

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa FABRIZIA FIORE

PROC. n.326/2021 R.G.E.

Creditore procedente: **LEVITICUS SPV SRL**

Debitori: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Custode Giudiziario: **Dott. Carlo D'ABBRUNZO**

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

***Esperto nominato:* Arch. Paola De Chiara**

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n.5374

Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n.8418

telefono: +39 081 5565776 - cellulare: +39 360 636809

e-mail: paola.dechiara@libero.it

p.e.c.: paola.dechiara@archinworldpec.it

SOMMARIO

ELENCO ALLEGATI alla presente relazione (da n.1 a n.45):.....	3
PARTE PRIMA	3
1.1 PREMESSE.....	5
1.2 CONTROLLO PRELIMINARE:.....	6
<i>Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.</i>	
2. PARTE SECONDA - OPERAZIONI SVOLTE.....	8
2.1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	8
2.2 – SOPRALLUOGHI	9
3. PARTE TERZA - RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.....	12
Risposta al QUESITO n. 1:.....	12
<i>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</i>	
Risposta al QUESITO n. 2:.....	16
<i>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i>	
Risposta al QUESITO n. 3:.....	29
<i>Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.</i>	
Risposta al QUESITO n. 4:.....	40
<i>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del bene.</i>	
Risposta al QUESITO n. 5:.....	42
<i>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.</i>	
Risposta al QUESITO n. 6:.....	46
<i>Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</i>	
Risposta al QUESITO n. 7:.....	51
<i>Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</i>	
Risposta al QUESITO n. 8:.....	51
<i>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	
Risposta al QUESITO n. 9:.....	53
<i>Verificare se i beni pignorati ricadono su un suolo demaniale.</i>	
Risposta al QUESITO n.10:.....	53
<i>Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.</i>	
Risposta al QUESITO n.11:.....	54
<i>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i>	
Risposta al QUESITO n.12:.....	54
<i>Procedere alla valutazione dei beni.</i>	
Risposta al QUESITO n.13.....	59
<i>Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</i>	
Risposta al QUESITO n.14.....	59
<i>Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.</i>	

ELENCO ALLEGATI alla presente relazione (da n.1 a n.45):

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Rilievo fotografico (foto da 1 a 37);
2. Foto satellitare con inquadramento dell'immobile;

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

3. Planimetria di rilievo dei beni pignorati (Sub 103 e Sub 104);

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Mappe catastali

4. Estratto di mappa Catasto Terreni Foglio 7 Particella 547 (VAX);
5. Sovrapposizione Mappa Catastale e foto satellitare con individuazione dell'immobile;
6. Estratto di mappa Catasto Urbano Foglio 7 Particella 547;

Visure storiche immobili

7. Visura storica C.F. Foglio 7 Particella 547 Sub 103;
8. Visura storica C.F. Foglio 7 Particella 547 Sub 104;

Planimetrie immobili

9. Planimetria Catastale Foglio 7 Particella 547 Sub 103;
10. Planimetria Catastale Foglio 7 Particella 547 Sub 104;
11. Sub 103 - Sovrapposizione planimetria dello stato dei luoghi alla planimetria catastale;
12. Sub 104 - Sovrapposizione planimetria dello stato dei luoghi alla planimetria catastale;

Documentazione catastale relativa a unità soppressa

13. Visura storica C.F. Foglio 7 Particella 547 Sub 2;
14. Planimetria Catastale dell'u.i. Foglio 7 Particella 547 Sub 2;
15. Ampliamento del 1987 dell'u.i. Foglio 7 Part. 547 Sub 2;
16. Frazionamento e fusione del 1995 dell'u.i. Foglio 7 Particella 547 Sub 2;

ISPEZIONI IPOTECARIE

17. Trascrizione pignoramento;
18. Trascrizione Compravendita del 07/06/2007 Notaio CANTE;
19. Trascrizione Successione 18/05/2001;
20. Accettazione tacita eredità 07/06/2007;
21. Ispezione per immobile: Foglio 7 Particella 547 Sub 103;
22. Ispezione per immobile: Foglio 7 Particella 547 Sub 104;
23. Ispezione per immobile: Foglio 7 Particella 547 Sub 2;
24. Trascrizione Pignoramento INPDAP;
25. Trascrizione successione 18/07/1998;
26. Ispezione ipotecaria XXXXXXXXXXXXXXXX;
27. Trascrizione successione di XXXXXXXXXXXXXXXX;

DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

28. DIA n.101/1995;
29. DIA n.101/1995 Grafici;

TITOLI PROVENIENZA

30. Compravendita Notaio CANTE 07/06/2007;

31. Testamento Notaio GIRFATTI 18/08/1986;

CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE

- 32. Certificato residenza e stato di famiglia debitrice;
- 33. Certificato residenza e stato di famiglia debitore;
- 34. Certificato di matrimonio debitori;

VERBALI

- 35. Verbale 1° Sopralluogo;
- 36. Verbale 2° Sopralluogo;

STIMA

- 37. Quotazioni immobiliari OMI - Agenzia Entrate;
- 38. Listino Borsino Immobiliare;
- 39. Riepilogo consultazioni per ricerca beni comparabili;

ORDINANZA CANCELLAZIONE PIGNORAMENTO

- 40. Cancellazione pignoramento INPDAP;

ISTANZE VARIE

- 41. Istanza accesso atti a Comune di Sant'Antimo;
- 42. Accesso atti catastali;

PROVE INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

- 43. Prova invio ai Debitori;
- 44. Prova invio al Creditore;
- 45. Prova invio al Custode Giudiziario.

* * * * *

PARTE PRIMA

1.1 PREMESSE

La sottoscritta Paola De Chiara di professione architetto (p.e.c.: paola.dechiara@archiworldpec.it) iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n. 5374 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli col n. 8418, riceveva in data 28/03/2023 nomina quale *Esperto* nella Procedura Esecutiva n.326/2021 R.G.E.

La scrivente, ricevutane comunicazione a mezzo p.e.c., in data 30/03/2023 firmava digitalmente ed inviava al Tribunale di Napoli Nord l'accettazione dell'incarico, di seguito sintetizzato:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (controllo preliminare);

Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del bene.

Quesito n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Quesito n.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Quesito n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadono su un suolo demaniale.

Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

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

Quesito n.12: Procedere alla valutazione dei beni.

Quesito n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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.

Nel fissare udienza per il prosieguo del procedimento il giorno 10/10/2023, il G.d.E. concedeva alla sottoscritta il termine del 30° giorno antecedente l'udienza per il deposito

della relazione di C.T.U. e per l'invio alle parti.

La sottoscritta in data 03/08/2023 depositava istanza di proroga di 90 giorni; il G.d.E., con decreto del 10/09/2023 concedeva la proroga richiesta e fissava l'udienza successiva il giorno 23/01/2024.

* * * * *

1.2 CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La scrivente provvedeva al preliminare controllo della documentazione e all'invio al Tribunale – a mezzo p.e.c. del 12/05/2023- del *Modulo di controllo documentazione.*

Le principali risultanze di tale controllo si riassumono di seguito.

ESTREMI DEL PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data **19/07/2021**;

Trascritto in data **10/08/2021** Reg. Gen. n.42872 Reg. Part. n.31932, Atto Giudiziario del 19/07/2021 emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI NORD C. F. 90035690610 con sede in Aversa (CE) *a favore* di LEVITICUS SPV SRL con sede in VIA PIEMONTE, 38 – ROMA (RM) C. F. 14978561000 *e contro* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a SANT'ANTIMO (NA) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX nata il XXXXXXXXXXXX a CASANDRINO (NA) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Istanza di vendita depositata in data 17/09/2021

Certificazione notarile sostitutiva depositata in data 11/11/2021; integrata in data 04/07/2023.

TITOLO ESECUTIVO POSSEDUTO

MUTUO FONDIARIO del 07/06/2007, stipulato CON BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. a rogito del Notaio Dott. Pasquale Cante Rep. n.45.268 Racc. n.12.304 Registrato a Napoli 3 in data 11/06/2007 nn. 5627 s. 1T e munito di formula esecutiva in data 25/06/2007.

DEBITORI

1. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX a SANT'ANTIMO (NA)
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
2. XXXXXXXX XXXX nata il XX/XX/XXXX a CASANDRINO (NA) C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

CREDITORE PROCEDENTE

LEVITICUS SPV SRL -Via Piemonte, 38 – ROMA (RM) - C. F. 14978561000

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott. Antonello MOSER FARAONE Notaio in Roma (RM), Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, datata 31/08/2021 e depositata in data 11/11/2021. La certificazione in parola risale ad un atto di acquisto a titolo derivativo dichiarativo¹ trascritto in data 14 marzo 1987, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (10 agosto 2021).

Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati ma non i dati catastali storici.

Dal controllo della documentazione, emergeva la mancanza della trascrizione di eredità relativa alla succitata successione; tale circostanza veniva segnalata al G.d.E. nel Modulo.

In data 04/07/2023 il Creditore procedeva con il deposito di una Relazione Notarile integrativa, indicante la avvenuta trascrizione dell'accettazione di eredità. [Cfr.: in atti]

ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEI DEBITORI

Non rinvenuti nel fascicolo, la scrivente ha provveduto ad acquisire CERTIFICATI DI STATO CIVILE dei debitori per le cui risultanze si rimanda alla Risposta al *Quesito n.14*. [All. 32 - 34]

* * * * *

%

¹ Successione legittima alla Sig.ra XX XXXXXX XXXXXX Registrata a Napoli in data 09/01/1987 al n.95 vol. n.3009, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14/03/1987 al n.5864.

2. PARTE SECONDA - OPERAZIONI SVOLTE

2.1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'Esperto svolgeva le operazioni peritali di seguito descritte.

Prima di ogni altra attività, provvedeva al preliminare controllo della documentazione e inviava al Tribunale – con p.e.c. del 12/05/2023 - i due *Moduli di controllo documentazione* compilati, relativi alle due distinte unità immobiliari.

In accordo con il Custode Giudiziario, Dott. Carlo D'Abbrunzo, si stabiliva di eseguire il primo accesso all'immobile il giorno 19/04/2023 alle ore 15.00; il C.G. ne dava comunicazione ai debitori a mezzo Raccomandata A.R..

L'Esperto svolgeva le ricerche documentali di seguito elencate allo scopo di accertare la consistenza e i diritti reali, identificare catastalmente e ricostruire i passaggi di proprietà dei beni oggetto del pignoramento:

- In data 05 e 12/04/2023, 02 e 06/05/2023 eseguiva visure catastali presso l'*Agenzia delle Entrate*;
- In data 12 e 27/04/2023, 06 e 08 /05/2023, 14 e 15 /11/2023, eseguiva visure ipocatastali presso l'*Agenzia delle Entrate*;
- In data 12/04/2023 inviava allo Studio Notarile Cante una richiesta di copia di Atto (a mezzo p.e.c.) e in data 28/04/2023 si recava personalmente presso il suddetto studio a Sant'Antimo, per il ritiro dell'Atto richiesto;
- In data 02/05/2023 inviava all' *Archivio Notarile* di S. M. Capuavetere una richiesta di copia di Atto (a mezzo p.e.c.) e in data 05/05/2023 si recava personalmente presso il suddetto Archivio per il ritiro dell'Atto richiesto;
- il 15/06/2023 si recava presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Napoli* per la visura delle mappe cartacee;
- in data 01/06/2023 inviava (a mezzo p.e.c.) all'*Agenzia delle Entrate – Territorio*, richiesta di accesso documentale relativa a due denunce di Variazione che l'Agenzia provvedeva a trasmettere in data 11/07/2023;

-
- in data 08/10/2023 richiedeva (a mezzo mail) all'*Agenzia delle Entrate- Pubblicità Immobiliare*, appuntamento per la consultazione degli atti cartacei ante 1972 e in data 19/10/2023 si recava presso la *Conservatoria* per la visione degli atti;

Allo scopo di definire la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili:

- in data 15/05/2023 depositava presso il *Comune di Sant'Antimo, Ufficio Edilizia Privata* (Prot. n.0011808 del 15/05/2023) richiesta di accesso agli Atti Tecnici (Titoli autorizzativi, Certificati di agibilità, istanze di condono etc.) e in data 08/06/2023, 28/09/2023 e 16/11/2023 si recava presso l'Ufficio per la ricerca degli atti.

Per la verifica di esistenza di usi civici:

- in data 17/05/2023 consultava l'*Ufficio Usi Civici della Regione Campania*;

Per le certificazioni anagrafiche:

- in data 08/07/2023 richiedeva le certificazioni anagrafiche e di stato civile dei debitori.

* * * * *

2.2 – SOPRALLUOGHI

Come stabilito e regolarmente comunicato alle Parti, le operazioni di sopralluogo ebbero inizio il giorno 19 aprile 2023 alle ore 15:00 presso i beni pignorati.

Erano presenti, oltre all'Esperto, il Custode Giudiziario e i debitori esecutati, identificati e generalizzati come da allegato verbale.

Le operazioni svolte nel corso del sopralluogo ebbero lo scopo di verificare l'ubicazione dei beni, i confini e le modalità di accesso, di rilevarne la consistenza, di comparare lo stato di fatto e lo stato derivante dagli atti catastali e dal titolo di proprietà, di accertare le caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, di verificare lo stato e la conformità degli impianti, di accertare l'esistenza di eventuali servitù apparenti, di verificare lo stato locativo.

L'Esperto provvedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico dei beni ispezionati.

