

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Alessandro Auletta

RGE n° 233/2023

promossa da

.....

contro

.....

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati

LOTTO UNICO

Indice

1.	Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
2.	Risposte ai quesiti	pag. 6
	a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 7
2.1.	Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento	pag. 9
2.2.	Identificazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti	pag. 13
2.3.	Identificazione catastale dei beni pignorati	pag. 26
2.4.	Schema sintetico-descrittivo dei lotti	pag. 34
2.5.	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati	pag. 35
2.6.	Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	pag. 39
2.7.	Stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 44
2.8.	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 45
2.9.	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 50
2.10.	Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	pag. 50
2.11.	Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 50
2.12.	Valutazione dei beni	pag. 51
2.13.	Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 59
2.14.	Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio	pag. 59

Allegati

"A"	Ispezioni ipotecarie.....
"B"	Titoli di provenienza.....
	Notaio G. Lupoli anno 2015.....
	Notaio G. Lupoli anno 2013.....
	Notaio L. Di Lorenzo anno 2013.....
	Notaio E. Romano anno 2007..... rep. 83132.....
	Notaio E. Romano anno 2007..... rep. 82527.....
	Notaio E. Romano anno 2004..... rep. 47134.....
	Notaio P. Tufano anno 1983.....
"C"	Autorizzazioni edilizio-urbanistiche
"D"	Certificati.....
"E"	Visure e planimetrie catastali.....

1. Svolgimento delle operazioni peritali

RGE n ° 233/2023

.....
contro
.....

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G.E. Dott. Alessandro Auletta.

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto il 27/06/2023 ai nn. 32420/25002, la con sede in Roma, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Federica e Alberto Oronzo, sottoponeva ad esecuzione l'immobile di proprietà del Sig.

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott. Alessandro Auletta, al fine di accertare il valore dei beni e la loro trasferibilità conferiva l'incarico alla sottoscritta Arch. Carmela Dipierri, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il nominato custode Dott. Federico Toledo provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- all' esecutato a mezzo raccomandata A/R, all' Avvocato per la parte istante via e-mail, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **30/11/2023** alle ore 11:30 sui luoghi oggetto del pignoramento come da verbale redatto dal nominato custode giudiziario.

In sede di primo accesso, accompagnata dall' Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, collaboratore di fiducia, mi recavo in Sant'Antimo (NA) alla via Antonello da Messina civ. 2 presso l'immobile staggito.

Nel corso del primo accesso veniva individuato l'immobile oggetto del pignoramento e venivano effettuati i rilievi metrico e fotografico.

Si rimanda a tal proposito al verbale redatto dal nominato custode giudiziario Dott. Federico Toledo.

2. Risposte ai quesiti

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Il creditore procedente ha depositato in data 12/07/2023 ed in data 07/11/2023 certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Maria Landolfo che si estende a ritroso fino ad individuare il primo atto inter vivos che precede il ventennio.

Le ricerche condotte dalla sottoscritta hanno consentito la ricostruzione della provenienza (cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie e par. 2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati pag. 35)

La scrivente, inoltre, ha acquisito gli atti traslativi fino a reperire l'atto di acquisto inter vivos ante ventennio ossia atto per Notaio Tufano del 1983 (cfr. Allegato B – Titoli di provenienza).

- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva.

- la sottoscritta ha prodotto il certificato di stato civile dell'esecutato, il quale risulta di stato libero.

(cfr. Allegato D – Certificati).

2.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con

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

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.

Non sono state riscontrate difformità formali: la provenienza e la titolarità degli immobili è stata provata da quanto evidenziato negli atti di compravendita, da quanto emerge dalla relazione notarile agli atti e dagli studi dei titoli di provenienza fino all'individuazione dell'atto inter vivos ante ventennio.

(cfr. Allegato A –Ispezioni ipotecarie ed Allegato B – Atti di provenienza).

