
ufficiale Repertorio del 27/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO.

Al fine di predisporre un quadro completo della situazione ipotecaria degli immobili staggiti si è provveduto ad accertare lo stato ipotecario delle particelle da cui hanno origine i sub. 68 e 69, e precisamente gli ex sub 5, 6, 7 e 12. Tale ricerca ha dato esito negativo come da documento allegato alla presente relazione.

Si è provveduto, sempre in quest'ottica, ad effettuare un'ispezione ipotecaria del terreno sovrastante (non oggetto di pignoramento), censito al catasto al foglio 5, p.lla 579. Il presente documento si allega alla relazione.

- **VARIAZIONI CATASTALI REGISTRATE** (coma da visure storiche allegate)

Immobile "A" – p.lla 619 sub 31

- COSTITUZIONE del 21/04/2005 protocollo n. in atti dal 21/04/2005, in capo a
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2006 protocollo n. in atti dal
19/04/2006;
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Immobile "B" – p.lla 619 sub 36

- COSTITUZIONE del 21/04/2005 protocollo n. /// in atti dal 21/04/2005, in capo a Omissis
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2006 protocollo n. /// in atti dal 19/04/2006;
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Immobile "C" – p.lla 619 sub 62

- COSTITUZIONE del 21/04/2005 protocollo n. /// in atti dal 21/04/2005, in capo a Omissis
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2006 protocollo n. /// in atti dal 19/04/2006;
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Immobile "D" – p.lla 619 sub 68

Il suddetto immobile deriva dall'accorpamento dei seguenti sub 5, 6 e 7, per questi si è provveduto a richiedere le visure catastali storiche che si allegano alla presente relazione.

- SUB 5 (soppressa)
 - COSTITUZIONE del 21/04/2005 protocollo n. /// in atti dal 21/04/2005, in capo a Omissis
 - VARIAZIONE del 21/06/2005 protocollo n. /// in atti dal 21/04/2006 ret. classe d'ufficio;
 - VARIAZIONE del 17/07/2009 protocollo n. /// in atti dal 17/07/2009 fusione e cambio di destinazione.
- SUB 6 (soppressa)
 - COSTITUZIONE del 21/04/2005 protocollo n. /// in atti dal 21/04/2005, in capo a Omissis
 - VARIAZIONE del 21/06/2005 protocollo n. /// in atti dal 18/04/2006 ret. categ.;
 - VARIAZIONE del 17/07/2009 protocollo n. /// in atti dal 17/07/2009 fusione e cambio di destinazione.



- SUB 7 (soppressa)
- COSTITUZIONE del 21/04/2005 protocollo n. /// in atti dal 21/04/2005, in capo a Omissis
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2006 protocollo n. /// in atti dal 19/04/2006;
- VARIAZIONE del 17/07/2009 protocollo n. /// in atti dal 17/07/2009 fusione e cambio di destinazione.

- **SUB 68**
- VARIAZIONE del 17/07/2009 protocollo n. /// in atti dal 17/07/2009 Registrazione: fusione e cambio di destinazione(C/6-D/8);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2010 protocollo n. /// in atti dal 12/07/2010.

Immobile “D” – p.lla 619 sub 69

Il suddetto immobile deriva dal sub 12, per questo si è provveduto a richiedere la visura catastale storica che si allega alla presente relazione.

- SUB 12 (soppressa)
- COSTITUZIONE del 21/04/2005 protocollo n. /// in atti dal 21/04/2005, in capo a Omissis
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2006 protocollo n. /// in atti dal 19/04/2006;
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (C/6-D/8) del 17/07/2009 protocollo n. /// in atti dal 17/07/2009.

- **SUB 69**
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2010 protocollo n. /// in atti dal 12/07/2010.

Si precisa che la **particella 619**, da cui derivano gli immobili oggetto della presente procedura e che risulta classata come Ente Urbano, deriva dalla particella 579 a sua volta derivante dalla particella 39. Il tutto ha determinato la variazione dei mappali 579, 479, 480 e 481.