Il *Verbale delle operazioni svolte*, redatto dal Custode Giudiziario e sottoscritto da tutti i presenti, è parte integrante di questa Relazione a cui è allegato. [All. 35]

In data 17/10/2023, come concordato e comunicato alle parti (a mezzo p.e.c.), aveva luogo un ulteriore accesso ai luoghi. Erano presenti, oltre all'Esperto, il Custode Giudiziario e i

debitori eseguiti. L'Esperto provvedeva al generale esame dei beni ed al completamento del rilievo metrico e fotografico. Il *Verbale delle operazioni svolte*, redatto dall'Esperto e sottoscritto dai debitori, è parte integrante di questa Relazione a cui è allegato. [All. 36]

* * * * *

%

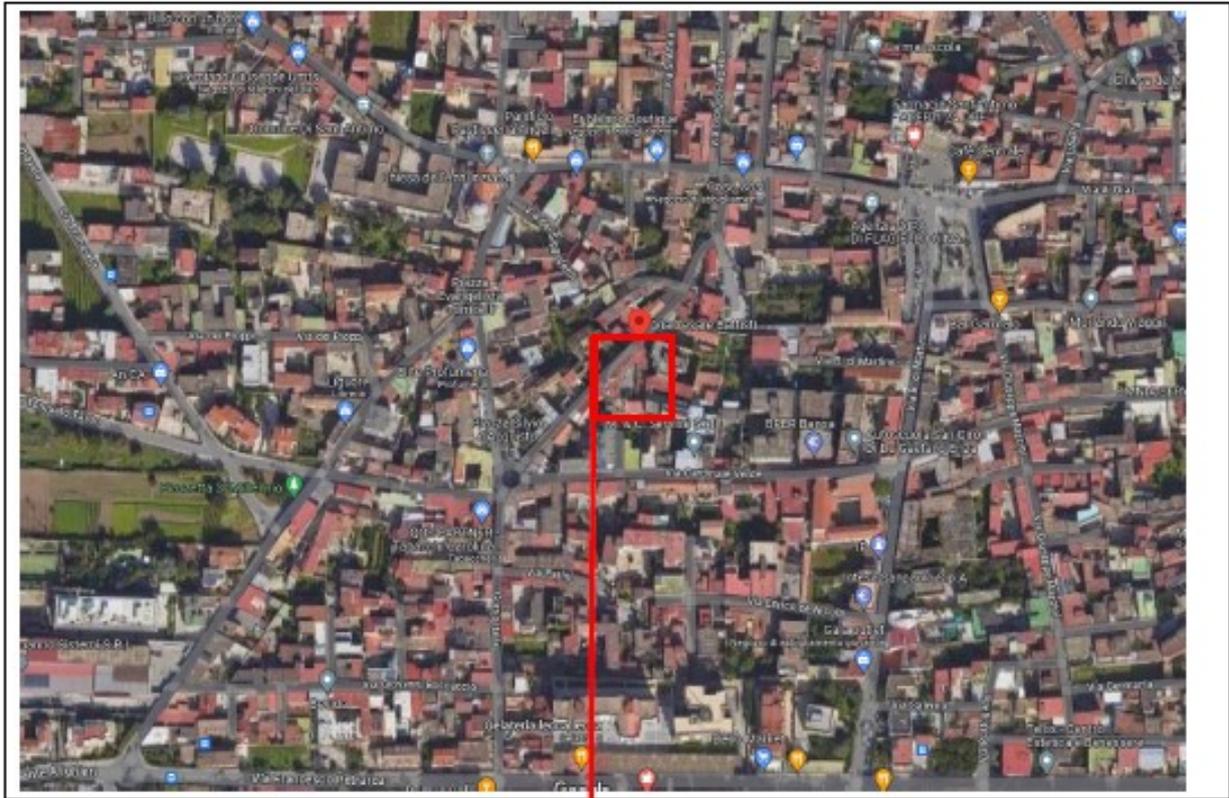


Foto satellitare con
individuazione dell'edificio in
Via Cesare Battisti di
cui sono parte le due unità immobiliari
oggetto della procedura

3. PARTE TERZA - RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposta al QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

DIRITTI REALI E BENI PIGNORATI

Il pignoramento in esame colpisce due quote di 1/2 (un mezzo), costituenti la **piena ed esclusiva proprietà (1/1)** dei beni così catastalmente identificati:

CATASTO FABBRICATI					
COMUNE DI SANT'ANTIMO (NA) I293 - VIA CESARE BATTISTI n. 36					
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza
Immobile n.1	7	547	104	A/4	3,5 vani
Immobile n.2	7	547	103	C/2	20 m ²

[Cfr.: Atto di Pignoramento]

PROPRIETÀ

Dall'esame dei titoli di provenienza e dalla consultazione dei pubblici registri, risulta che i beni pignorati -come sopra identificati- sono piena proprietà di:

XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a Sant'Antimo (NA) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXX nata a Casandrino (NA) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione e in parti uguali, in forza di atto di compravendita rogato dal Dottor Pasquale CANTE fu Carmine, Notaio in Sant'Antimo (NA), in data 07/06/2007 Rep. n. 45.267 Racc. n. 12.303, trascritto all'*Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2* il 12/06/2007 Reg. Gen. n. 43368 Reg. Part. n. 21078, per acquisto da XX XXXXXXX XXXXXX, nato a Sant'Antimo (NA) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXX XXXXXXX nato a Sant'Antimo (NA) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXX XXXXXX nato a Sant'Antimo (NA) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXX XXXXXXX nato a Sant'Antimo (NA) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

[Cfr.: All. 30]

Dalla sovrapposizione dell'estratto della mappa del Catasto Terreni (VAX foglio 7) con la foto satellitare nonché dalle risultanze del sopralluogo si rileva che i beni, di fatto, **non insistono sulla Particella 547 del Foglio 7** ma sono parte di un edificio che insiste sulla **Particella 581 del Foglio 7**. [Cfr.: All. 4 All. 5]

Si precisa che gli attuali identificativi catastali dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati negli *atti del Catasto alla data del pignoramento*, a quelli indicati nell'*atto di pignoramento* e a quelli riportati in tutti gli *atti di provenienza* visionati.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei due beni pignorati, oltre ad essere emerse difformità attribuibili ad errori grafici, è risultato che le due unità immobiliari -l'abitazione (Sub 104) ed il vano/deposito (Sub 103) - sono funzionalmente collegate tra loro mediante un varco realizzato nel muro portante in comune e non rappresentato nelle planimetrie.

Per ulteriori dettagli rimanda alla lettura della Risposta al Quesito n. 3.

FORMAZIONE DI LOTTO UNICO

Accertate le caratteristiche dei beni pignorati, *allo scopo di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi*, in considerazione anche di quanto oggetto della *Risposta al Quesito n. 7*, si procede alla formazione di un:

LOTTO UNICO costituito da due quote da $\frac{1}{2}$ (un mezzo), costituenti **la piena ed intera proprietà di due immobili ubicati nel Comune di Sant'Antimo (NA) alla via Cesare Battisti n. 36:**

1) **ABITAZIONE**, sita al piano terra e primo;

Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (I293) al **Foglio 7 Particella 547 Sub 104;**

Confinante: con proprietà aliena a Nord-Est, con cortile comune a Sud-Est, con l'altro bene pignorato (sub 103) e con proprietà aliena a Sud-Ovest, con via Battisti a Nord-Ovest;

2) **VANO** con destinazione catastale a **deposito**, ubicato al piano terra;

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (I293) al **Foglio 7 Particella 547 Sub 103;**

Confinante: con l'abitazione innanzi citata, foglio 7 P.la 547 sub 104 a Nord-Est, con cortile comune a Sud-Est, con proprietà aliena a Sud-Ovest, con Via Battisti a Nord-Ovest;

Come già esposto risulta che **la Particella 547 del Foglio 7 non corrisponde in mappa alla particella ove di fatto insiste l'edificio di cui i beni sono parte; questa risulta essere la Particella 581 del Foglio 7.** [Cfr.: All. 4 e All. 5]

* * * * *

%

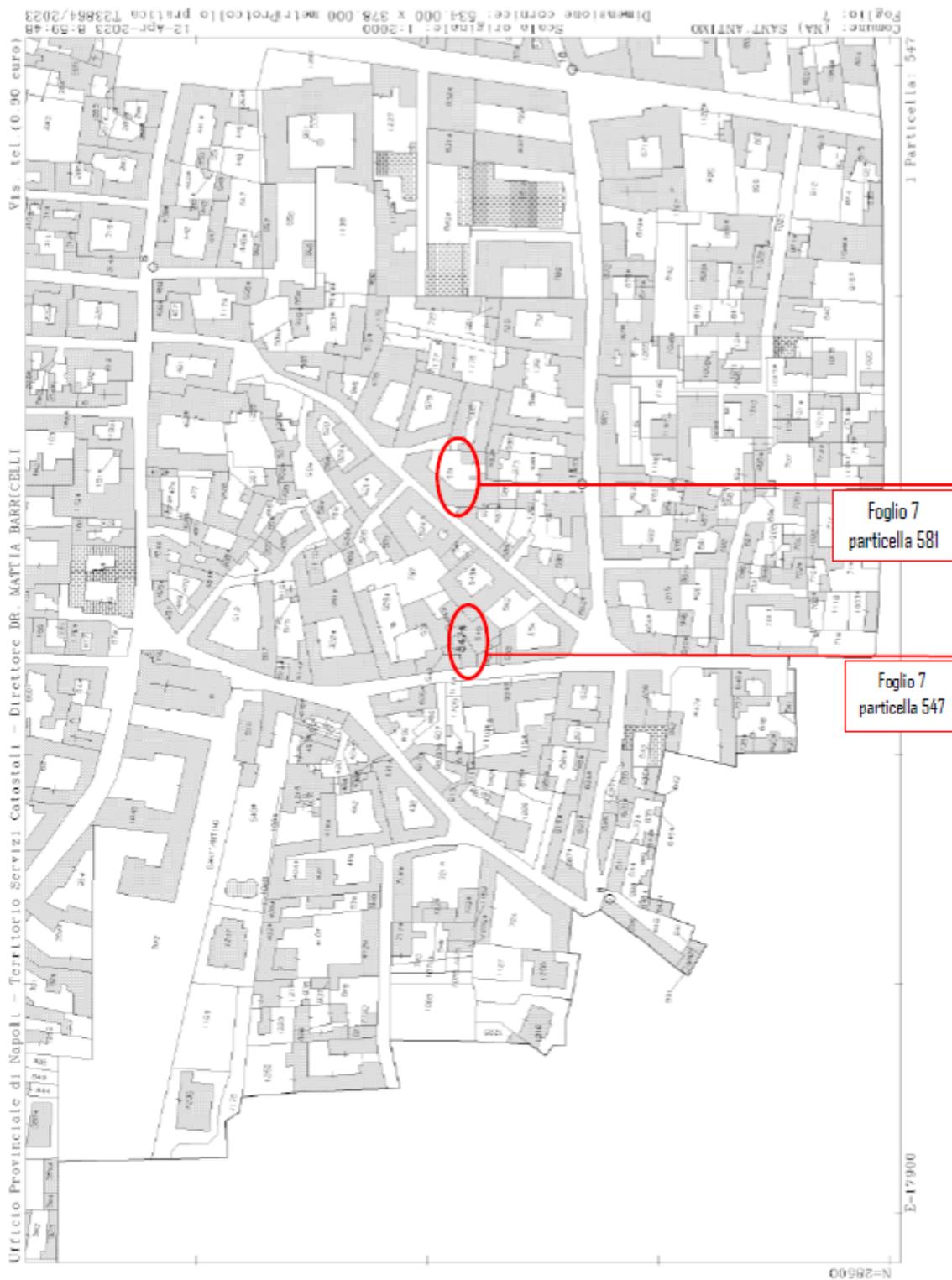


Figura 1 – Estratto di Mappa Foglio 7 (VAX) del Comune di Sant'Antimo con individuazione delle particelle 547 e 581;

Risposta al QUESITO n. 2:

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

È stato formato un **LOTTO UNICO** costituito da due quote da ½ (un mezzo), costituenti **la piena ed intera proprietà di due immobili ubicati nel Comune di Sant'Antimo (NA) alla via Cesare Battisti n. 36:**

1) **ABITAZIONE**, al piano terra e primo;

Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (I293) al Foglio 7 Particella 547² Sub 104, piano T-1, categoria A/4³, consistenza: vani 3,5;

Confinante: con proprietà aliena a Nord-Est, con cortile comune a Sud-Est, con l'altro bene pignorato (sub 103) e con proprietà aliena a Sud-Ovest, con via Battisti a Nord-Ovest;

2) **VANO TERRANEO**, con destinazione catastale **deposito**;

Riportato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune (I293) al Foglio 7 Particella 547 Sub 103. piano T categoria C/2⁴ consistenza: mq. 20;

Confinante: con l'altro bene pignorato (sub 104) a Nord-Est, con cortile comune a Sud-Est, con proprietà aliena a Sud-Ovest, con Via Battisti a Nord-Ovest;

UBICAZIONE

I due beni pignorati **-abitazione e vano/deposito-** sono parte del medesimo fabbricato ubicato nel Comune di Sant'Antimo (NA), alla Via Cesare Battisti n. 36.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il Comune di Sant'Antimo, parte della Città Metropolitana di Napoli in Campania, dista circa 16 Km dal centro di Napoli e confina con i comuni di Aversa, Casandrino, Cesa, Giugliano in Campania, Grumo Nevano, Melito di Napoli e Sant'Arpino.

È collegato ai comuni limitrofi ed alla rete autostradale nazionale mediante l'asse Mediano (Strada Statale 162 NC).

² *In mappa non vi è corrispondenza tra l'immobile e la particella 547;*

³ *A/4 – Abitazione di tipo popolare;*

⁴ *C/2 – Magazzini e locali di deposito.*

È inoltre posto sul tronco comune alla linea ferroviaria Napoli-Foggia e Roma-Formia-Napoli, servito dalla Stazione ferroviaria Sant'Antimo - Sant'Arpino.

L'edificio, di cui sono parte i beni pignorati, è ubicato nella zona centrale del Comune di Sant'Antimo, a circa 350 metri da Piazza della Repubblica.

La via Cesare Battisti è una stretta strada che si sviluppa in direzione Nord-Ovest e collega la Piazza Salvo D'Acquisto con la Via Trieste, caratterizzata in maggior parte da edifici ottocenteschi di piccole dimensioni (2/3 piani) con destinazione prevalentemente residenziale.

La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e sufficientemente fornita dei principali servizi pubblici collettivi.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

I due beni pignorati, l'abitazione e il vano/deposito, sono parte del medesimo edificio, di probabile realizzazione ottocentesca, con destinazione residenziale.

L'immobile ha la pianta di forma pressoché fusiforme, estesa in adiacenza alla via Battisti e con i due tratti terminali che piegano rispetto alla strada, formando due piccoli slarghi.

Il palazzo si articola, complessivamente, in quattro piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo) ed è dotato di un cortile interno comune; ha la struttura portante costituita da muratura di tipo tradizionale; la copertura è piana.

L'accesso -pedonale e carrabile- all'edificio, avviene direttamente dal piano stradale alla corte comune, dopo essere transitati nel portone, contrassegnato dal civico 36 di via Battisti, ed



Foto 1 – Ingresso dell'edificio



Foto 2 – Facciata edificio su via C. Battisti



Foto 3 – Ingresso al cortile



Foto 4 – Cortile interno; affacci dei beni;



Foto 5 – Affacci dei beni

aver attraversato l'androne.

Le caratteristiche architettoniche dell'edificio sono semplici: il fronte principale sulla via Cesare Battisti è rifinito con intonaco liscio, tinteggiato di colore bianco, definito dalla presenza di balconi e finestre, dalle sovrastanti cimase, dalle fasce marcapiano e dal modesto cornicione posto a coronamento.

Il prospetto sulla corte interna è invece caratterizzato da una doppia fila di arcate. Sono molto evidenti, in particolare su questa facciata, le numerose alterazioni (verande e tettoie) apportate agli elementi originari dell'edificio.

L'immobile non è fornito di ascensore. Non vi è servizio di portierato. Non vi è costituzione di condominio.

Lo stato di manutenzione del fabbricato si può definire, nel complesso, mediocre.