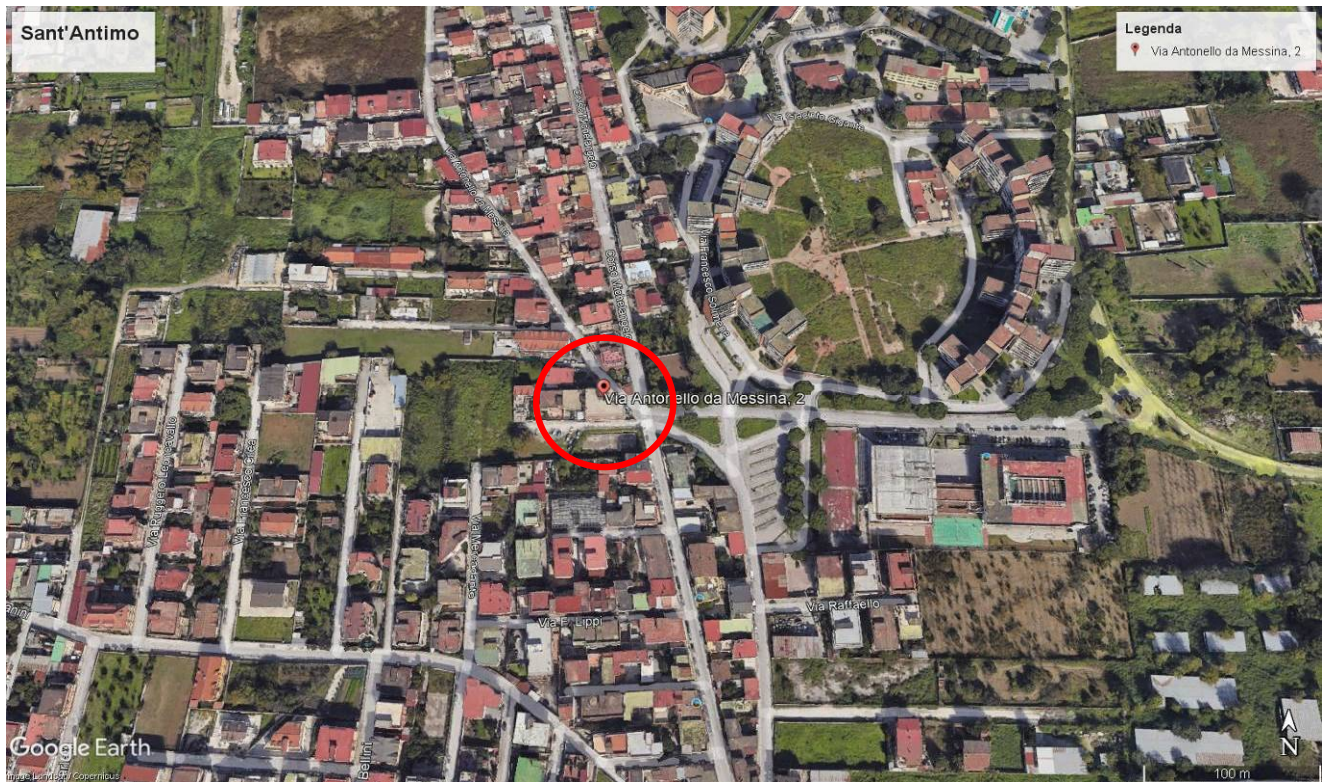
Da quanto emerso dalle ricerche esperite e dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta procede nel relazionare formando un unico lotto.

LOTTO UNICO : immobile in Sant'Antimo (NA) via Antonello da Messina civ. 2

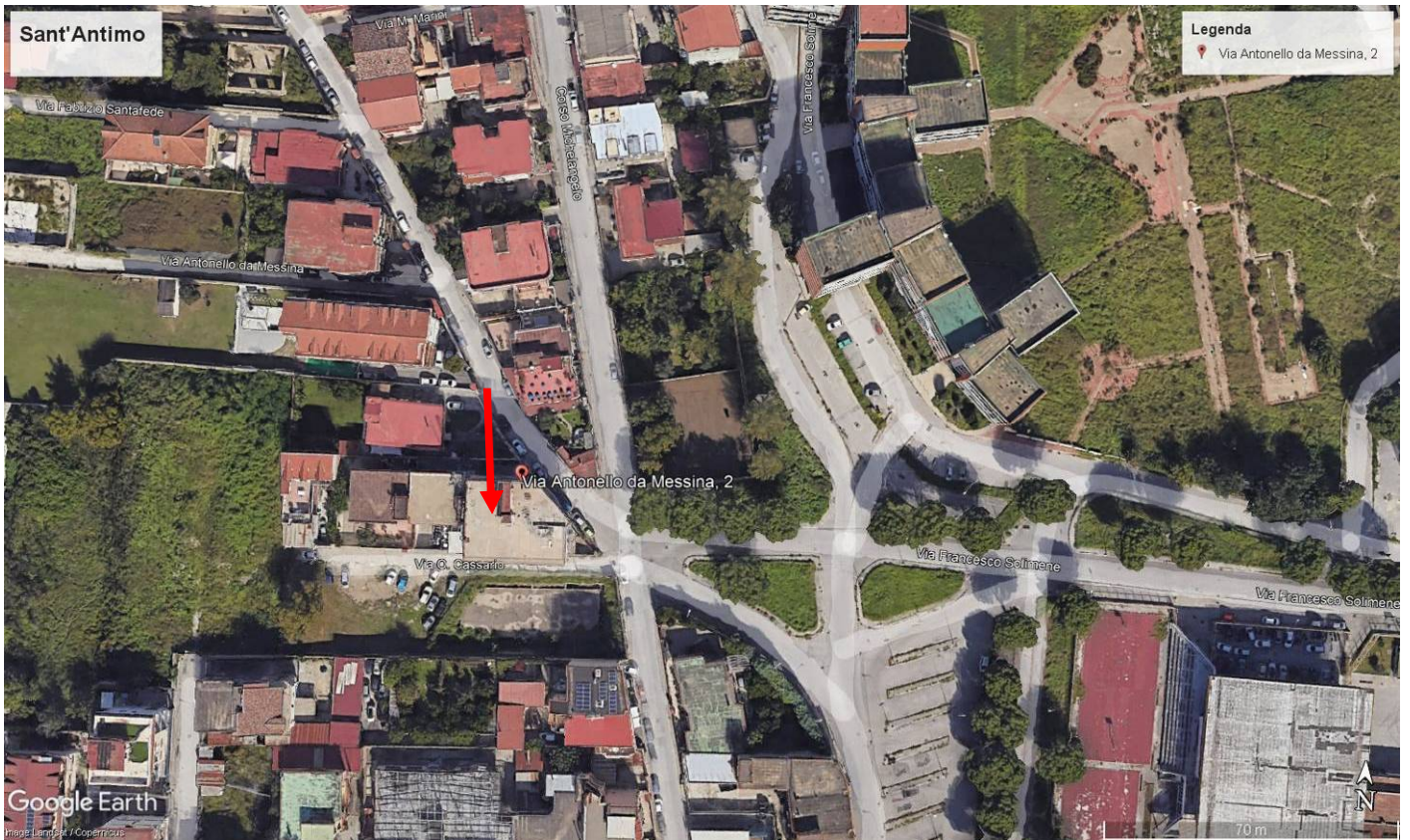
Appartamento nel C.F. foglio 1 p.lla 396 sub 24 cat. A/2 cl.3, consistenza 5,5 vani – dati di superficie 100 mq, rendita € 284,05 – **piano primo**