Tutto come da visure storiche allegate alla presente relazione.



QUESITO 5 – Identificazione Catastale

Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Sulla scorta delle indagini eseguite presso la banca dati del Catasto, i beni pignorati nel presente procedimento risultano identificati catastalmente come di seguito indicato (si vedano allegati):

Catasto	Foglio	Par.	Sub.	Cat.	Consistenza (Mq)	Superficie (Mq)	Rendita (€)
Fabbricati	5	619	31	C/6	21	23	75,92
			36	C/6	188	199	679,66
			62	C/6	128	145	462,75
			68	D/8	-	-	7'568,00
			69	D/8	-	-	1'600,00

I dati identificativi riportati nel pignoramento e nella trascrizione sono corrispondenti a quelli attuali.

La planimetria catastale, di ogni immobile, risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi rilevato.



QUESITO 6 – Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

e) Situazioni di comproprietà.

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

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

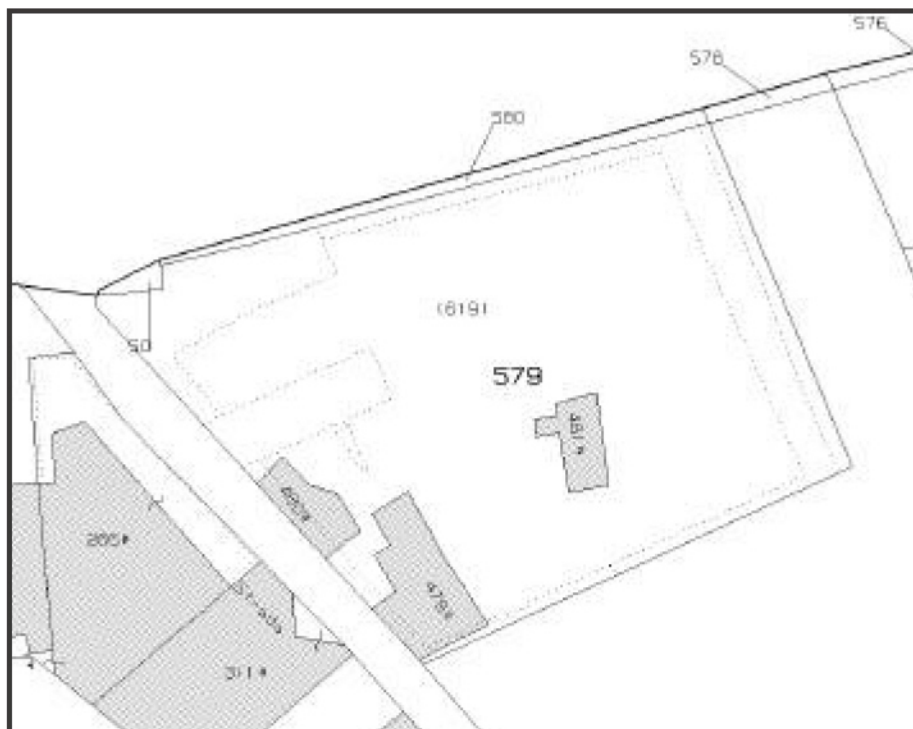
I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente gli immobili pignorati e ne consentono l'univoca identificazione.

I beni pignorati, come indicato ai paragrafi precedenti, fanno parte di una struttura interrata per tre piani, destinata ad autorimessa e realizzata al di sotto di un terreno contrassegnato catastalmente al foglio 579 a sua volta derivante dalla particella 39.

Al quesito 4 si è provveduto a ricostruire tutte le variazioni catastali intervenute, appurando una coerenza con quanto contenuto negli atti di compravendita.

Come si evince dall'atto di cessione del 1 aprile 2005 nn. /// la struttura interrata, in cui ricadono gli immobili oggetto di procedura, indicata in catasto al foglio 5 p.lle 479, 480 e 481, veniva ceduta allo stato di rustico alla società **Omissis** che ne ultimava la realizzazione.