DESCRIZIONE DEI BENI CHE COSTITUISCONO IL LOTTO UNICO

1) ABITAZIONE

Foglio 7 Particella 547 Subalterno 104

Piena ed intera proprietà di una *abitazione*, ubicata nel Comune di Sant'Antimo (NA), alla Via Cesare Battisti 36, Piano Terra e Piano primo.

Composta da: al piano terra da soggiorno/cucina e wc; al piano primo da due camere e un bagno;



Figura 2 – Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi

Consistenza: Superficie Convenzionale Vendibile ⁵(SCV): 109,37 mq; Superficie Interna Netta

(SIN): 81,50 mq;

Confini:

- con proprietà aliena a Nord-Est;
- con cortile comune a Sud-Est;
- con l'altro bene pignorato (sub 103) e con proprietà aliena a Sud-Ovest;
- con via C. Battisti a Nord-Ovest;

Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (I293) al **Foglio 7 Particella 547 Sub 104**, Via Cesare Battisti n. 36, piano T-1, categoria A/4, consistenza: vani 3,5. Particelle corrispondenti al Catasto Terreni del suddetto Comune: Foglio 7 Particella 547.

Accessi: l'abitazione è dotata di due accessi al piano terreno: l'uno, diretto, dal piano stradale della Via Cesare Battisti, attraverso la porta/finestra, individuata con il civico numero 40; l'altro, diretto, dal cortile comune a cui si accede dalla strada mediante il portone distinto dal numero civico 36 della suddetta via.

Distribuzione interna: (n.d.r.: i numeri indicati tra le parentesi fanno riferimento all'individuazione dell'ambiente nell'Allegato 3: planimetria di rilievo dello stato di fatto);

PIANO TERRA: soggiorno/cucina (1), wc (5);

PIANO PRIMO: due camere (2) (3), un bagno (6).

⁵ La consistenza degli immobili è stata computata adottando i criteri di misurazione di seguito esposti.
Superficie Interna Netta (Net Internal Area)⁵ – La SIN rappresenta l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzii per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m.1,50 dal piano di pavimento; essa include:

– gli spessori delle zoccolature; le superfici delle sotto finestre (sgusci); le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); la cabina di trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio.

Non include:

– lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; lo spessore dei tramezzii; lo spazio occupato dalle colonne e i pilastri.

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato e dunque le superfici sono arrotondate al metro quadrato per eccesso o per difetto.

Le misurazioni sono state rilevate direttamente -in ambienti non liberi da cose- con ausilio di rilevatore laser.



Foto 6 – SUB 104: affacci sul cortile interno;



Foto 7 – SUB 104: affacci su via Cesare Battisti;

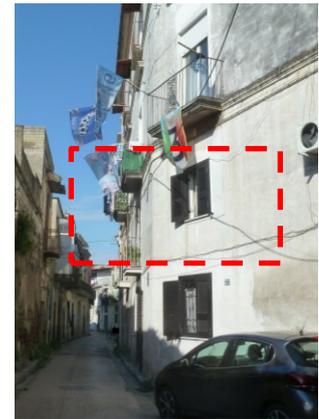


Foto 8 – SUB 104: affacci del piano ammezzato sulla strada;

Mediante entrambi i succitati ingressi si accede al vano (1) soggiorno/cucina. Da questo ambiente si ha accesso ad un piccolo locale w.c. (5) e mediante un varco realizzato nel muro in comune, anche all'altro bene pignorato (4), il Sub 103 (vano con destinazione catastale deposito). Dal soggiorno/cucina (1) mediante una scala in muratura, si sale al piano ammezzato (*rif. primo* in catasto). Qui, allo smonto della scala, un piccolo disimpegno dà accesso, su lati opposti, a due camere (2) e (3). La camera (2), posta alla destra di chi proviene dalla scala, dà accesso ad un bagno (6).

L'abitazione fruisce di uno spazio esterno, antistante l'accesso dal cortile, che risulta delimitato da una inferriata ed in parte adibito a ripostiglio; dalla lettura degli atti di provenienza **non risulta che questo spazio esterno sia una pertinenza esclusiva e pertanto esso deve essere considerato parte del cortile comune e non parte del LOTTO UNICO e dunque non oggetto della vendita.**

Nel dettaglio, la descrizione: [Cfr.: All. 3 - Planimetria e All. 1 - Foto]

SOGGIORNO/CUCINA (1) [Foto 9, 10, 11]

- Superficie utile: 26 mq circa;
- Altezza interna utile: circa 2,84 m;
- Pareti: rivestite con pittura tipo “spatolato” di colore giallo ocre;
- Soffitti: intonaco civile di colore bianco;
- Pavimenti: realizzati con piastrelle di forma quadrata e di formato medio (34 x 34 cm) di colore grigio chiaro;
- Rivestimenti: alla parete della zona cucina fino ad altezza circa 2,30 m sono posate piastrelle di forma rettangolare, di formato medio (35 x 40 cm) e di colore grigio;



Foto 9 – SUB 104:
soggiorno/cucina;



Foto 10 – SUB 104:
soggiorno/cucina;



Foto 11 - SUB 104
soggiorno/cucina;

- Aperture: due porte/finestra che aprono l'una sulla via C. Battisti (Nord-Ovest) e l'altra verso il cortile (Sud-Est);
- Infissi esterni: le porte/finestra hanno entrambe le ante con telaio di alluminio di colore bianco con specchiatura inferiore cieca e superiore con vetro camera; quella su via C. Battisti è dotata all'esterno di ante apribili del tipo "alla napoletana" in ferro; quella sul cortile è dotata all'esterno di ante apribili, cieche in ferro;

Camera (2) [Foto 12, 13, 14]

- Superficie utile: circa 23 mq;
- Altezza interna utile: circa 2,30 m. misurata sotto la controsoffittatura e circa 2,70 m. misurata all'intradosso del solaio superiore;
- Finitura delle pareti: la separazione della camera dalla scala è realizzata mediante una struttura in alluminio di colore bianco; le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile e pittura tipo "spatolato" di colore crema;
- Finitura dei soffitti: controsoffitto in cartongesso tinteggiato di colore bianco;
- Pavimenti: rivestimento plastico (tipo "linoleum") con effetto piastrelle (30 x 30 cm) di colore sabbia;
- Aperture: una finestra che affaccia sul cortile comune (Sud-Est) e una porta/finestra che apre sul balcone (c.ca 0,84 mq) e affaccia su via C. Battisti (Nord-Ovest);
- Infissi interni; la porta ha l'anta in alluminio di colore bianco con specchiatura inferiore cieca e riquadro superiore in vetro opaco;
- Infissi esterni: la porta/finestra del balcone ha le ante interne con telaio in alluminio bianco con



Foto 12 – SUB 104: camera (3);



Foto 13 – SUB 104: camera (3). A sinistra la porta del bagno (6);



Foto 14 – SUB 103, camera (3);

specchiature inferiori cieche e superiori in vetro/camera, all'esterno è dotata di grate in ferro apribili. La finestra ha le ante interne apribili con telaio di alluminio di colore bianco, dotate di scuri, e all'esterno è fornita di grate apribili in ferro;



Foto 15 – SUB 14: camera (3);



Foto 16 - SUB 14: camera (3);



Foto 17 - SUB 14: camera (3);

Camera (3) [Foto 15, 16, 17]

- Superficie utile: circa 21 mq;
- Altezza interna utile: circa 2,60 m. sotto la controsoffittatura (si presume 2,70 m. sotto il solaio);
- Finitura delle pareti: intonaco di tipo civile e pittura tipo “spatolato” di colore verde con applicazione di cornici in gesso;
- Finitura dei soffitti: tinteggiato di colore bianco;
- Pavimenti: piastrelle di forma quadrata, di formato medio (32 x 32cm) di colore crema con venature grigio;
- Aperture: due finestre che affacciano l’una sulla via Battisti (Nord-Ovest) e l’altra verso il cortile comune (Sud-Est);
- Infisso interno: l’anta della porta è in tamburato di colore marrone scuro;
- Infissi esterni: entrambe le finestre hanno le ante interne apribili con telaio di alluminio di colore bianco, vetro-camera e sono dotate di scuri; la finestra sul cortile, all’esterno, è protetta da grate in ferro apribili; la finestra che affaccia sulla via Battisti è dotata di persiane esterne, del tipo “alla napoletana”, in ferro.

WC (5) [Foto 18, 19]

- Superficie utile: circa 2 mq;
- Altezza utile netta: 2,70 m (massima);
- Pavimenti e rivestimenti: piastrelle di ceramica di forma quadrata (20x20cm) di color verde acqua;
- Finitura dei soffitti: intonaco civile e tinteggiatura di colore chiaro;
- Fornito di: lavabo, vaso e attacchi per la lavatrice;
- Aperture: un finestrino (35xh35cm);
- Infisso interno: l’anta della porta ha il telaio in alluminio di colore bianco con specchiatura inferiore cieca e riquadro superiore in vetro opaco;



Foto 18 – SUB 104: wc (5);



Foto 19 - SUB 104: wc (5);

BAGNO (6) [Foto20, 21]

- Superficie utile: circa 4 mq;
- Altezza utile netta: circa 2,23 m. misurata sotto il controsoffitto (circa 2,60 m. sotto il solaio superiore);
- Pavimenti: piastrelle di forma quadrata (20x20cm) color crema; rivestimento di piastrelle quadrate (20 x 20cm), con decori tipo mosaico nei toni grigio-crema;
- Finitura dei soffitti: controsoffitto in cartongesso tinteggiato di colore bianco;
- Fornito di: lavabo, vaso, bidet e vasca (140 x 60cm);
- Aperture: n.1 finestrino (circa 54 x h52cm);
- Infitto interno: la porta è in alluminio di colore bianco con specchiatura inferiore cieca e riquadro superiore in vetro opaco;



Foto 20 – SUB 104: Bagno (6)



Foto 21 - SUB 104: Bagno (6)

Esposizione e luminosità: l'abitazione è dotata di duplice affaccio con esposizione Nord-Ovest e Sud-Est. La luminosità è scarsa.

Aperture: Tutti gli ambienti godono di aerazione ed illuminazione naturale.

Impianti e dotazioni tecnologiche:

L'abitazione è dotata di:

- impianto elettrico sottotraccia con elementi a vista di media qualità di cui non è stata fornita la certificazione di sicurezza;
- impianto idrico-sanitario allacciato alla rete di distribuzione dell'acqua. L'acqua calda per uso cucina e sanitario è prodotta da scaldabagno elettrico posizionato sulla parete all'esterno dell'appartamento.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e non è collegato alla rete pubblica di distribuzione di gas-metano;

Certificazioni: l'immobile non risulta dotato di alcuna certificazione né di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Stato manutentivo: nel complesso l'alloggio presenta finiture normali ed economiche in mediocre stato di uso e manutenzione. Si rileva presenza di umidità da risalita, visibile alla base delle murature.

Pertinenze: Come riportato nell'Atto di Acquisto⁶ la vendita *comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto di comunione ed in particolare comprende i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali, come per legge, per destinazione e per rapporto di condominio, tra cui l'androne ed il cortile.* [Cfr.: All. 30]

Condominio e ripartizione spese: non risulta costituzione di condominio.

2) VANO DEPOSITO

Foglio 7 Particella 547 Subalterno 103

Piena ed intera proprietà di un vano terraneo, ubicato nel Comune di Sant'Antimo (NA), alla Via Cesare Battisti 36.

Composto da: vano unico privo di servizi;

Consistenza: *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV): 29,28 mq; Superficie Interna Netta (SIN): 21,60 mq;*

Confini:

- con l'altro bene pignorato (sub 104) a Nord-Est;

⁶ Cfr.: All. 30 - Art. 2) dell'Atto di compravendita del 07/06/2007;

- con cortile comune a Sud-Est;
- con proprietà aliena a Sud-Ovest;
- con via Cesare Battisti a Nord-Ovest;

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (I293) al **Foglio 7 Particella 547⁷ Sub 103**, Via Cesare Battisti n. 36, piano T, categoria C/2 (*Magazzini e locali di deposito*), consistenza: 20 m²; Particelle corrispondenti al Catasto Terreni del succitato Comune: Foglio 7 Particella 547.

Accesso: il vano è dotato di un unico ingresso, diretto dal cortile comune, a cui si perviene dopo essere entrati dal portone dell'edificio, distinto dal numero civico 36 della via Cesare Battisti, e aver attraversato l'androne.

Distribuzione interna: il vano ha la pianta di forma pressoché trapezoidale; è collegato con l'altro bene pignorato, l'abitazione (sub 104), mediante un varco realizzato nel muro portante comune alle due unità.

Il vano fruisce di un'area esterna, antistante la porta/finestra, racchiusa tra i muri delle arcate e il muro esterno dell'edificio e delimitata da un parapetto in muratura e da un cancello in ferro. Dalla lettura degli atti di provenienza **non risulta che questa area sia una pertinenza esclusiva dell'immobile, pertanto è da ritenersi parte del cortile comune e non parte del LOTTO UNICO e dunque non oggetto della vendita.**

Nel dettaglio: [Cfr.: All. 3 - Planimetria e All. 1 - Foto]

(Foto 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28)



Foto 22 – SUB 103 affaccio sulla strada;



Foto 23 – SUB 103 ingresso dal cortile

⁷ Come già detto i due beni pignorati sono censiti nel C.F. alla Particella 547 del Foglio 7 ma, di fatto, sono parte di un edificio che insiste sulla Particella 581.

- Superficie utile: circa 22 mq;
- Altezza interna utile: circa 2,55 m;
- Finiture delle pareti: lungo tutto il perimetro del vano, a circa un metro da terra, è applicata una cornice di gesso; le pareti sono tinteggiate con pittura “effetto spugnato”, al di sopra della cornice di gesso di colore giallo, al di sotto di colore rosa.
- Finiture dei soffitti: intonaco civile di colore bianco;
- Pavimenti: piastrelle di forma quadrata e di formato medio (30x30cm) in toni grigio e rosa.
- Aperture: una porta/finestra che apre verso il cortile comune (Sud-Est) e una finestra che affaccia sulla via C. Battisti (Nord-Ovest);
- Porta interna: dotata di telaio in legno e griglia che ospita riquadri in vetro (cd. “all’inglese”);
- Infissi esterni: la porta/finestra è costituita da due ante apribili con telaio in alluminio di colore bianco e vetro camera; all’esterno è dotata di due ante cieche apribili in ferro. La finestra ha, all’interno, due ante apribili con telaio di alluminio di colore bianco e vetro-camera; all’esterno è dotata sia di grate apribili in ferro sia di ante apribili in ferro del tipo “alla napoletana”.



Foto 24 – SUB 103 Vano (4);



Foto 25 – SUB 103 vano (4);



Foto 26 - SUB 103 Vano (4);



Foto 27 - SUB 103 Vano (4);



Foto 28 - SUB 103 Vano (4);

Esposizione e luminosità: Il vano è dotato di un duplice affaccio con esposizione Nord-Ovest e Sud-Est. La luminosità è scarsa.