in ditta:

.....	(Capua, 02/11/1996)	Proprietà 1/1
	C.F.	



Sant'Antimo (NA) – via Antonello da Messina – individuazione del fabbricato



Sant'Antimo (NA) – via Antonello da Messina – individuazione del fabbricato



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

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

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

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

LOTTO UNICO : immobile in Sant'Antimo (NA) via Antonello da Messina civ. 2

Appartamento nel C.F. foglio 1 p.lla 396 sub 24 cat. A/2 cl.3, consistenza 5,5 vani – dati di superficie 100 mq, rendita € 284,05 – **piano primo**

- Tipologia catastale: appartamento di tipo civile al piano primo;
- Accessi: cancello pedonale e carrabile sulla via Antonello da Messina;
- Contesto: zona a prevalente carattere residenziale;
- Dotazioni condominiali: androne comune e corte comune, cancello carrabile.
- L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica ed è allegato all'ultimo titoli di provenienza: ha validità fino al 02/03/2025 ;
- L'immobile sub 24 confina a Nord con altra proprietà sub 8, con cassa scale e con altra proprietà sub 25, ad Est con altra proprietà sub 25, a Sud con via Orazio Cassario, ad Ovest con altra proprietà sub 8.
- Il sub 24 – appartamento - è composto da soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio.
- L'immobile dispone di un unico affaccio verso Sud sulla via Orazio Cassario mediante balcone su cui si aprono gli ambienti principali. Il balcone non presenta divisori con gli immobili confinanti.
- L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione; gli impianti sono sottotraccia, non vi sono certificazioni.