Stralcio planimetria catastale

QUESITO 7 – Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

Dalla comparazione tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza, da quella desumibile sulla base dei dati catastali, nonché tra queste e lo stato attuale dei luoghi si può ritenere univoca la corrispondenza.

Inoltre al fine dell'esatta individuazione dei bene pignorati si è proceduto alla comparazione tra la foto satellitare estratta da Google Eart.



Vista la natura del fabbricato, interrato, e la presenza di innumerevoli immobili al suo interno, al fine dell'esatta individuazione dei beni pignorati, si è provveduto anche al raffronto tra la planimetria catastale dell'originaria particella 619 (con dimostrazione grafica delle particelle) (*allegata*) e le planimetrie catastali di ogni immobile pignorato.

QUESITO 8 – Individuazione di porzioni aliene e/o non pignorate

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Per ogni immobile in oggetto si è appurato che questi non includono porzioni non pignorate ed inoltre nessuno di questi risulta, sul piano fisico, fuso con immobili attigui (pignorati e non).

QUESITO 9 – Precisazioni circa la consistenza originaria

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

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

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

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di



pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*

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

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

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



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

Gl'immobili staggiti, come indicato ai quesiti precedenti, deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria poi frazionata.

Il diritto reale di proprietà superficaria, pari a 1/1 indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di cessione data 1 aprile 2005 nn. /// per notaio Omissis in data 31 marzo 2005 rep. ///

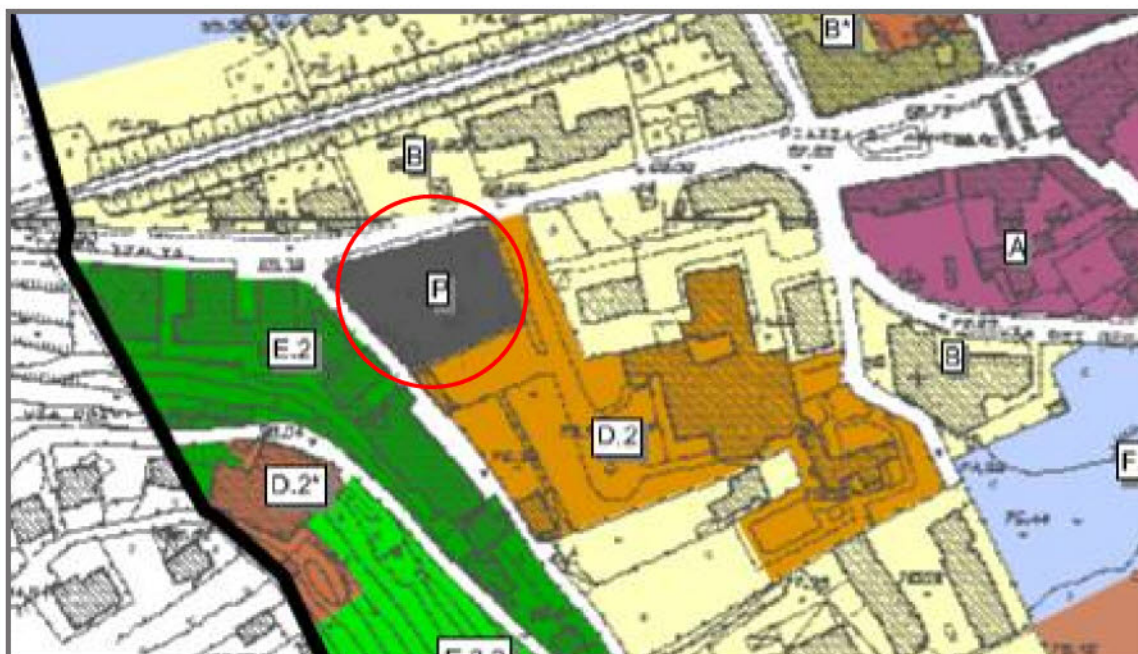
Non si rilevano difformità fra i dati catastali identificativi degli immobili e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

QUESITO 10 – Precisazioni circa la consistenza originaria

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il Comune di Sant'Agnello è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con atto Consiliare n.33 del 21.03.1975 ed approvato con D.P.G.R..C. n. 8220 del 16.10.1982.