Impianti e dotazioni tecnologiche:

Con riferimento alla dotazione impiantistica, il vano:

- è collegato alla rete di distribuzione dell’energia elettrica e dotato di impianto elettrico

sottotraccia con elementi a vista di media qualità di cui non è stata fornita la certificazione di sicurezza.

- Non è dotato di servizi igienici; non è dotato di impianto di riscaldamento;

Certificazioni: non risulta dotato di alcuna certificazione né di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Stato manutentivo: Si rileva la presenza di umidità da risalita, visibile alla parte bassa delle murature. Nel complesso il vano presenta finiture normali ed economiche in mediocre stato di uso e manutenzione.

Pertinenze: Come riportato nell'Atto di Acquisto⁸ la vendita *comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto di comunione ed in particolare comprende i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali, come per legge, per destinazione e per rapporto di condominio, tra cui l'androne ed il cortile.* [Cfr.: All. 30]

Condominio e ripartizione spese: non risulta costituzione di condominio.

* * * * *

%

⁸ Cfr.: All. 30 Art. 2) Atto di compravendita del 07/06/2007;

Risposta al QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati

[Cfr.: Allegati da 4 a 16]

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE DI CUI SONO PARTE
LE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE**

I due beni pignorati sono parte del medesimo edificio censito nel Catasto del Comune di Sant'Antimo (NA) (Codice: I293):

- **Catasto Fabbricati - Foglio 7 - Particella 547;**
- **Catasto Terreni - Foglio 7 - Particella 547;**

Come già evidenziato in questa Relazione, dalla sovrapposizione dell'estratto di Mappa Catastale (VAX foglio 7) con la foto satellitare, nonché dalle risultanze del sopralluogo, risulta che i beni, di fatto, **non insistono sulla Particella 547 del Foglio 7**, bensì sono parte di un edificio che insiste sulla **Particella 581 del Foglio 7**. [Cfr.: All. 4, 5, 6]

Dall'esame della mappa catastale risulta che la particella 547 identifica un immobile afferente alla Via Nicola Romeo e non alla via Cesare Battisti.

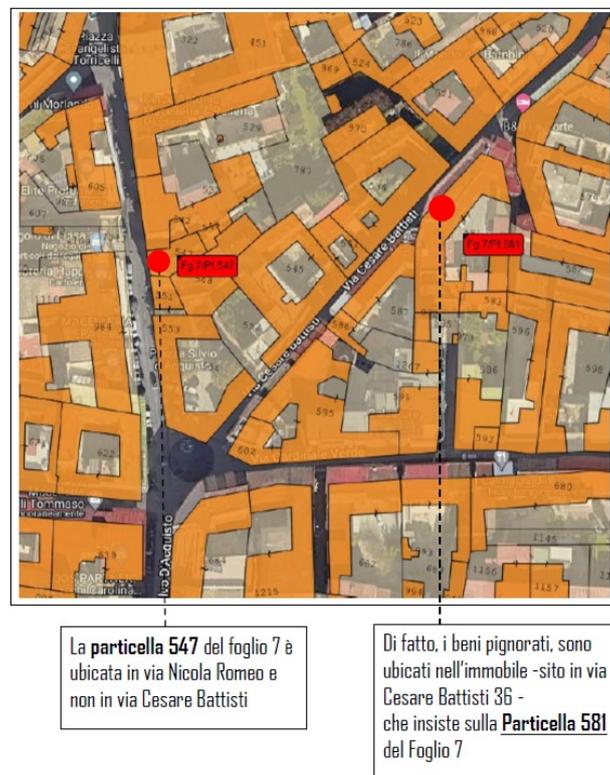


Figura 3 - Sovrapposizione di stralcio della mappa Catastale e ortofoto con individuazione delle Particelle 547 e 581 del Foglio 7;

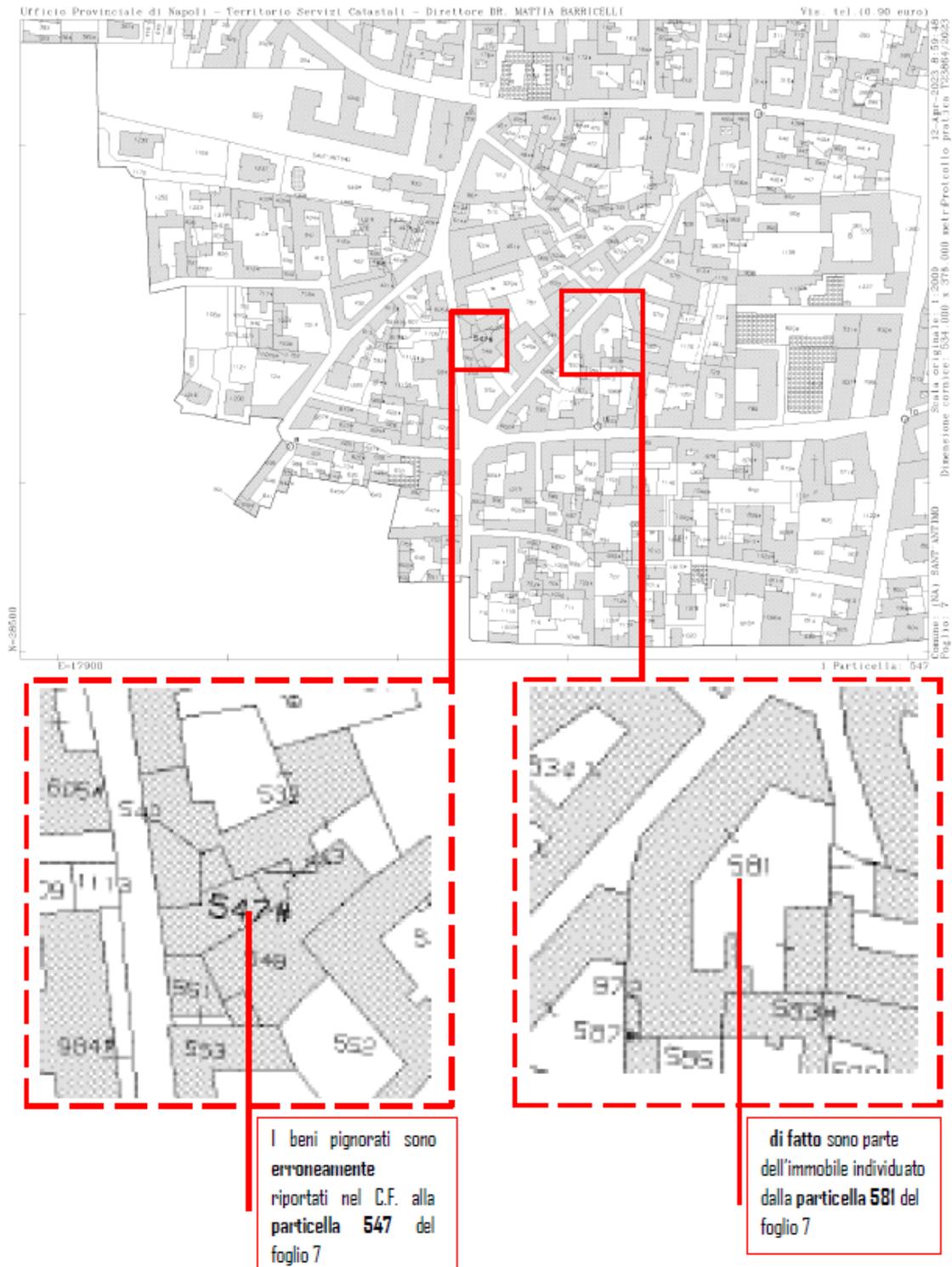


Figura 4 – Stralcio del Foglio 7 con individuazione della Particella 547 e della Particella 581.

L'esame delle mappe catastali storiche (mappa di impianto e mappa di revisione) ha confermato che alla **particella 581** non è mai stato attribuito l'identificativo 547 e che questo ha sempre individuato la particella ubicata nella via Nicola Romeo.

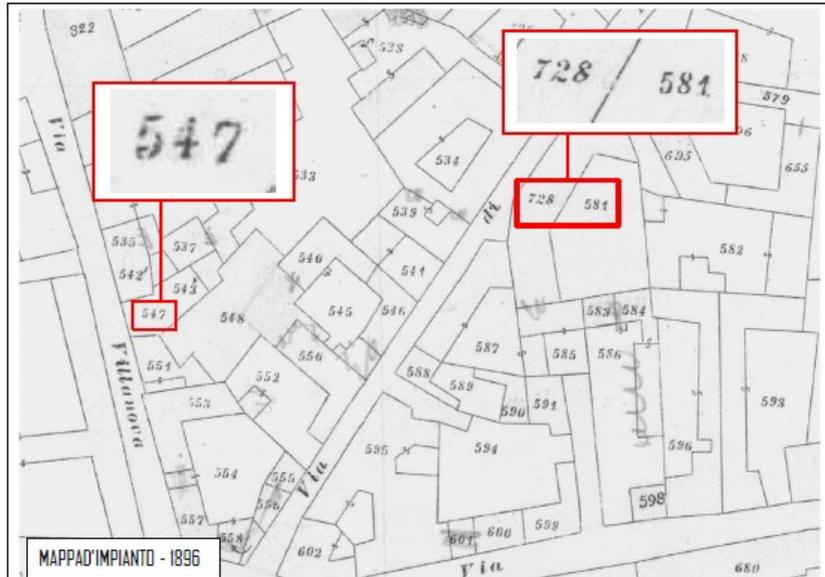


Figura 5 - Stralcio della Mappa d'impianto (1896) con individuazione delle Particelle 547 e 581;

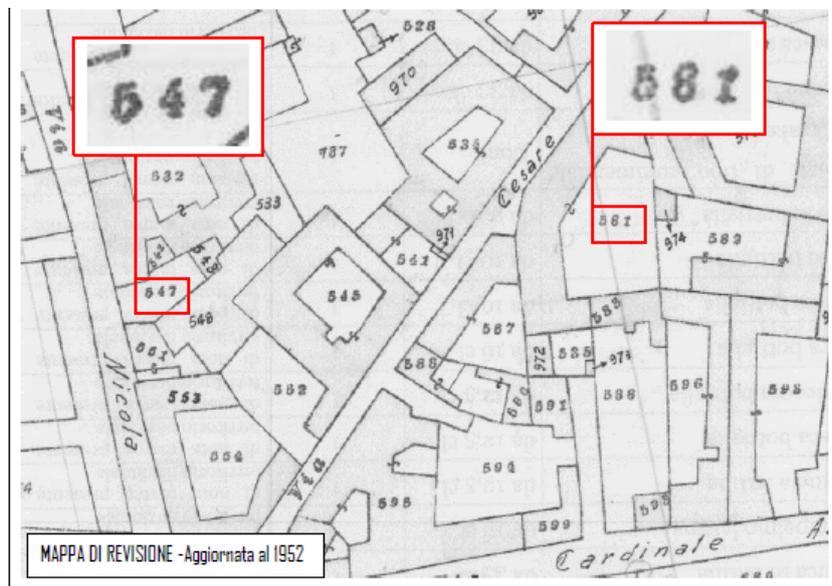


Figura 6 – Stralcio della Mappa di Revisione (1952) con individuazione delle Particelle 547 e 581;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE

Premessa l'inesattezza circa l'indicazione della Particella, di seguito, in dettaglio, si riporta l'identificazione catastale delle due unità immobiliari pignorate.

Dalle informazioni riportate negli atti del Catasto al 05/04/2023, risulta che le unità immobiliari oggetto della procedura, sono censite come di seguito indicato.

1) L'**abitazione** è così censita:

Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTIMO (I293) (NA)								
Indirizzo		VIA CESARE BATTISTI n. 36						
Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Totale	Rendita
7	547	104	T-1	A/4 ⁹	4	3,5 vani	100 m ²	155,45 Euro

Particella corrispondente al Catasto Terreni del succitato Comune: **Foglio 7 Particella 547;**

[Cfr.: All. 8 e All. 10]

2) Il **vano/deposito** è così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTIMO (I293) (NA)								
Indirizzo		VIA CESARE BATTISTI n. 36						
Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Totale	Rendita
7	547	103	T	C/2 ¹⁰	3	20 m ²	29 mq	44,42 Euro

Particella corrispondente al Catasto Terreni del succitato Comune: **Foglio 7 Particella 547;**

[Cfr.: All. 7 e All. 9]

Entrambe le unità immobiliari risultano intestate a:

1) **XXXXXXXXXX XXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**

nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (NA) il XX/XX/XXXX.

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX;

2) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**

nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (NA) il XX/XX/XXXX.