Composizione esterna ed interna

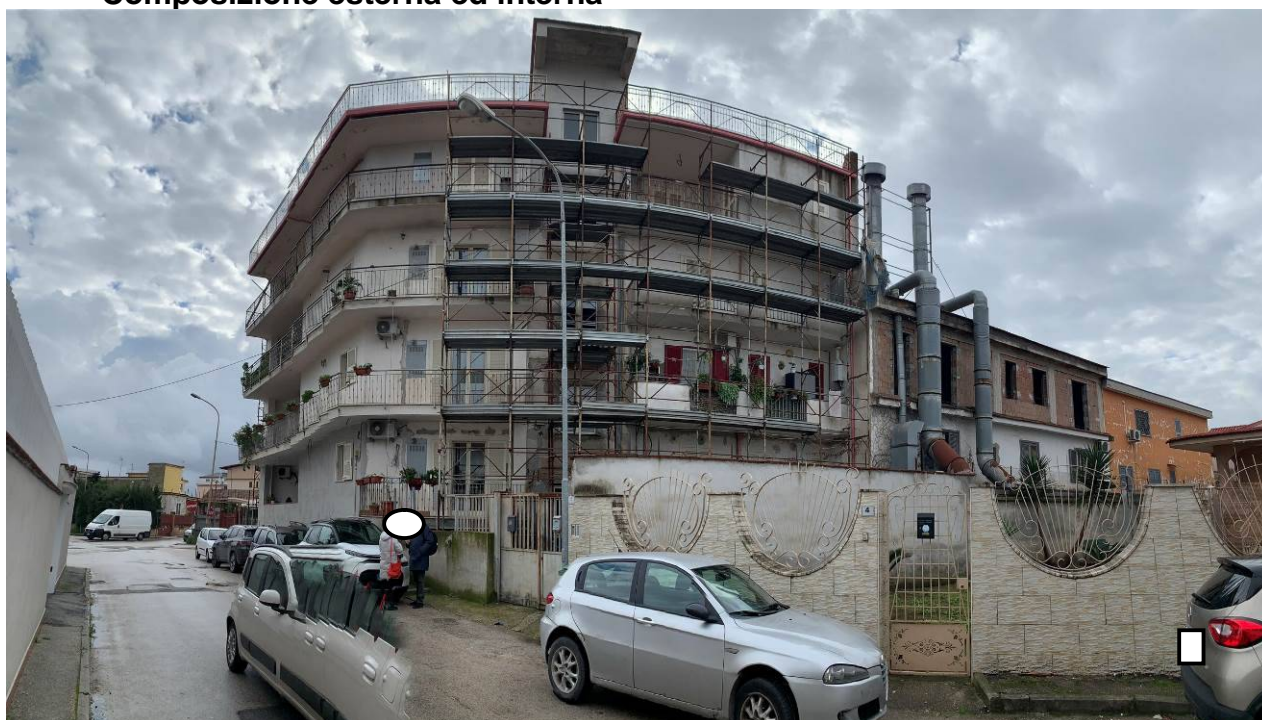


Foto 01 – Il fabbricato dalla via Antonello da Messina



Foto 02 – Il fabbricato dal Corso Michelangelo