In data 25.03.2002, con deliberazione di Consiglio Comunale n.12, è stato adottato l'adeguamento di detto Piano Regolatore Generale al Piano Urbanistico Territoriale di cui alla L.R. 27.06.1987 n.35.



Stralcio del PRG vigente – con individuazione dell'area sovrastante gli immobili



Nel P.R.G., adottato in adeguamento al P.U.T., la particella 579 (ex 39), al di sotto della quale insistono gli immobili in oggetto, ricade interamente in **ZONA P – Parcheggi d’iniziativa pubblica e/o privata**.

L’Amministrazione Comunale di Sant’Agnello, con delibera di Giunta Municipale n. 114 del 22.07.2010, ha attuato l’adeguamento delle Norme di Attuazione alle nuove disposizioni di legge e normative, tenendo conto del mutamento del quadro legislativo e normativo e dell’evolversi della disciplina del settore edilizio e urbanistico intervenuto in questi ultimi anni.

Tali Norme sono state inoltre adeguate alle motivazioni della deliberazione n. 6 del 22.01.1998 del Consiglio Provinciale di Napoli e della delibera del Consiglio Comunale di Sant’Agnello n. 46 del 9.11.1998 relativa alla adozione del Programma Urbano Parcheggi ai sensi della legge 23 marzo 1989, n. 122

Stando alle Norme tecniche d’attuazione, art. 62, la **ZONA P – Parcheggi d’iniziativa pubblica e/o privata**, comprende le zone di attrezzature per la sistemazione e la razionalizzazione della sosta delle auto nel centro abitato.

E’ ammessa solo la destinazione d’uso di autorimessa o di parcheggio, e di verde pubblico attrezzato, ove previsto.

In tali aree sono consentiti gli interventi previsti nel Programma Urbano Parcheggi approvato dalla Regione Campania con delibera di Giunta Regionale n. 4013 del 30.08.2001, Decreto Dirigenziale n. 2668 del 25.10.2001, e successive varianti.

Nel suddetto programma, sono individuate le caratteristiche dei parcheggi (parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici) la procedura di approvazione, l’analisi dell’esistente, la valutazione del fabbisogno e l’individuazione delle aree di intervento.

Nelle zone P è consentita solo la realizzazione di autorimesse od aree di parcheggio con strutture interrato ad un piano o più piani a condizione, in quest’ultimo caso, che la copertura sia destinata a verde pubblico attrezzato, da computare nel calcolo degli standards, mediante la realizzazione di spazi pubblici attrezzati a verde, gioco libero e sport, parco urbano, impianti sportivi integrati, secondo le disposizioni di cui all’art. 52 delle presenti Norme.

Nelle more di attuazione degli interventi previsti dal P.U.P., in dette aree, a fronte di esigenze di natura contingente ovvero ai fini della razionalizzazione della mobilità interna e delle aree di sosta, è consentita l’attivazione di parcheggi pubblici a rotazione a carattere temporaneo, per periodi non superiori a mesi 6 in ragione di anno e per un massimo di anni 2, anche mediante l’esecuzione di



opere purché, queste, non compromettano la successiva realizzazione degli interventi previsti dal Piano.

Gran parte dell'area sotto cui insiste la struttura interrata ricade nella **Zona "6" – Zona Urbanizzazione satura del PUT dell'area Sorrentina-Amalfatina**, la restante parte ricade invece in **Zona "4" – Riqualificazione insediativa ed ambientale di primo grado**.



Stralcio del PUT – con individuazione dell'area sovrastante gli immobili

QUESITO 11 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si



trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

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

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

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

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

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

Gli immobili oggetto della presente procedura ricadono all'interno di una struttura interrata realizzata in virtù:

- Dell'**Autorizzazione Edilizia** n. /// del 28.02.2003, rilasciata alla società **Omissis** originariamente rilasciata alla sig.ra **Omissis** in qualità di amministratrice della società **Omissis** Per detta autorizzazione è stato regolarmente comunicato l'avvenuto trasferimento, per atto del notaio **Omissis** stipulato il 10.03.2003



- Della **D.I.A. in variante**, presentata al Comune di Sant'Agnello il 07.04.2004, prot. ///

Gli immobili staggiti risultano conformi ai titoli autorizzativi rilasciati.