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX XXXX;

⁹ A/4: Abitazioni di tipo popolare;

¹⁰ C/2: Magazzini e locali di deposito;

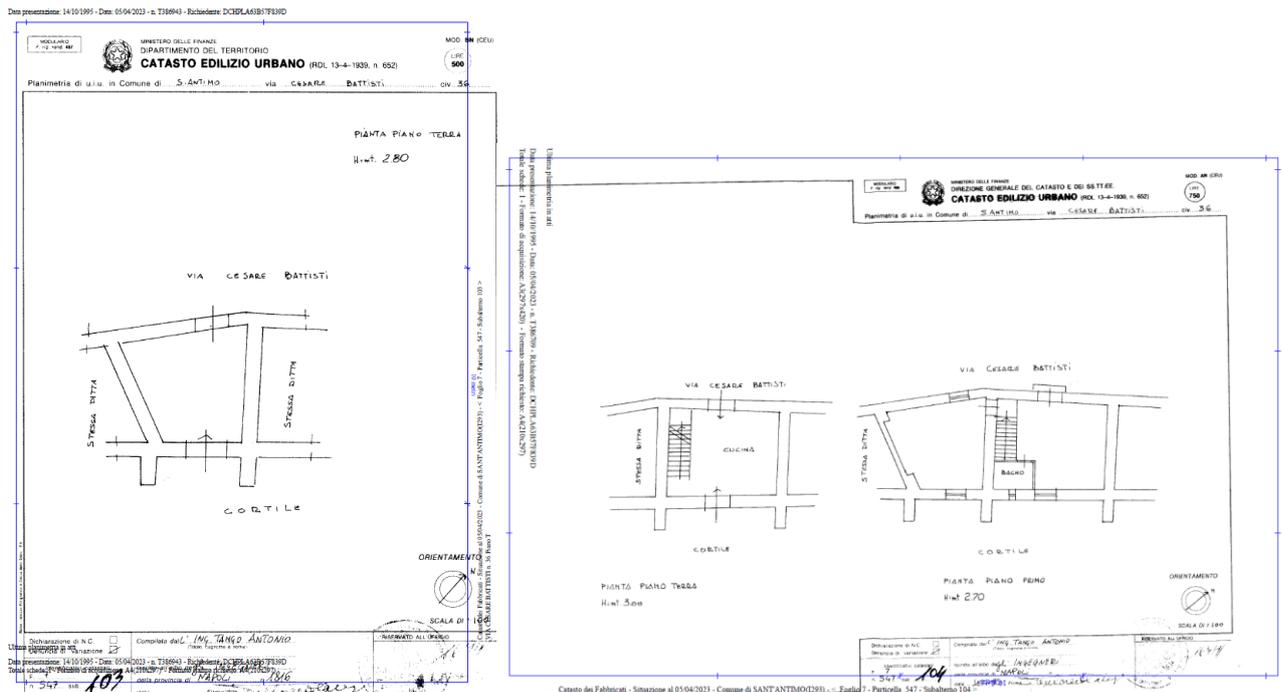


Figura 7 – Planimetrie catastali del Sub 103 (a sinistra) e del Sub 104 (a destra) costituiti nel 1995;

- Le unità immobiliari pignorate, come attualmente censite, furono costituite con la denuncia di VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/10/1995, in atti dal 30/11/1995 (N.16941.1/1995). [Cfr.: All. 16]

La dichiarazione di *Variazione* costituiti i seguenti immobili:

IMMOBILI COSTITUITI	Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTIMO (1293) (NA)							
	Indirizzo		VIA CESARE BATTISTI n. 36					
	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Categoria	Partita	Consistenza	Rendita
n.1	7	547	104	T-1	A/4		3,5 vani	Euro 155,45
n.2	7	547	103	T	C/2	1005973	20 m ²	Euro 44,42

e soppresse l'immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTIMO (1293) (NA)							
Indirizzo		VIA BATTISTI CESARE n.50					
Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Categoria	Partita	Consistenza	Rendita
7	547	2	T-1	A/5 ¹¹	1005973	2,0 vani	132.000 Lire

¹¹ A/5: Abitazione di tipo ultrapolare;

L'unità immobiliare soppressa nel 1987 era derivata -con la *Denuncia di Variazione per Ampliamento* del 11/02/1987 Prot. B71441, in atti dal 18/10/1988 VAR (n.14441/1987)- dall'unità immobiliare originaria, così censita:

Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ANTIMO (I293) (NA)							
Indirizzo		VIA BATTISTI CESARE n.54-56					
Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Categoria	Partita	Consistenza	Rendita
7	547	2	T	A/5	345	2,0 vani	Lire 340

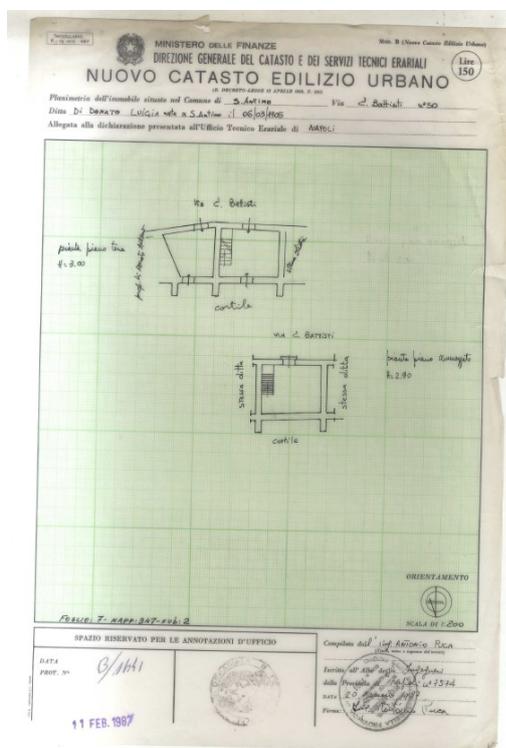


Figura 8 – Planimetria del Sub 2 depositata in Catasto con la Variazione per Ampliamento del 1987 e soppressa nel 1995

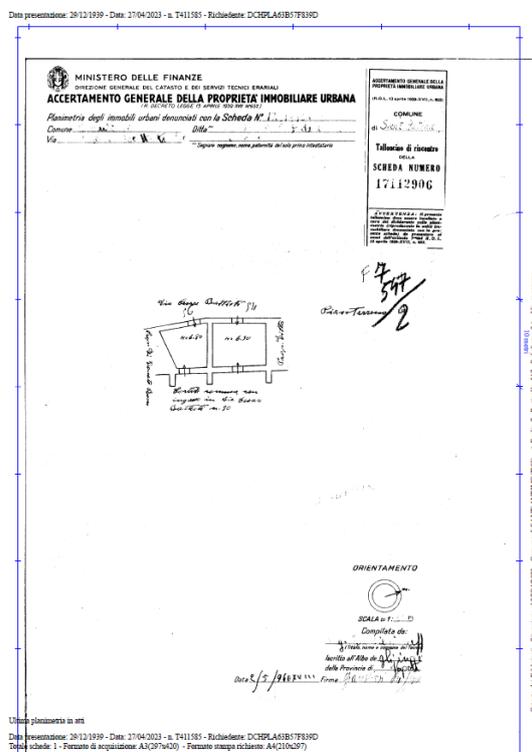


Figura 9 – Planimetria d'impianto del Sub 2, depositata in Catasto nel 1939.

Dall'esame e dal confronto tra:

- le *visure storico-catastali* (Sub 2, Sub 103, Sub 104);
- le *planimetrie* degli attuali Sub 103 e Sub 104 depositate nel 1995¹²;
- la *planimetria* del Sub 2 depositata nel 1987¹³;
- la *planimetria d'impianto* del Sub 2 depositata nel 1939;

è possibile ricostruire la storia della consistenza catastale dei beni. [Cfr.: Fig. 10]

➤ L'unità immobiliare originaria (soppressa) **Foglio 7 Particella 547 Sub 2**, censita in Catasto dalla sua costituzione, consisteva, come rappresentato dalla *mappa d'impianto*, in due vani al piano terreno, tra loro non comunicanti. [Fig. 9] [Cfr.: All. 13 e All. 14]

➤ Nel 1987 con la *VARIAZIONE per AMPLIAMENTO* [All. 15] al Sub 2 fu aggiunto un vano al piano ammezzato (soppalco), realizzato all'interno del volume di uno dei due vani terranei originari (quello a destra). [Fig. 8]

➤ Nel 1995 il Sub 2 fu oggetto della *denuncia di VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO E FUSIONE*. [All. 16]

Il Sub 2 fu soppresso e furono costituiti gli attuali Sub 103 e Sub 104. [Fig. 7]

Il Sub 103 fu costituito distaccando, mediante un frazionamento sia verticale sia orizzontale, uno dei due vani terranei (quello a sinistra in planimetria) dell'originario Sub 2; la sua destinazione d'uso catastale fu modificata da *abitazione ultrapopolare* (A/5) in *deposito/magazzino* (C/2).

L'altezza interna del costituito Sub 103, dopo il frazionamento, risultò dimezzata rispetto a quella del vano originario poiché nel volume di questo fu realizzato, al piano ammezzato un vano che confluì nella consistenza del Sub 104.

La consistenza del Sub 104 comprese dunque, come si rileva dalla planimetria, l'altro dei due vani originari al piano terreno (quello a destra in planimetria) e due vani al piano ammezzato.

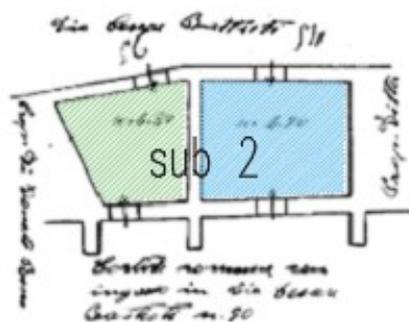
Uno dei due vani del piano ammezzato (quello a destra nella planimetria) corrisponde a all'ampliamento del 1987 mentre l'altro (quello a sinistra) è quello soprastante il frazionato Sub 103.

Questo vano, a parere di chi scrive, risulta un ampliamento catastale non esplicitamente dichiarato. [All.9 e All.10]

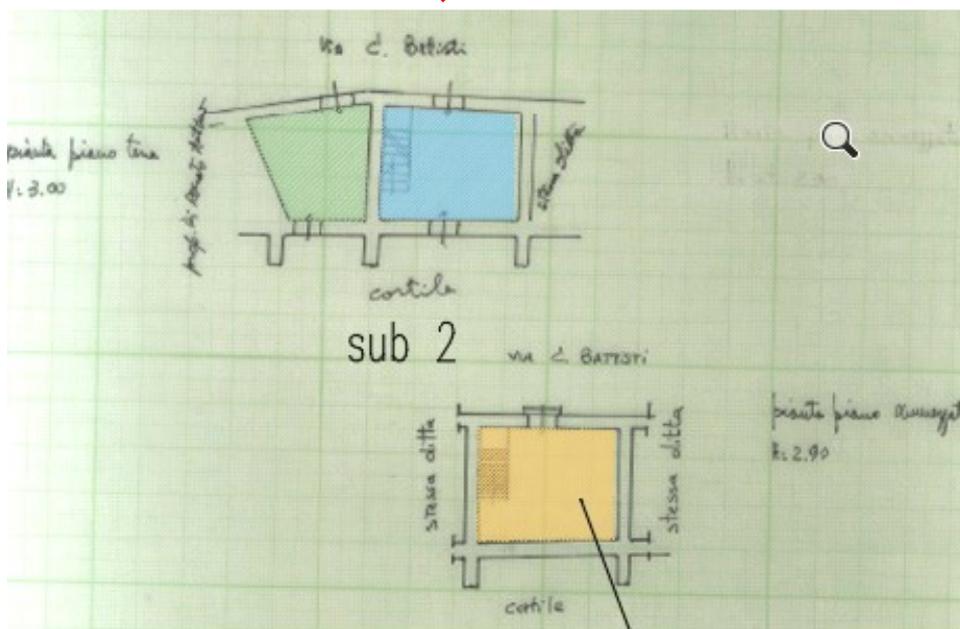
* * * * *

¹² Cfr.: All. 16 - *Denuncia di Variazione per Frazionamento e Fusione del 14/10/1995* (n.16941.1/1995);

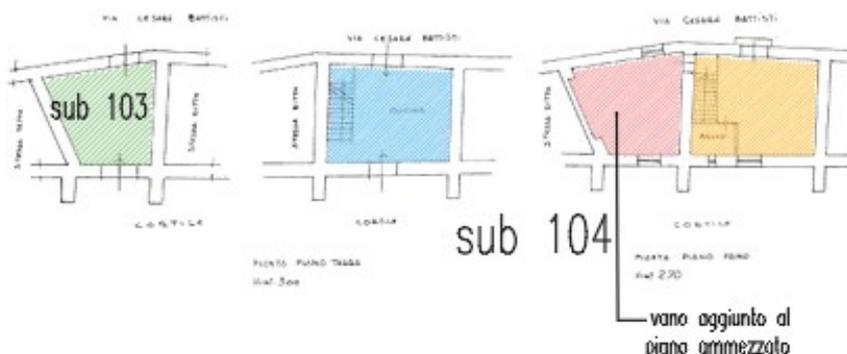
¹³ Cfr.: All. 15 - *Denuncia di Variazione per Ampliamento del 11/02/1987* in atti dal 18/10/1988 VAR (n.14441/1987);



Come rappresentato dalla planimetria d'impianto (1939), l'originario SUB 2 consisteva in due vani al piano terreno.



La planimetria allegata alla denuncia di variazione per **AMPLIAMENTO** del 11/02/1987 mostra l'aggiunta di un vano al piano ammezzato, realizzato nell'altezza interna originaria di uno dei due vani (quello a destra) che costituivano l'iniziale SUB 2.



Con la denuncia di **FRAZIONAMENTO E FUSIONE** del 30/11/1995 fu soppresso il SUB 2 e furono costituiti il SUB 103 ed il SUB 104. Dal confronto con le precedenti planimetrie, si rileva **la presenza di un vano in più** al piano ammezzato, realizzato nell'altezza interna dell'altro dei due vani (quello a sinistra) che costituivano l'originario SUB 2.

Fig. 10 - Schema esplicativo della storia della consistenza catastale dei beni;

DIFFORMITÀ TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIE CATASTALI

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, emerge quanto di seguito descritto. [All. 3; All. 9, All. 10, All. 11, All. 12]

Dalla sovrapposizione delle planimetrie catastali dei beni pignorati (Sub 103 e Sub 104) con le rispettive planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi emerge una generale mancanza di corrispondenza, dovuta essenzialmente alla discrepanza tra alcune dimensioni rappresentate nelle planimetrie catastali, con le dimensioni rilevate direttamente sui luoghi. Queste

Figura 8 – SUB 104: sovrapposizione delle planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali e individuazione delle difformità;