Foto 03 – Il fabbricato da via O. Cassario



Foto 04 – L'immobile dalla corte comune

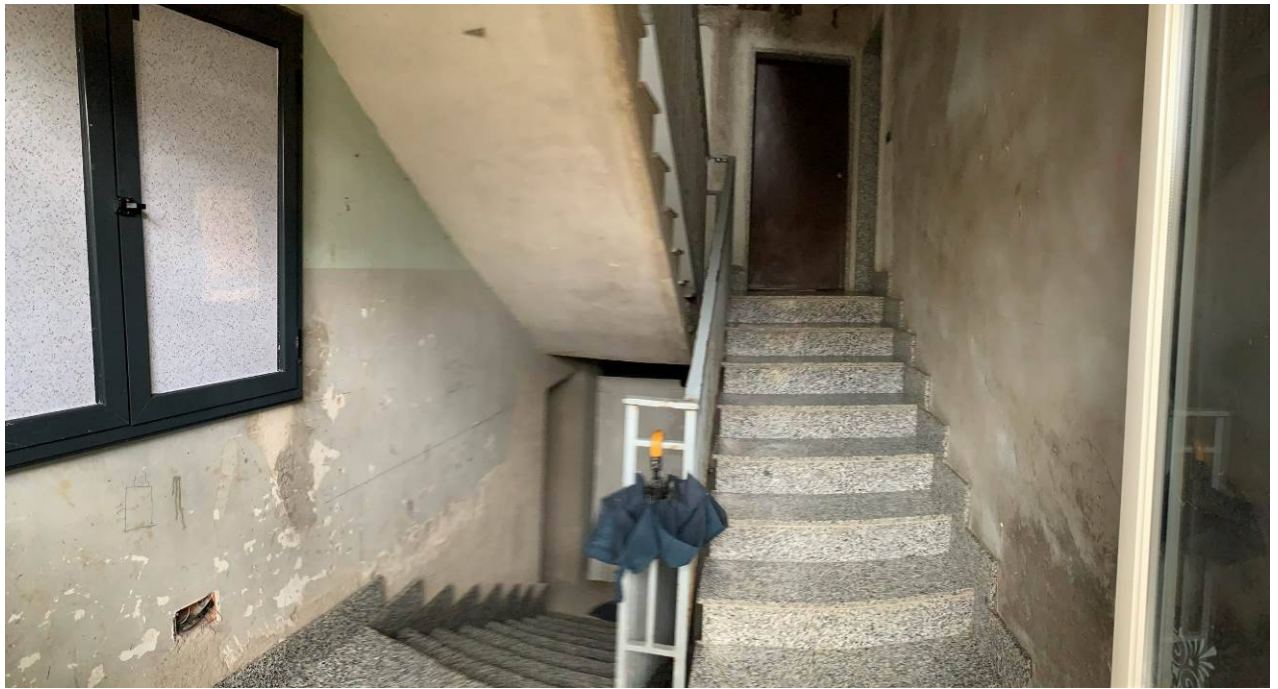
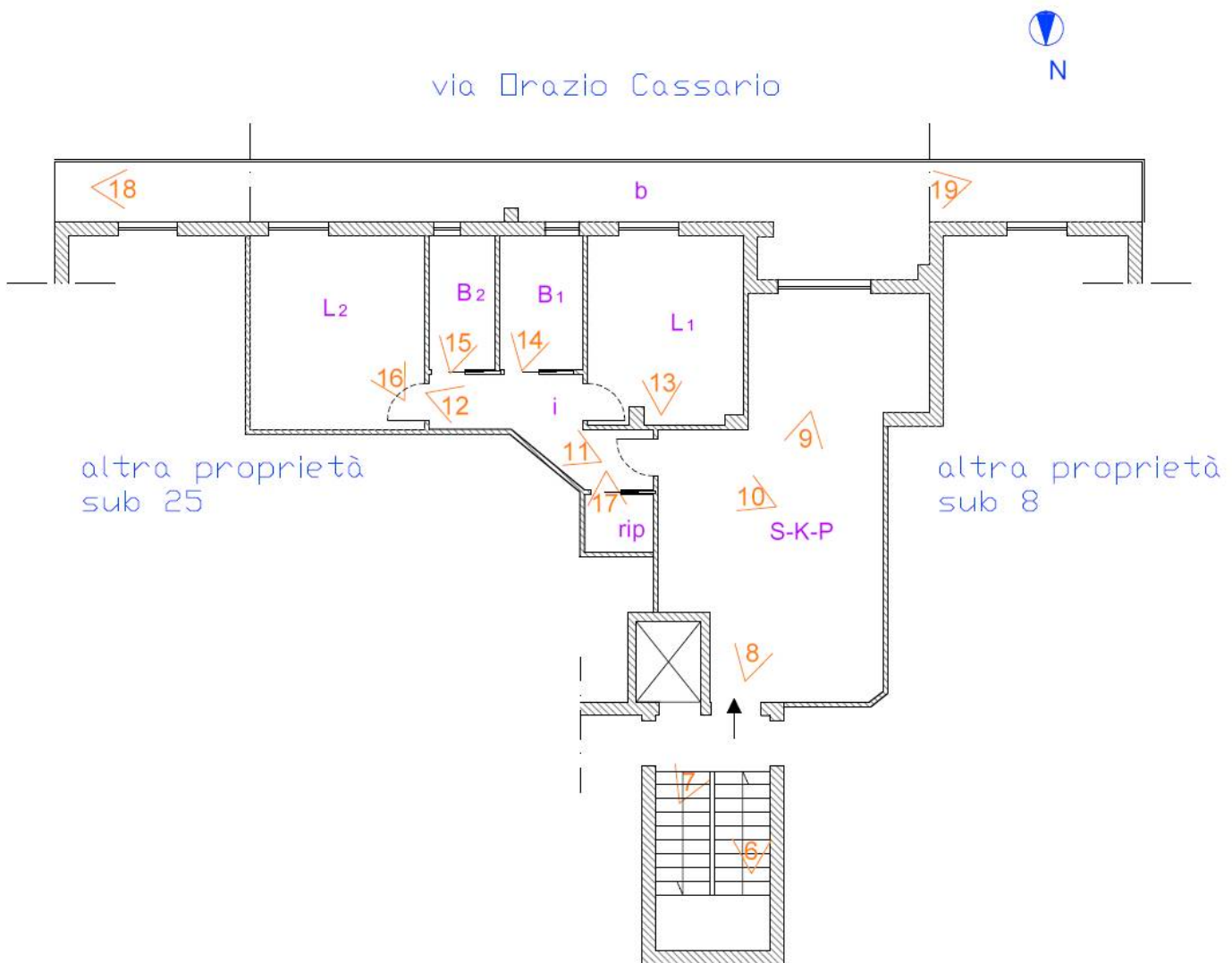