Per l'intera struttura il Comune di Sant'Agnello rilasciava il 17.02.2010, prot. /// il **Certificato di agibilità** (allegato) al sig. Omissis nella sua qualità di amministratore della Omissis in merito all'autorimessa interrata, individuata al NCEU al foglio 5 mappale 619.

QUESITO 12 – Attestato prestazione energetica

Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

In merito a quanto previsto nel D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90, nel caso in esame gli immobili per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) risultano essere quelli la cui destinazione catastale risulta essere D/8 e precisamente:

- Immobile "D" – sub 68;
- Immobile "E" – sub 69.

Per i suddetti immobili non si rinviene attestato di prestazione energetica (APE).

Essendo in essere i presupposti per la necessità di redazione dello stesso, si stima un costo tecnico, per ogni certificato, pari ad euro 500,00.

Di detta condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà scorporato dal valore di mercato medio.



QUESITO 13 – Formazione dei lotti

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Con riferimento ai cespiti pignorati nel procedimento esecutivo in oggetto, dai dati acquisiti e dalle produzioni agli atti, si ribadisce che:

- I beni risultano di proprietà esclusiva della **Omissis** come si evince dall'atto di Cessione, per notaio **Omissis** del 31 marzo 2005 rep. **///** con il quale la **Omissis** cede alla **Omissis** la proprietà superficaria dell'immobile realizzato al di sotto del suolo e dei corpi di fabbrica siti nel comune di Sant'Agnello alla via San Martino. In catasto al foglio 5 p.lle 479, 480 e 481.
- Gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota.

Pertanto, atteso i numeri, la natura e la destinazione dei beni pignorati si stabilisce la formazione di **CINQUE LOTTI** così identificati:

	LOTTO	Catasto	Foglio	Par.	Sub.	Cat.	Consistenza (Mq)	Superficie (Mq)	Rendita (€)
A	1	Fabbricati	5	619	31	C/6	21	23	75,92
B	2				36	C/6	188	199	679,66
C	3				62	C/6	128	145	462,75
D	4				68	D/8	-	-	7'568,00
E	5				69	D/8	-	-	1'600,00



QUESITO 14 – Possibilità di divisione del bene

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

I cinque beni in oggetto risultano pignorati, ognuno, per l'intero e si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di cinque lotti, così come indicato al quesito 13.

QUESITO 15 – Stato di possesso del bene

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

I cinque beni, oggetto della presente esecuzione, sono in possesso della società esecutata; questi attualmente sono utilizzati dalla **Omissis** per il deposito di beni mobili.

QUESITO 16 – Assegnazione della casa coniugale

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili in oggetto non hanno destinazione abitativa e l'esecutato è una società.



QUESITO 17 – Vincoli gravanti sul bene

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'area sotto cui insiste la struttura interrata ricade in **Area d'interesse archeologico**, istituito ai sensi della legge n.1089/1939 con DM contenente anche l'esatta perimetrazione dell'area interessata.



Stralcio planimetria vincoli – con individuazione dell'area sovrastante gli immobili

Per l'intera struttura, all'interno del quale ricadono gli immobili staggiti, risulta costituito condominio, denominato " **Omissis** ".

Si precisa che gli immobili staggiti, posti al primo piano interrato, sub 68 e sub 69, non rientrano nel suddetto condominio, infatti questi sono dotati di contatore autonomo.



Mentre per gli altri immobili oggetto di procedura, sub. 31, 36 e 62, che rientrano nel suddetto condominio si è accertato che non sussistono pendenze circa gli oneri di natura condominiale ordinari e straordinari.