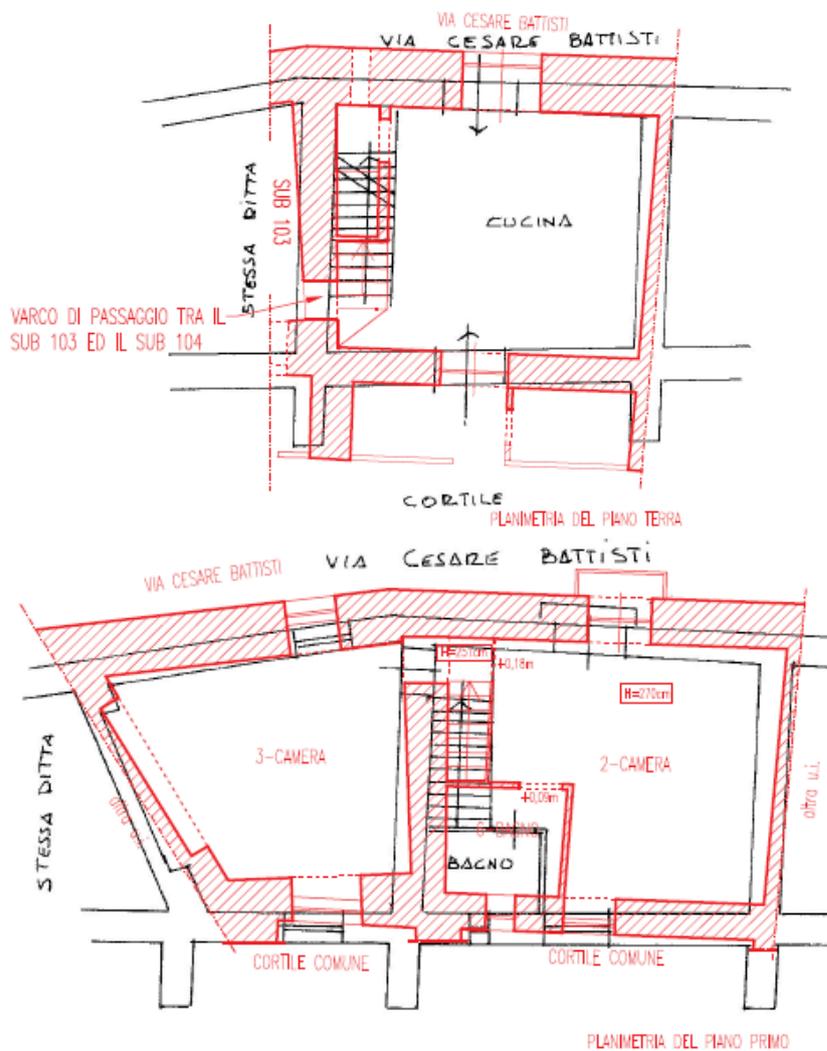
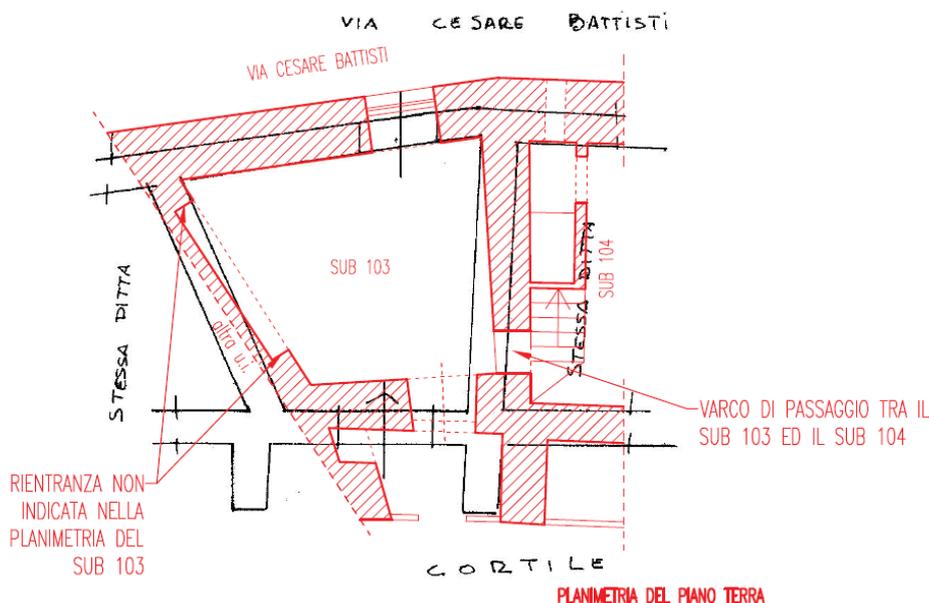


Figura 9 - SUB 103: sovrapposizione della planimetria di rilievo dello stato dei luoghi alla planimetria catastale e individuazione delle difformità;



difformità, a parere di chi scrive, sono da imputarsi fondamentalmente ad una imprecisa esecuzione grafica, oltre che alla difficoltà di misurazione degli ambienti irregolari ma non a modifiche dei luoghi, stante oltretutto la presenza di setti murari portanti di ampio spessore e dunque non modificabili. Tra gli errori grafici, si rileva che nella planimetria del Sub 103 non risulta indicata la rientranza nella parete sud-ovest.

La difformità sostanziale, attribuibile ad una modifica dei luoghi, consiste invece nel varco di passaggio tra le due unità immobiliari, realizzato nel muro in comune tra i due beni ma non rappresentato nelle planimetrie catastali.

ELIMINAZIONE DIFFORMITA' CATASTALI E RIPRISTINO

Si premette che i beni oggetto del pignoramento hanno una maggiore appetibilità e un maggior valore di mercato se valutati con destinazione d'uso abitazione¹⁴.

Considerando che – *Cfr.: Risposta al Quesito n. 6* - il frazionamento dell'originario Sub 2 nonché

¹⁴ *Cfr.:* All. 37 e All. 38 Le quotazioni al metro quadro riferite agli immobili residenziali sono maggiori di quelle riferite ai magazzini.

il cambio di destinazione d'uso del costituito Sub 103, da abitazione a deposito, sono stati denunciati al Catasto senza le dovute autorizzazioni edilizie-urbanistiche, si ritiene opportuno ripristinare la situazione catastale originaria, cioè riunire catastalmente le due attuali unità in un'unica unità immobiliare con destinazione abitazione¹⁵.

➤ Per ottenere ciò è necessario presentare all'*Agenzia delle Entrate - Territorio* una pratica catastale di variazione planimetrica che comprenda:

- 1) La *Fusione* della consistenza del Sub 103 al Sub 104;
- 2) la *Variazione di Destinazione d'uso*: l'attuale Sub 103 *fuso* all'attuale Sub 104, assumerà la destinazione d'uso *abitazione popolare* (categ. A/4), come *vano accessorio diretto*¹⁶;
- 3) la *Diversa Distribuzione degli Spazi Interni* con il deposito in catasto di una planimetria che rappresenti l'unità immobiliare derivante dalla fusione dell'attuale Sub 103 al Sub 104, conforme allo stato di fatto e comprensiva degli ampliamenti e delle modifiche interne.

La pratica che contempli le tre variazioni¹⁷, deve essere eseguita da un tecnico mediante apposito programma DocFA; ha un costo di € 50,00 per tributi catastali, cui vanno sommati gli onorari del tecnico incaricato, che si stima in circa € 400,00 (escluso IVA e contributi).

Il costo complessivo della Pratica dunque si stima in € 450,00 (escluso IVA e contributi).

➤ Per far sì che i beni siano correttamente correlati, in mappa, alla particella su cui insistono, occorre eseguire, con riferimento a ciascuna unità immobiliare da rettificare, una dichiarazione all'*Agenzia delle Entrate-Territorio*, di "*Variazione per modifica identificativi*". Questa *consiste* nella soppressione dell'originaria unità urbana (non corretta) e nella costituzione di una nuova unità urbana con l'identificativo della particella allineato alla mappa del Catasto Terreni e con un nuovo numero di subalterno.

La pratica deve essere eseguita da un tecnico, mediante programma DocFA. È esente da tributi.

Il costo consiste nell'onorario da corrispondere al tecnico incaricato, che si può stimare in circa € 120,00 (escluso IVA e contributi a norma di legge).

Se la pratica di rettifica verrà eseguita successivamente alla fusione dei due attuali subalterni

¹⁵ L'aumento di superficie e le modifiche della distribuzione interna possono essere regolarizzati mediante un *Permesso di Costruire in sanatoria*.

¹⁶ Ha altezza interna 2,55 m.

¹⁷ Una Pratica DocFA che contempli le tre causali: FUS, VSI e VDE.

e farà dunque riferimento ad un'unica unità immobiliare, avrà un costo stimato circa € 120,00 (escluso IVA e contributi a norma di legge).

* * * * *

Risposta al QUESITO n. 4:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del bene.

Con i beni pignorati è stato costituito un Lotto Unico.

LOTTO UNICO

1) Due quote di un mezzo (1/2) equivalenti alla piena ed intera proprietà di una **abitazione**, ubicata nel Comune di Sant'Antimo (NA), alla Via Cesare Battisti n. 36, Piano Terra e Piano primo;

Composta da: soggiorno/cucina e wc al piano terra, due camere e un bagno al piano primo;

Confina:

- con proprietà aliena a Nord-Est;
- con cortile comune a Sud-Est;
- con l'altro bene pignorato (sub 103) e con proprietà aliena a Sud-Ovest;
- con via C. Battisti a Nord-Ovest;

É riportata nel C.F. del **Comune di Sant'Antimo (I293) al foglio 7 particella 547 sub 104;**

Conformità catastale: nella mappa non vi è corrispondenza tra la particella catastale e il bene; nella planimetria catastale non è rappresentato il varco di passaggio con il Sub 103, si rilevano errori grafici e di misurazione. Necessario aggiornare la planimetria contestualmente alla rettifica edilizia. Pratiche di: 1) *Fusione con cambio di destinazione d'uso*, 2) *Diversa distribuzione spazi interni*, 3) *Variazione per modifica identificativi*. Costo stimato (**per entrambi i beni**): circa **Euro 570,00 (escluso IVA e contributi)**.

Conformità Urbanistica ed Edilizia - Risultano privi di autorizzazione: aumento superficie interna; frazionamento con cambio destinazione d'uso; modifiche di facciata (balcone e finestre); interventi strutturali (solai, scala, vani passaggio). Necessarie pratiche di: *Verifica sismica in sanatoria* e *Accertamento di Conformità*. Costo delle pratiche (**per**

entrambi i beni) stimato circa € 7.000,00 (escluso IVA e contributi) esclusi gli oneri da corrispondere al Comune.

2) Due quote di un mezzo (1/2) equivalenti alla piena ed intera proprietà di **un vano** con destinazione catastale a **magazzino/deposito** ubicato nel Comune di Sant'Antimo (NA), alla Via Cesare Battisti n. 36, piano Terra.

Composto da: vano unico privo di servizi;

Confina:

- con l'altro bene pignorato (sub 104) a Nord-Est;
- con cortile comune a Sud-Est;
- con proprietà aliena a Sud-Ovest;
- con via C. Battisti a Nord-Ovest;

È riportato nel C. F. del **Comune di Sant'Antimo (NA)** al **foglio 7 particella 547 sub 103;**

Conformità catastale: nella mappa non vi è corrispondenza tra la particella catastale e il bene. Nella planimetria catastale non è rappresentato il varco di passaggio con il Sub 104 e si rilevano errori grafici e di misurazione. Necessario aggiornare la planimetria contestualmente alla rettifica edilizia. Pratiche di: 1) *Fusione con cambio di destinazione d'uso*, 2) *Diversa distribuzione spazi interni*, 3) *Variazione per modifica identificativi*. Costo stimato (**per entrambi i beni**): in circa **Euro 570,00 (escluso IVA e contributi).**

Conformità Urbanistica ed Edilizia: Risultano realizzati senza autorizzazione: frazionamento con cambio destinazione d'uso; interventi strutturali (vani passaggio). Necessarie pratiche di: *Verifica sismica in sanatoria* e *Accertamento di Conformità*. Costo delle pratiche (**per entrambi i beni**) stimato circa € **7.000,00 (escluso IVA e contributi) esclusi gli oneri da corrispondere al Comune.**

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 53.000,00

* * * * *

%

Risposta al QUESITO n. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

Figura 10 – Schema dei passaggi di proprietà dei beni pignorati;

Dall'esame dei titoli di provenienza e dalla consultazione dei pubblici registri, risulta che i beni pignorati sono piena ed intera proprietà di:

➤ [Cfr.: All. 30] XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Sant'Antimo (NA) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX nata a Casandrino (NA) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione e in parti uguali, in forza di atto di compravendita rogato dal Dottor Pasquale CANTE fu Carmine, Notaio in Sant'Antimo (NA), del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, in data 07/06/2007 Rep. n. 45.267 Racc. n. 12.303, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 12/06/2007 Reg. Gen. n. 43368 Reg. Part. n. 21078, per acquisto da XXXXXXXX XXXXX, nato a Sant'Antimo (NA) il XX/XX/XXXX C. F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXX XXXXXXXX nato a Sant'Antimo (NA) il XX/XX/XXXX C. F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXX XXXXXXX nato a Sant'Antimo (NA) il XX/XX/XXXX C. F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXX XXXXXXX nato a Sant'Antimo (NA) il XX/XX/XXXX C. F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Per i seguenti immobili:

– **Abitazione** posta ai piani terra e primo, composta da vani catastali tre e mezzo, confinante ad Est con cortile comune, a Sud con vano di cui in seguito e proprietà Gaudiosi e ad Ovest con via Battisti; riportata nel NCEU di detto Comune al **Foglio 7 particella 547 sub 104** Via Cesare Battisti n. 36 piano T-1 categoria A/4 classe 4 Consistenza: vani 3,5;

– **Vano terraneo** adibito a deposito, confinante a Nord con l'abitazione innanzi citata, ad Est con cortile comune, a Sud con proprietà Gaudiosi e ad Ovest con Via Battisti; riportata nel NCEU di detto Comune al **Foglio 7 particella 547 sub 103** Via Cesare Battisti n. 36 piano T categoria C/2 classe 3 Consistenza: mq. 20.

➤ [Cfr.: All. 19] a XX XXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (come sopra generalizzati) i beni erano pervenuti per successione legittima al padre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXX (NA) il XX/XX/XXXX C. F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto in data XX/XX/XXXX, successione registrata a Napoli in data 18/05/2001 al n.4103, vol. n.4315, trascritta presso la Conservatoria di NAPOLI 2 in data 09/06/2008 Reg. Part. n. 18923 Reg.

Gen. n. 30002;

Accettazione tacita di eredità con Atto del Notaio Pasquale CANTE in Sant'Antimo (NA), del 07/06/2007 Rep. n. 45.267 Racc. n. 12.303, trascritta in data 12/06/2007 Reg. Part. n. 21077 Reg. Gen. n. 43367;

Per i seguenti immobili, così identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA):

– **Abitazione di tipo popolare - Foglio 7 particella 547 sub 104** Via Cesare Battisti n. 36 Cat. A/4, Consistenza vani 3,5;

– **Magazzino/locale deposito - Foglio 7 particella 547 sub 103** Via Cesare Battisti n. 36 Categ. C/2 Consistenza: mq. 20;

➤ **[Cfr.: All. 31]** a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Sant'Antimo (NA) il XX/XX/XXXX C. F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, i beni erano pervenuti per successione a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX (NA) il XX/XX/XXXX, deceduta in XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con Testamento pubblico ricevuto dal Notaio Federico GIRFATTI il 30/06/1986, pubblicato con verbale dal medesimo in data 18/08/1986 N. 81314/15990 di Repertorio, Registrato a Sessa Aurunca il 27/08/1986 al n. 1610 Vol. n. 179 e trascritto in data 06/10/1986 Reg. Part. n. 22503 Reg. Gen. n.17719; successione registrata a Napoli in data 09/01/1987 al n. 95 vol. n. 3009, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14/03/1987 Reg. gen. n. 7407 Reg. Part. n. 5864;

Per i seguenti immobili: ***Ammezzato con i relativi sottostanti terranei in S. Antimo alla Via C. Battisti nn. 54-56, riportato nel N.C.E.U. alla Partita 345 Fol. 7 n. 547 sub. 2 Categ. A/5 cl. 3 vani 2 R.C. 340.***

Accettazione di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 in data 29/06/2023 Reg. Part. n. 32926 Reg. Part. n. 25388 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (come sopra generalizzati) e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (come sopra generalizzata). **[Cfr.: All. 20]**

La ricerca degli atti di provenienza ha consentito di risalire alla *denuncia di successione* del 1986,

primo atto antecedente di venti anni la trascrizione (10/08/2001-10/08/2021).

Allo scopo di individuare l'atto di acquisto del bene da parte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX fu XXXXXXX, la scrivente ha eseguito ispezioni presso l'archivio cartaceo della *Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 3*, estese al periodo 1931 -1972,¹⁸ che tuttavia hanno dato esito negativo.