Foto 05 – Le scale di collegamento ai piani



Coni ottici



Foto 06 – Le scale e l'ingresso all'appartamento



Foto 07 – Il pianerottolo e l'ingresso all'appartamento

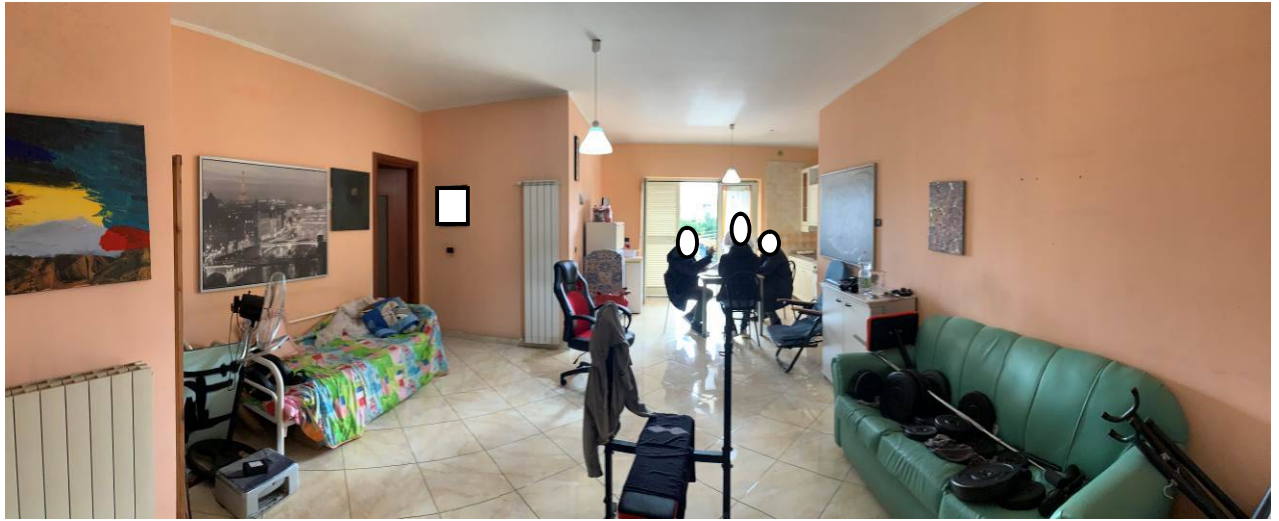


Foto 08 – Il Soggiorno-Cucina-Pranzo S-K-P

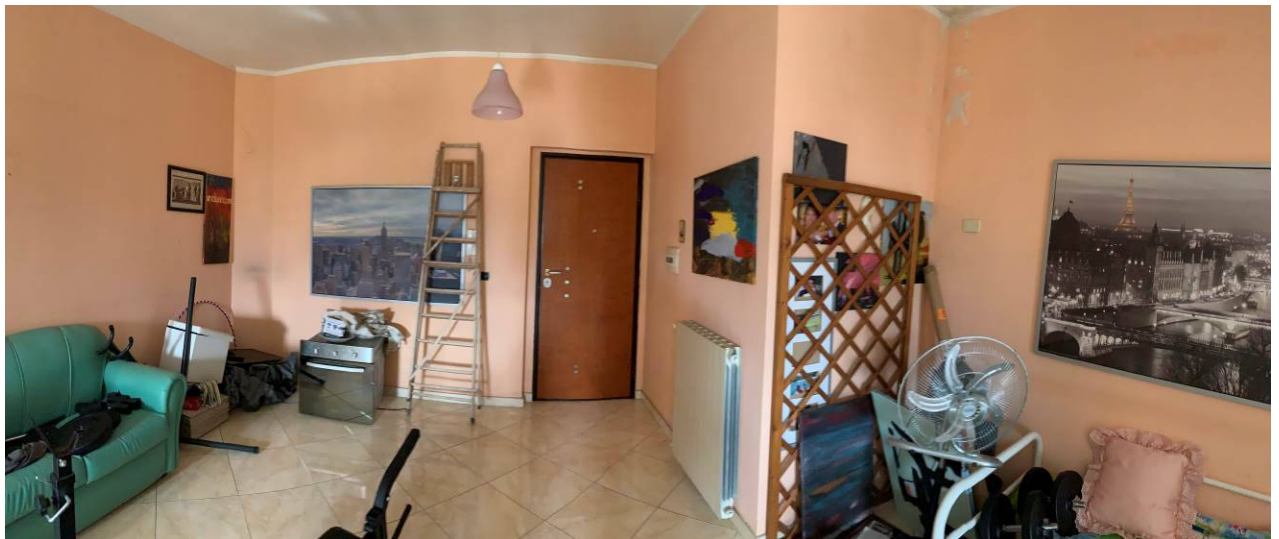


Foto 09 - Il Soggiorno-Cucina-Pranzo S-K-P