La quota condominiale annua a carico degli immobili in oggetto ammonta come di seguito tabellato:

	LOTTO	Par.	Sub.	Cat.	Quota condominiale annua (€)
A	1	619	31	C/6	120,00
B	2		36	C/6	980,87
C	3		62	C/6	667,83

QUESITO 18 – Vincoli gravanti sul bene

rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non sussistono altre cause e procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.



QUESITO 19 – Stima del bene

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolite; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite.

Criterio di stima

Il più probabile valore commerciale di ogni singolo immobile è valutato considerando il valore dello stesso in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare a una di queste classi, o almeno a una classe cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, quest'ultimo derivante dalla consultazione di pubblicazioni d'intermediazione a carattere nazionale e pubblicazioni O.M.I.



Tenute presenti le caratteristiche estrinseche e intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$SC = SL + xi Ai$$

Dove: Superficie Lorda (SL) = S calpestabile + S muri interni + S muri esterni

Ai : Superfici degli accessori

xi : Coefficienti di ragguaglio

Si riporta la tabella riepilogativa delle superfici commerciali

SUPERFICIE COMMERCIALE – LOTTI 5

	LOTTO	Part.	Sub	Categoria	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
A	1	619	31	C/6	23,00
B	2		36	C/6	201,00
C	3		62	C/6	151,00
D	4		68	D/8	854,00
E	5		69	D/8	156,00

Il metodo di stima adottato, cioè quello sintetico, non può prescindere dal tener conto di alcuni aspetti che hanno caratterizzato l'economia del Comune di Sant'Agnello nell'ultimo decennio. Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche e intrinseche similari a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso



l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI, si considera come valore medio unitario di mercato i valori riportati nella seguente tabella.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€ / MQ)	
		MIN	MAX
Categoria C/6 - box auto, rimesse ecc.	NORMALE	1'400,00	2'100,00
Categoria D/8 - grande distribuzione, parcheggio a raso ecc.	NORMALE	1'850,00	3'800,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI, visto lo stato degli immobili e le caratteristiche al contorno si considera il **valore medio di mercato** pari a:

TIPOLOGIA	VALORE MEDIO DI MERCATO (€ / MQ)
Categoria C/6 - box auto, rimesse ecc.	1'750,00
Categoria D/8 - grande distribuzione, parcheggio a raso ecc.	2'800,00

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

Dove: V_{mu} : valore medio a mq

C_i : coefficienti di merito o correttivi

S_c : superficie commerciale



Coefficienti di merito (Ci) – LOTTI		
Immobili categ. C/6	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
	Posizione favorevole	1,15
	Ci totale categ. C/6	1,09
Immobili categ. D/8	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
	Posizione favorevole al commercio	1,25
	Ci totale categ. D/8	1,18

Pertanto avremo un **Valore Medio di mercato** pari a:

	LOTTO	Sub	Categ.	Superficie commerciale (MQ)	Ci	Valore Medio Di Mercato unitario (€/mq)	Valore medio di mercato (€)
A	1	31	C/6	23,00	1,09	1'750,00	43'900,00
B	2	36	C/6	201,00	1,09	1'750,00	383'407,00
C	3	62	C/6	151,00	1,09	1'750,00	288'000,00
D	4	68	D/8	854,00	1,18	2'800,00	2'821'616,00
E	5	69	D/8	156,00	1,18	2'800,00	515'424,00

Il valore sopra determinato sarà ulteriormente adeguato, per ogni immobili staggito, sulla scorta dei seguenti elementi, così come rappresentato nel corpo della relazione:



	LOTTO	Sub	Categ.	Elemento che influenza la valutazione	Entità della correzione (€)	TOT ENTITA' CORREZIONE (€)
A	1	31	C/6	Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene venduto ⁽¹⁾	2'195,00	2'195,00
B	2	36	C/6	Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene venduto ⁽¹⁾	19'170,00	19'170,00
C	3	62	C/6	Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene venduto ⁽¹⁾	14'400,00	14'400,00
D	4	68	D/8	Assenza di attestato di prestazione energetica (APE)	500,00	141'581,00
				Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene venduto ⁽¹⁾	141'081,00	
E	5	69	D/8	Assenza di attestato di prestazione energetica (APE)	500,00	26'271,00
				Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene venduto ⁽¹⁾	25'771,00	

⁽¹⁾ Per tale condizione si ritiene congruo applicare un ulteriore abbattimento nell'ordine del 5% del valore medio stimato.