Informazioni incomplete portano a supporre che il bene fosse pervenuto a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per successione al padre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, alla madre XXXXXXXXXXXX ed a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (fratello pre-morto?) nato a Sant'Antimo il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (successione del 15/09/1977 Registrata al Vol. 2404 n.982 del 14/03/1978).

Le ricerche non hanno permesso di risalire all'individuazione di un atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo.

* * * * *

%

¹⁸ estese ai conti 6°, 7°, 8° periodo 1931 -1972.

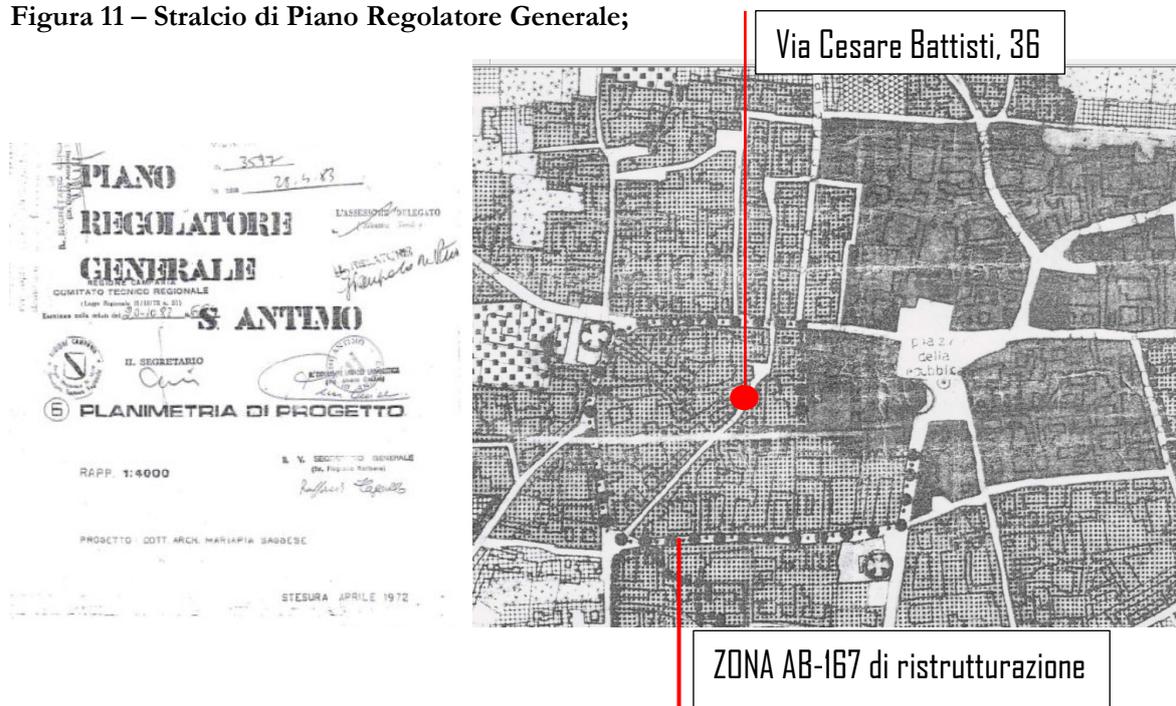
Risposta al QUESITO n. 6:

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Ai sensi del vigente *Piano Regolatore Generale del Comune di Sant’Antimo*¹⁹, l’edificio di cui sono parte i beni pignorati rientra, come risulta dalla *Tavola 5-Planimetria di Progetto*, nella <<Zona AB -167 di ristrutturazione>> per la quale le *Norme Tecniche di Attuazione* prescrivono <<Si rimanda al piano particolareggiato. La ristrutturazione della zona va intesa nel senso di intervento riqualificante dell’ambiente esistente mediante il ripristino e la rivalutazione, cioè il restauro, delle preesistenze ambientali. Le eventuali trasformazioni edilizie da attuare nell’ambito dei P.P. non possono superare l’altezza degli edifici circostanti preesistenti o comunque di quelli aventi carattere storico, artistico o ambientale della contigua zona A. Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore. Per eventuali nuove costruzioni la densità fondiaria non deve superare 3 mc/mq>>.

Figura 11 – Stralcio di Piano Regolatore Generale;



¹⁹ adottato con Delibera Consiliare N.63 del 18 aprile 1973, approvato con Delibera del Presidente della Giunta della Regione Campania n.4586 il 10/12/1977.

EPOCA DI COSTRUZIONE

L'edificazione del fabbricato di cui sono parte i beni staggiti, come si può desumere dalla tipologia edilizia, risale ad epoca ottocentesca; sono altresì evidenti le modifiche e le sovrastrutture (verande, tettoie) aggiunte in epoca recente.

REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI

Si premette che, come già detto, le aree antistanti gli accessi dal cortile comune non risultano essere pertinenze esclusive e pertanto non sono parte della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e del Lotto Unico e dunque non sono oggetto della vendita. Le strutture realizzate per delimitarli (muretti, inferriate, pareti in alluminio), devono essere considerate abusive e il costo per la loro demolizione e il ripristino delle aree sarà detratto dal prezzo finale degli immobili.

Allo scopo di accertare la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati è necessario tentare di ricostruirne l'evoluzione, dalla consistenza iniziale, realizzata in epoca in cui non erano necessari titoli edilizi, fino alle trasformazioni successive, effettuate in periodi soggetti all'obbligo di autorizzazioni.

Non sono stati reperiti documenti comprovanti la consistenza originaria dei beni pignorati; il primo documento a cui fare riferimento è pertanto la *planimetria catastale d'impianto*, depositata nel 1939, che rappresenta il *Sub 2* costituito da soli due vani al piano terreno.

Confrontando questa planimetria con lo stato attuale, si evince che il bene ha subito trasformazioni derivanti, essenzialmente, dall'aggiunta del piano ammezzato (piano *primo* in catasto), realizzato all'interno del volume dei due originari vani terranei e articolato complessivamente in due vani. È stata costruita la scala interna per collegare il piano terra con il piano ammezzato e sono stati realizzati due varchi nella muratura portante: uno tra i due vani terranei e l'altro tra i due vani del piano ammezzato. Al piano ammezzato è stato ricavato un servizio igienico. È stato aggiunto il balcone e, si presume, siano state modificate e/o realizzate ex novo, le finestre. Sono state costituite due unità immobiliari in luogo di una.

Per datare gli interventi individuati, oltre alle planimetrie catastali del 1987 e del 1995, è di

riferimento l'Atto di successione²⁰ del 1986 in cui l'immobile Sub 2 è descritto <<ammezzato con i relativi sottostanti terranei>>.

Nella planimetria catastale del 1987 risultano rappresentati, in aggiunta ai due vani terranei, un vano al piano ammezzato, la scala e il balcone; non risultano rappresentati i varchi nella muratura portante in comune.

Nel 1995 fu operato l'aumento delle unità immobiliari mediante il frazionamento del deposito dall'abitazione. Nella planimetria catastale relativa a quest'ultima è riportato il varco al piano ammezzato (non quello al piano terra).

Tutte le sopraelencate modifiche, per tipologia, consistono in:

- aumento di superficie utile (piano ammezzato, balcone);
- aumento del numero delle unità immobiliari (da una unità a due) con conseguente aumento del carico urbanistico;
- modifiche di facciata (balcone e finestre);
- interventi strutturali (solai, scala in muratura, varchi nella muratura portante);

cioè in interventi che per essere realizzati legittimamente avrebbero necessitato di provvedimenti autorizzativi.

La ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo tuttavia ha rivelato l'assenza di atti autorizzativi o di atti di regolarizzazione²¹ postuma degli interventi in oggetto. L'unica pratica reperita, attinente all'abitazione (Sub 104), è una Dichiarazione di Inizio Attività inoltrata nel settembre 1995, per opere interne²²; nel grafico allegato, sono rappresentati oltre al bagno al piano ammezzato, il varco di passaggio realizzato al piano ammezzato ed il balcone. [Cfr.: All. 28, 29] Questo tipo di pratica, tuttavia, adatto per l'esecuzione di opere

²⁰ Cfr.: All. 31 - Successione legittima da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di Testamento Pubblico del 30/06/1986, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14/03/1987 R.G. n. 7407 R.P. n.5864.

²¹ Ha dato esito negativo la ricerca di Accertamenti di Conformità (ex art.36 DPR 380/01) Istanze di Condonò ai sensi delle Leggi n.47/85, n.724/94 per il richiedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Legge n. 269/2003 per i nominativi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXX e XXXXXXXX.

²² Cfr.: All. 28 e 29 - Pratica n°101/1995 - Protocollo Interno n°2012 del 06/09/1995- consistente in una Relazione di Asseveramento ai sensi del D.L. del 26/07/95 n.310 per le seguenti opere: a) esecuzione di divisori interni; b) esecuzione di intonaco interno; c) posa in opera di pavimenti e rivestimenti; d) posa in opera di infissi interni ed esterni; e) esecuzione di impianto idrico ed elettrico.

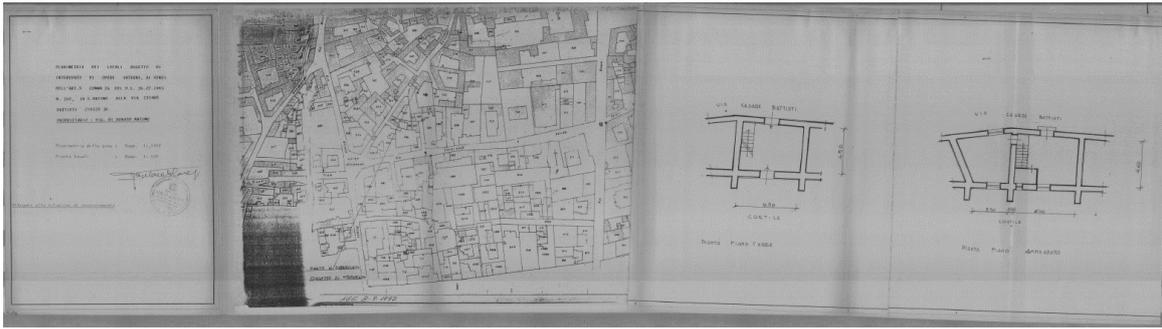


Figura 12 - Grafico allegato alla “Relazione di Asseveramento ai sensi del D.L. del 26/07/95 n.310” a firma dell’Ing. A. Tango (Pratica n°101/1995 - Protocollo Interno n°2012 del 06/09/1995);

interne, non può essere ritenuta utile a legittimare lo stato pregresso, o l’aumento di superficie, l’aumento delle unità immobiliari e gli interventi strutturali.

Pertanto i sopra descritti interventi devono essere considerati realizzati senza le dovute autorizzazioni.

È esclusa la possibilità di usufruire di condono ai sensi dell’art. 40 comma 6 della Legge n. 269/2003 (c.d. sanatoria speciale) poiché le ragioni di credito si sono formate successivamente all’entrata in vigore di questa Legge²³.

Come già spiegato (*Cfr.: Risposta al Quesito n. 3*) i beni pignorati consistono in due unità immobiliari catastali che però risultano di fatto funzionalmente collegate. Queste sono state costituite comunicando il frazionamento al Catasto senza le dovute autorizzazioni urbanistico-edilizie.

Tutto ciò premesso, allo scopo di ottenere maggiore appetibilità del bene sul mercato, si ritiene opportuno ripristinarne la situazione ante frazionamento catastale, ottenendo che l’intera consistenza torni ad avere interamente la destinazione d’uso ad abitazione.

Per regolarizzare le altre difformità rilevate: aumento di superficie utile (piano ammezzato, balcone), modifiche di facciata (balcone e finestre), interventi strutturali (solai, scala in muratura, vani di passaggio), è necessario richiedere al *Genio Civile* una *Autorizzazione sismica in sanatoria* per gli interventi alle parti strutturali (solai, scala, balcone, vani di passaggio) e successivamente inoltrare al Comune di Sant’Antimo una pratica di *Accertamento di Conformità*

²³ Il mutuo è stato stipulato nel 2007; il pignoramento è stato trascritto nel 2021.

ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 (Permesso di Costruire in Sanatoria).

COSTI DA SOSTENERE:

➤ Per la pratica di *Autorizzazione Sismica in Sanatoria*, i costi da sostenere comprendono circa € 264,00 per oneri e bolli (€ 200,00 + n.4 marche bollo x € 16,00); gli onorari per i Tecnici (progettista e collaudatore) si stimano in circa € 3.000,00 per un totale di circa **€ 3.264,00 (escluso IVA e contributi).**

➤ Per la pratica edilizia di *Accertamento di Conformità* i costi da sostenere comprendono € 767,45 per Diritti di Segreteria, € 1.000,00 per Sanzioni, oltre agli eventuali oneri, al momento non stimabili poiché calcolati dall'Ufficio dopo la presentazione della pratica; a queste cifre vanno aggiunti gli onorari da corrispondere al Tecnico, stimati in circa € 2.000,00 (escluso IVA e contributi).

Il costo della pratica si stima in € 3.767,45 (escluso IVA e contributi) ed **esclusi gli oneri da corrispondere al Comune.**

Il costo complessivo delle Pratiche Edilizie si stima in circa Euro 7.000,00, cui vanno aggiunti IVA e contributi se dovuti e **gli oneri da corrispondere al Comune.**

COSTI DA SOSTENERE PER ADEGUAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO	
AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA	
Oneri	€ 200,00
N.4 marche bollo x € 16,00	€ 64,00
Onerari per i Tecnici (progettista e collaudatore)	€ 3.000,00 (escluso IVA e contributi)
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ	
Diritti di Segreteria	€ 767,45
Sanzioni	€ 1.000,00
onorari da corrispondere al Tecnico	€ 2.000,00 (escluso IVA e contributi)
COSTO TOTALE PRATICHE (stimato)	€ 7.031,45 escluso IVA e contributi sugli onorari ed esclusi gli oneri da corrispondere al Comune

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

Detta certificazione non risulta prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo.