Foto 10 – Ingresso al disimpegno i



Foto 11 – Il disimpegno i

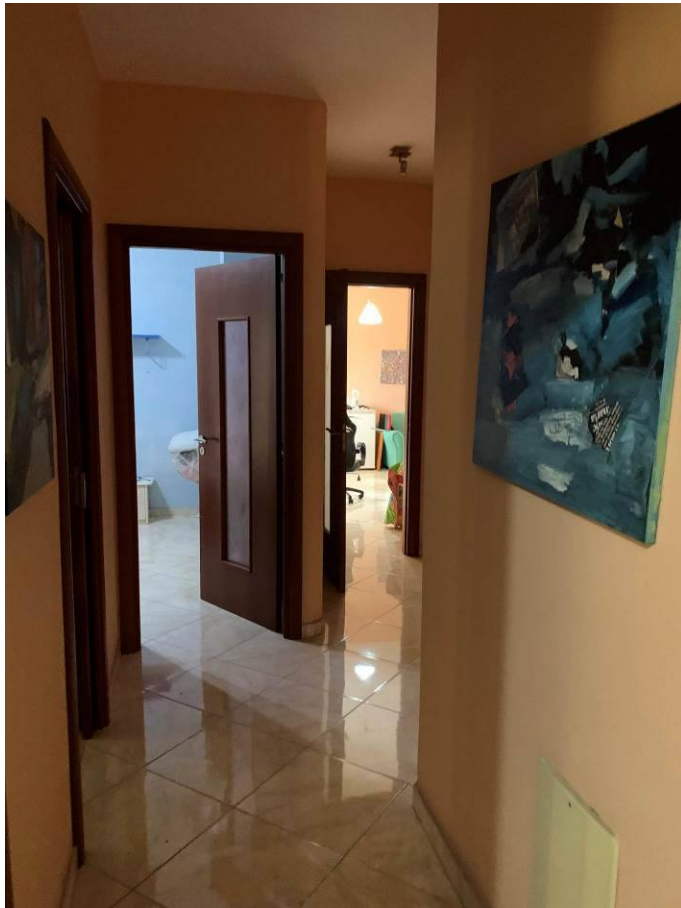


Foto 12 – Il disimpegno i



Foto 13 – La camera L1



Foto 14 – Il bagno B1



Foto 15 – Il bagno B2

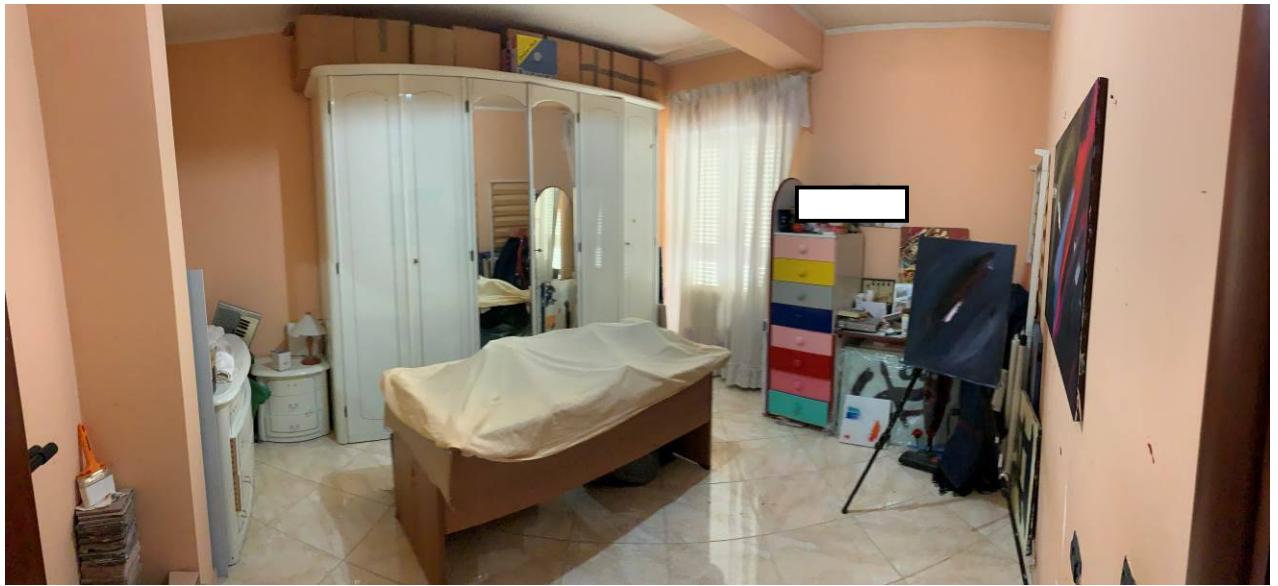


Foto 16 - La camera L2

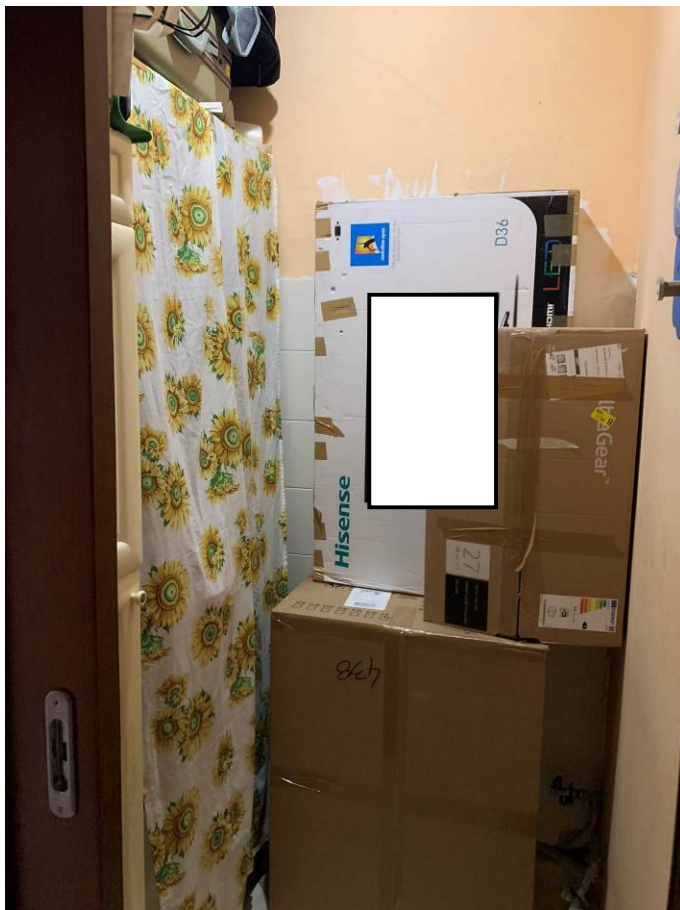
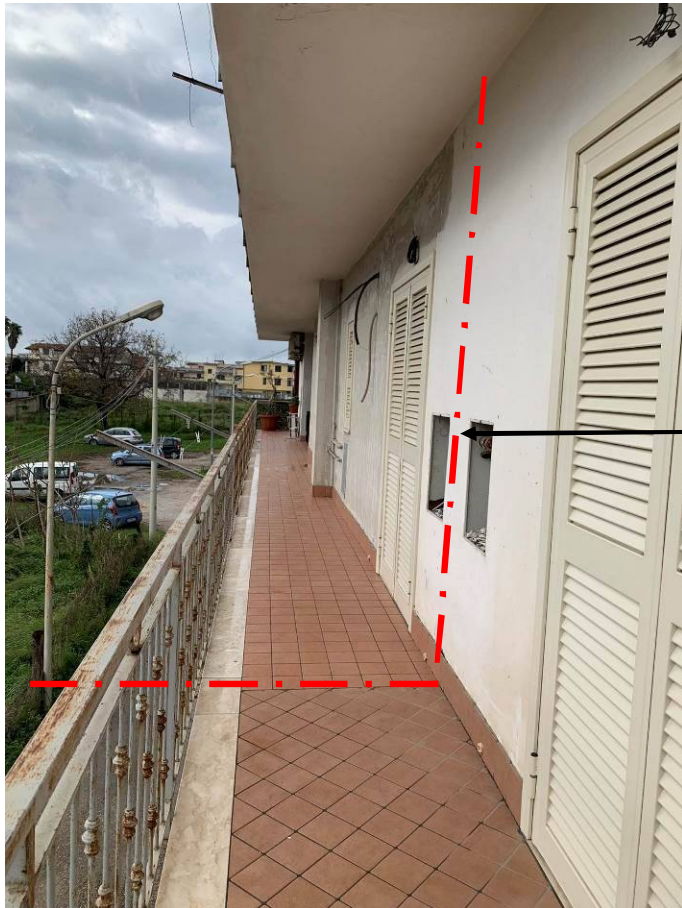