Sulla base dei conteggi eseguiti e dalle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della procedura esecutiva

R.G.E. 131/2019:

	LOTTO	Sub	Categ.		VALORE DI MERCATO TOTALE (€)
A	1	31	C/6	43'900,00 - 2'195,00	42'000,00
B	2	36	C/6	383'407,00 - 19'170,00	364'000,00
C	3	62	C/6	288'000,00 - 14'400,00	274'000,00
D	4	68	D/8	2'821'616,00 - 141'581,00	2'680'000,00
E	5	69	D/8	515'424,00 - 26'271,00	489'000,00

Il **Valore di mercato complessivo degli immobili** oggetto della presente procedura risulta pari ad **€ 3'849'000,00**



QUESITO 20 – Inadeguatezza canone di locazione

Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

L'immobile è occupato dal debitore e pertanto non risulta locato.

Nocera Superiore 24 marzo 2020

L'Esperto stimatore
Arch. Luana Mattiello





Tribunale di Torre Annunziata

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO	RGE 131/2019
GIUDICE ESECUTORE	Dott. ressa Emanuela Musi
DEBITORE	Omissis
CREDITORI	Omissis
ESPERTO STIMATORE	arch. Luana Mattiello
CUSTODE GIUDIZIARIO	Avv. Giuseppe Cipriani Marinelli

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

Depositata in data 24.03.2020

La sottoscritta, arch. Luana Mattiello, nominata esperto stimatore nel procedimento n. 131/2019 R.G.E., provvedeva a depositare relazione di stima in data 24.03.2020.

L'ultimazione del suddetto elaborato ha coinciso con il dilagare della pandemia, Covid 19, che ha richiesto procedure restrittive alla libera circolazione.

Responsabile del ruolo di cui investita, provvedeva a depositare perizia di variante nei termini, nella piena consapevolezza della mancanza di alcuni allegati (certificati di matrimonio di precedenti proprietari), che la sottoscritta non ha potuto richiedere e ritirare a cause delle restrizioni imposte.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta provvede a depositare la presente integrazione corredata dei seguenti allegati:

- elenco trascrizioni della particella terreni, foglio 5 p.lla 39, Comune di Sant'Agnello;
- nota 4, trascrizione per causa di morte;
- certificato di matrimonio sig.ra **Omissis**



Si precisa che non è stato possibile reperire certificato di matrimonio di Omissis

INTEGRAZIONE QUESITO 4 - Elenco dei passaggi di proprietà

Per una migliore lettura della presente integrazione, si riporta di seguito la ricostruzione dei TITOLI DI PROVENIENZA, relative al ventennio antecedente al pignoramento, contenente l'indicazione della successione, per causa di morte della sig.ra Omissis, deceduta nel 2001.

- ATTO DI COMPRAVENDITA, del 10 marzo 1999, nn. /// per notaio
del 18 febbraio 1999, rep. con il quale Omissis
, Omissis e
Omissis vendono ogni uno per la propria
quota, pari ad 1/3, a Omissis, il terreno
in Sant'Agnello, censito al Catasto al foglio 5, p.lla 39 (oggi 579, *si vedano visure storiche
allegate*) e immobili urbani, riportati al Catasto al foglio 5, p.lle 479, 480 e 481.

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 20 luglio 2000 nn. /// per notaio Omissis
del 17 luglio 2000 rep. /// con il quale Omissis
vende per 8/16 in proprietà al sig. Omissis
per 6/16 in proprietà, in regime di comunione dei beni, e a sig. Omissis
, per 2/16 in proprietà, del terreno in Sant'Agnello, in
catasto al foglio 5, p.lla 39 (oggi 579, *si vedano visure storiche allegate*) e mappali urbani,
riportati al Catasto al foglio 5, p.lle 479, 480 e 481. La superficie dei fabbricati è compresa
nell'area del terreno.