%

Risposta al QUESITO n. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Come accertato nel corso dei sopralluoghi e confermato dalle certificazioni di residenza e stato di famiglia, gli immobili pignorati sono occupati dai debitori eseguiti che vi risultano residenti con tre figli. [Cfr.: All. 32, 33]

* * * * *

Risposta al QUESITO n. 8:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

- 1) *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 2) *Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:* **Nessuno**
- 3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4) *Servitù, usufrutto, uso, abitazione, limitazioni di natura condominiale:* **Nessuno**
- 5) *Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) anche di natura condominiale:* **Nessuno**
- 6) *Vincoli storico-artistici e di altro tipo:* **Nessuno**

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

1) *Iscrizioni ipotecarie:*

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in forza di contratto a rogito Notaio Pasquale CANTE di Sant'Antimo in data 07/06/2007 Rep. n.45268 Racc. n.12304, di originari €63.000,00 registrato all'*Agenzia delle Entrate di Napoli 3* in data 11/06/2007 al n.5627 serie 1T, ipoteca volontaria iscritta presso l'*Agenzia del Territorio di Napoli 2 (NA)* in data 12/06/2007 Reg. Part. n.15071 Reg. Gen. n.43369 a favore della BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede in Lodi, codice fiscale 01848410039 e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXX (NA) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a CASANDRINO (NA) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2) *Pignoramenti e altre trascrizioni:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto in data 10/08/2021 Reg. Gen. n.42872 Reg. Part. n.31932, in forza di Verbale di pignoramento immobili del 19/07/2021 Rep. 6240/2021 emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Cod. Fisc. 90035690610 con sede in Aversa (CE) a favore di LEVITICUS SPV SRL con sede in VIA PIEMONTE, 38 – ROMA (RM) Cod. Fisc. 149 78 561000 e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX a SANT'ANTIMO (NA) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX nata il XX/XX/XXXX a CASANDRINO (NA) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE [Cfr.: All. 24] trascritto in data 09/06/2011 Reg. Part. n.17479 Reg. Gen. n.24875 emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI SEZIONE DISTACCATA DI FRATTAMAGGIORE (NA) Cod. Fisc. 80028920637 a favore di I.N.P.D.A.P. ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA con sede in Napoli (NA) Cod. Fisc. 97095380586 C/O Avv. Nicola DI RONZA via Alcide De Gasperi n.55 Napoli (NA), relativamente all'intera proprietà, contro XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX (NA) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX (NA) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. *Per gli immobili nel Comune di Sant'Antimo (NA):*

- 1) *Abitazione di tipo popolare (A/4) In C.T.: Foglio 7 Particella 547 Subalterno 104;*
- 2) *Magazzino e locale di deposito (C/2) In C.T.: Foglio 7 Particella 547 Subalterno 103.*

Il titolo in danno della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, debitrice esecutata, costituito da un'ingiunzione di pagamento redatta ai sensi del R.D. 639/1910.

Con ordinanza del 14/02/2023, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria BALLETTI del TRIBUNALE DI NAPOLI XIV SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI, dichiarava estinta la Procedura Esecutiva n.789/2011 R.G.E. e ordinava all' *Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2*, di procedere alla cancellazione di questo pignoramento [Cfr.: All. 40]

3) *Difformità urbanistico-edilizia e costi regolarizzazione;*

Per regolarizzare l'aumento della superficie utile (piano ammezzato e balcone), le modifiche di facciata (balcone e finestre) e la realizzazione di opere strutturali (solaio del piano ammezzato; scala in muratura; balcone; varchi nei muri portanti) sono necessarie: 1) *Verifica*

sismica in sanatoria da presentare al Genio Civile; 2) *Permesso di Costruire in sanatoria (Accertamento di Conformità)* da depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo.

Costi di regolarizzazione [Cfr.: *Risposta al Quesito n.6*]: Il costo delle pratiche si stima in € **7.031,00 escluso IVA e contributi ed esclusi gli oneri da corrispondere al Comune.**

Tale costo sarà detratto dal prezzo a base d'asta se la regolarizzazione non verrà eseguita nel corso della procedura.

4) *Difficoltà catastali e costo regolarizzazione:*

Nella mappa catastale non vi è corrispondenza tra la particella e i beni. Nella planimetria catastale si rilevano errori grafici e non è rappresentato un varco di passaggio. Necessario aggiornare la planimetria contestualmente alla rettifica urbanistico-edilizia.

Pratiche DocFA di: 1) *Fusione con cambio di destinazione d'uso*, 2) *Diversa distribuzione spazi interni*, 3) *Variazione per modifica identificativi.*

Costi di regolarizzazione [Cfr.: *Risposta al Quesito n. 3*]: **circa Euro 570,00 (escluso IVA e contributi).**

Tale costo sarà detratto dal prezzo a base d'asta se la regolarizzazione non verrà eseguita nel corso della procedura.

* * * * *

Risposta al QUESITO n. 9:

Verificare se i beni pignorati ricadono su un suolo demaniale.

I beni pignorati che costituiscono il LOTTO UNICO non insistono su suolo demaniale, come risulta dagli accertamenti eseguiti ²⁴ presso l'*Agenzia del Demanio*.

* * * * *

Risposta al QUESITO n.10:

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti svolti risulta che i beni staggiti e l'area su cui essi insistono non sono

²⁴ I beni pignorati non risultano inclusi nell'*Elenco delle aree del patrimonio immobiliare dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio* ed *Elenco dei fabbricati del patrimonio immobiliare dello Stato* aggiornati al 30/06/2023.

gravati da censo, livello o uso civico²⁵.

* * * * *

Risposta al QUESITO n.11:

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'edificio di cui sono parte i due beni pignorati non è dotato di condominio.

* * * * *

Risposta al QUESITO n.12:

Procedere alla valutazione dei beni.

Per la valutazione degli immobili pignorati si ritiene opportuno fare riferimento al *valore di mercato* che essi avrebbero in una libera contrattazione di compravendita.

Il più *probabile valore di mercato*, secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S1), è *l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*²⁶.

Si applica il *metodo del confronto di mercato basato sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato degli immobili da valutare*.²⁷

Con *segmento di mercato* si intende l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare. Un segmento è costituito da parametri quali: la localizzazione, il tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.), la destinazione (abitazione, ufficio, etc.), la tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato), la tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.), la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta

²⁵ Ordinanza del 05 marzo 1928 emessa dal Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle Province della Campania e del Molise circa l'esclusione di uso civico sul territorio del Comune di Sant'Antimo (NA) - Ufficio Usi Civici della Regione Campania.

²⁶ IVS 2007 – IVS 1, dalla nota 3.2.1 alla nota 3.2.9

²⁷ Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – ABI 2011

(privati, intermediari, società), la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

Il *Valore di Mercato* degli immobili è dato da:

$$VM = VM_U \times SCV$$

Dove VM_U è il *Valore di Mercato medio unitario* e SCV è la *Superficie Commerciale (Superficie Convenzionale Vendibile)* dei beni da valutare.

Determinazione della Superficie Commerciale - La *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)* o *Superficie Commerciale* è stata calcolata secondo il principio del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, cioè considerando la somma: *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; computando al 100% i muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., e al 50% i muri in comunione, fino ad uno spessore massimo di 25 cm; della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a mq.25.*

Nella tabella che segue sono raccolti i dati relativi agli immobili pignorati:

SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV)				
	Tipologia Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata (mq)
SUB 103	vani principali	29,2806	100%	29,2806
SUB 104	P.T. vani principali e accessori	40,3132	100%	40,3132
	P.1° vani principali e accessori	68,8171	100%	68,8171
	balcone	0,84	30%	0,252
			Totale SCV	138,663

La *Superficie Commerciale o Convenzionale Vendibile (SCV)* totale degli immobili, così calcolata, risulta circa 138,663 metri quadri che si arrotondano a **139 mq.**

Ricerca dei beni da confrontare – Si evidenzia che il LOTTO UNICO oggetto della valutazione è costituito da due distinte unità immobiliari che catastalmente sono l'una abitazione a l'altra deposito ma che, di fatto, sono collegate ed entrambe adibite ad abitazione. Il segmento di mercato considerato per la valutazione, in considerazione di questo uso effettivo -nonché di quanto oggetto della *Risposta al Quesito n. 3* e della *Risposta al Quesito n.6-* è quello che comprende la destinazione ad abitazione.

I beni da valutare sono dunque confrontati, mediante *stima sintetica comparativa*, con le compravendite -concluse sul libero mercato- di immobili con destinazione abitazione, di taglio medio, di categoria catastale A/4 (abitazioni popolari), facenti parte di edifici di non recente edificazione, localizzati in zona centrale del Comune di Sant'Antimo.

La ricerca delle compravendite è avvenuta incrociando i dati catastali di tutti gli immobili del Foglio 7 con categoria catastale A4 con quelli presenti nella Conservatoria dei RR.II. che sono stati oggetto di trasferimenti di proprietà nel periodo compreso tra il 10/10/2022 ed il 14/11/2023.

Successivamente la ricerca è stata ristretta alle compravendite di immobili con caratteristiche catastali simili (rendita catastale e consistenza) a quelle degli immobili da valutare.

Sono stati reperiti due atti di compravendita relativi complessivamente a n.5 immobili:

[Cfr.: All. 39]

	<i>Immobile n. 1</i>	<i>Immobile n. 2</i>	<i>Immobile n. 3 n. 4 e n.5</i>
<i>Valore di mercato noto</i>	€ 45.000,00	€ 15.000,00	€ 59.000,00
<i>Data Contratto</i>	15/11/2022	15/11/2022	28/12/2022
<i>Mesi all'attualità del valore di mercato noto</i>	13 mesi	13 mesi	11 mesi
<i>Superficie ragguagliata</i>	90 mq	32 mq	131 mq
<i>Piano</i>	piano secondo	piano terra	piano terra piano primo
<i>Categoria catastale</i>	Abit. Popolare (A/4)	Abit. Popolare (A/4)	Abit. Popolare (A/4)
<i>Riscaldamento</i>	assente	assente	assente

In considerazione dell'omogeneità dei beni di riferimento con i beni da stimare si è ritenuto di poter comparare gli immobili con metodo mono-parametrico, basato sulla superficie commerciale e sulla rivalutazione dei prezzi rilevati²⁸.

Il *Valore di Mercato Unitario* ottenuto è 470,59 €/mq.

Il *Valore di Mercato* è dunque calcolato come prodotto del *Valore di Mercato Unitario* per la *Superficie Convenzionale Vendibile*:

$$VM = VM_U \times SCV$$

²⁸ L'andamento delle quotazioni immobiliari degli immobili nel Comune di Sant'Antimo è sostanzialmente stabile e non ha subito modifiche negli ultimi 24 mesi, pertanto la rivalutazione dei prezzi è assente.

Dati:

$VM_U = 470,59 \text{ €/mq} = \text{Valore di mercato unitario}$

$SCV = 139 \text{ mq} = \text{Superficie Convenzionale Vendibile}$

$VM = VM_U \times SCV = 470,59 \text{ €/mq} \times 139 \text{ mq} = \text{€ 65.411,765}$

Il *Valore di Mercato* degli immobili pignorati, così calcolato, è pari ad **€ 65.411,765** che arrotondato risulta:

€ 65.412,00 (470,59 €/mq x 139 mq commerciali)

Dalle indagini esperite presso le principali agenzie operanti sul territorio è emerso che per un immobile dalle caratteristiche (tipologia, piano, livello delle finiture e degli impianti, stato manutentivo) simile agli immobili oggetto della stima, il prezzo al metro quadro può essere compreso tra un minimo pari a 438 €/mq e un valore massimo di 504 €/mq.

La BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, posiziona l'immobile nel Comune di Sant'Antimo (NA) in zona *Centrale/VIA TRIESTE E TRENTO, VIA DIAZ* (codice zona B1) e con riferimento al semestre 1 dell'anno 2023 riporta per le ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in stato conservativo NORMALE *Valori di Mercato* compresi tra 630 €/mq e 950 €/mq; [Cfr.: All. 37]

La banca dati del BORSINO IMMOBILIARE (*borsinoimmobiliare.it*) assegna per il Comune di Sant'Antimo (NA), zona CENTRO VIA TRIESTE E TRENTO, VIA DIAZ, per le ABITAZIONI in stabili di 2° fascia, *valori di vendita* compresi tra 640 €/mq e 965 €/mq con valori medi di 802 €/mq (*dati Novembre 2023*); [Cfr.: All. 38]

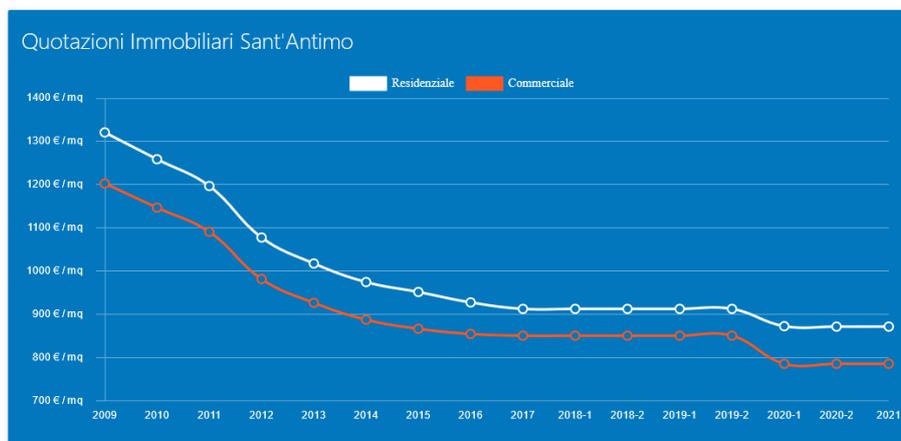


Foto 16 – Andamento delle quotazioni immobiliari nel Comune di Sant'Antimo dal 2009 al 2023;

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Articolo 568 Codice di procedura civile - Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. ⁽¹⁾.

Valore di stima		€ 65.412,00
Detrazioni		
Regolarizzazioni catastali		€ 570,00
Regolarizzazione edilizio-urbanistica		€ 7.031,45
Costo demolizione superfetazioni su aree cortilizie		1.500,00
Assenza di garanzia per vizi occulti	5 %	€ 3.270,00
Spese condominiali insolute		nessuna
Totale detrazioni		€ 12.372,04
Totale valore di stima epurato dalle detrazioni		€ 53.039,72
Prezzo di base d'asta		€ 53.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore degli immobili costituenti il LOTTO UNICO, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente **€ 53.000,00**

* * * * *

%

Risposta al QUESITO n.13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Gli immobili che costituiscono il LOTTO UNICO risultano piena proprietà dei debitori eseguiti, che li hanno acquistati in regime di comunione legale dei beni. Risultano pignorati per l'intera quota della piena proprietà, il valore determinato è globalmente assegnato per:

€ 53.000,00 (per 139 mq commerciali)

* * * * *

Risposta al QUESITO n.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In relazione allo stato civile e patrimoniale dei debitori, dalle risultanze delle certificazioni fornite dall'Anagrafe, alla data del 09/11/2023, risulta quanto segue:

- 1) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),
 - è nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX (NA);
 - è residente nel Comune di XXXXXXXX (NA) alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 2) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
 - è nata il XXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXX (NA);
 - è residente nel Comune di XXXXXXXX (NA) alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

I debitori eseguiti si sono coniugati in Sant'Antimo il 26/11/1988 optando per il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

* * * * *

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente relazione - composta di pagg. 59 e nn. 45 allegati - ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami.

5 Dicembre 2023

L'Esperto Stimatore
Arch. Paola De Chiara