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 13.07.2001**, presentata all'Ufficio del Registro di
Castellammare, inserita al n. /// vol. /// In virtù della successione della sig.ra
Omissis in favore, per i
diritti di 1/16 ciascuno, del proprio coniuge Omissis



e dei figli Omissis

e Omissis

Si allega alla presente ispezione ipotecaria in merito alla particella originaria, foglio 5 p.lla 39 e la trascrizione del 21/06/2004 – nn. /// repertorio /// del 12/07/2001.

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 19 novembre 2001 nn. /// per notaio Omissis del 29 ottobre 2001 rep. /// con il quale il sig. Omissis per 4/16 in proprietà superficiaria, il sig. Omissis per 3/16 in proprietà superficiaria, il sig. Omissis per 1/16 in proprietà superficiaria, vendono a Omissis per 8/16 in proprietà superficiaria del terreno in Sant'Agnello, in catasto al foglio 5, p.lla 39 (oggi 579, *si vedano visure storiche allegate*) e mappali urbani, riportati al Catasto al foglio 5, p.lle 479, 480 e 481.
Si precisa che, in virtù della comunione dei diritti, costituiti in con codesto atto, l'immobile oggetto della presente compravendita, appartiene a Omissis per ½ e per il restante ½ ai sig.ri Omissis ed Omissis comproprietari per 1/2 del sottosuolo.
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 27 novembre 2002 nn. /// per notaio Omissis del 23 novembre 2002 rep. /// con il quale il sig. Omissis per 4/16 in proprietà superficiaria, il sig. Omissis per 3/16 in proprietà superficiaria, il sig. Omissis per 1/16 e la sig.ra Omissis per 8/16 in proprietà superficiaria, vendono alla società Omissis per il diritto di superficie e per la quota di 16/16 al di sotto del suolo in Sant'Agnello, in catasto al foglio 5 p.lla 579 (ex 39).
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 12 marzo 2003 nn. /// per notaio Omissis del 10 marzo 2003 rep. /// con il quale la società Omissis vende alla Omissis il diritto di superficie al di sotto del suolo in Sant'Agnello, riportato in catasto al foglio 5, p.lla 579 (ex 39).

Nel suddetto atto si precisa che:



- In data 01.10.2002 al prot. n. /// è stato depositato presso il Comune di Sant'Agnello il progetto per la realizzazione di garages interrati al di sotto del detto sottosuolo;
 - Il Comune di Sant'Agnello in data 28.02.2003 ha rilasciato autorizzazione n. /// pratica edilizia n. /// per la realizzazione dei detti box;
 - La Società Omissis intende alienare alla società Omissis il diritto di superficie al di sotto di detto suolo per la realizzazione di quanto previsto in progetto.
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 1 aprile 2005 nn. /// per notaio Omissis del 23 marzo 2005 rep. /// con il quale il sig. Omissis per 4/16 in proprietà superficaria, il sig. Omissis , per 3/16 in proprietà superficaria, il sig. Omissis , per 1/16 e la sig.ra Omissis per 8/16 in proprietà superficaria, vendono alla Omissis per il diritto della proprietà superficaria e per la quota 1/1, del suolo in Sant'Agnello, riportato in catasto al foglio 5, p.lle 479, 480 e 481.
- ATTO DI CESSIONE in data 1 aprile 2005 nn. /// per notaio Omissis in data 31 marzo 2005 rep. /// con il quale la Omissis cede alla Omissis della proprietà superficaria dell'immobile realizzato al di sotto del suolo e dei corpi di fabbrica siti nel comune di Sant'Agnello alla via San Martino. In catasto al foglio 5 p.lle 479, 480 e 481.

Nel presente atto si precisa che la proprietà superficaria si riferisce all'immobile allo stato di rustico della superficie complessiva di circa 4.830 mq, distribuiti su tre livelli interrati realizzati.

Nocera Superiore, 13.07.2020

In fede arch. Luana Mattiello