Foto 17 - Il ripostiglio rip



confine con altra
proprietà adiacente

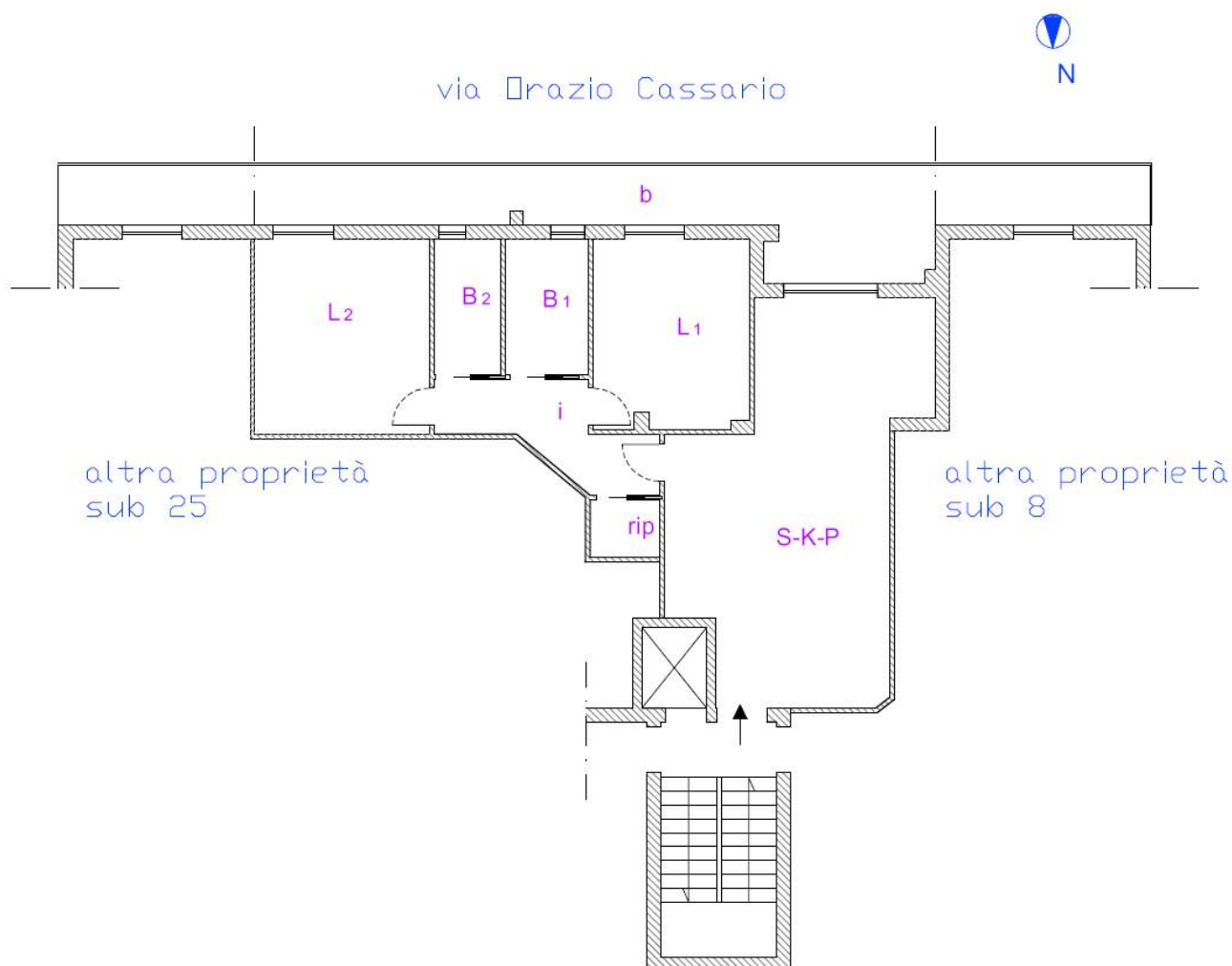
Foto 18 – Il balcone b



Foto 19 – Il balcone b

Lotto Unico: sub 24

Superficie lorda (vani principali coeff. 1.00) <i>Solo parti legittime</i>	mq 96,13	mq 96,13			
Superficie balcone (<i>superficie attualmente occupata dal bagno e dal disimpegno</i>) coeff. 0,30 fino a 25mq coeff. 0.10 oltre i 25mq	mq 24,20	mq 7,26			
Superficie commerciale		Mq 103,39			
Esposizione	Sud				
Condizioni di manutenzione	Ottimo	Mediocre x	Buono	suffic.	Scarso
Caratteristiche strutturali	Struttura in c.a. e tondagni in laterizio				
Caratteristiche interne	Ottimo	Mediocre x	buono	suffic.	Scarso
Impianti	Non risultano certificazioni				



Planimetria dello stato di fatto

2.3 Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

LOTTO UNICO : immobile in Sant'Antimo (NA) via Antonello da Messina civ. 2

Appartamento nel C.F. **foglio 1 p.lla 396 sub 24** cat. A/2 cl.3, consistenza 5,5 vani – dati di superficie 100 mq, rendita € 284,05 – **piano primo**

Sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e le corrispondenti planimetrie catastali.

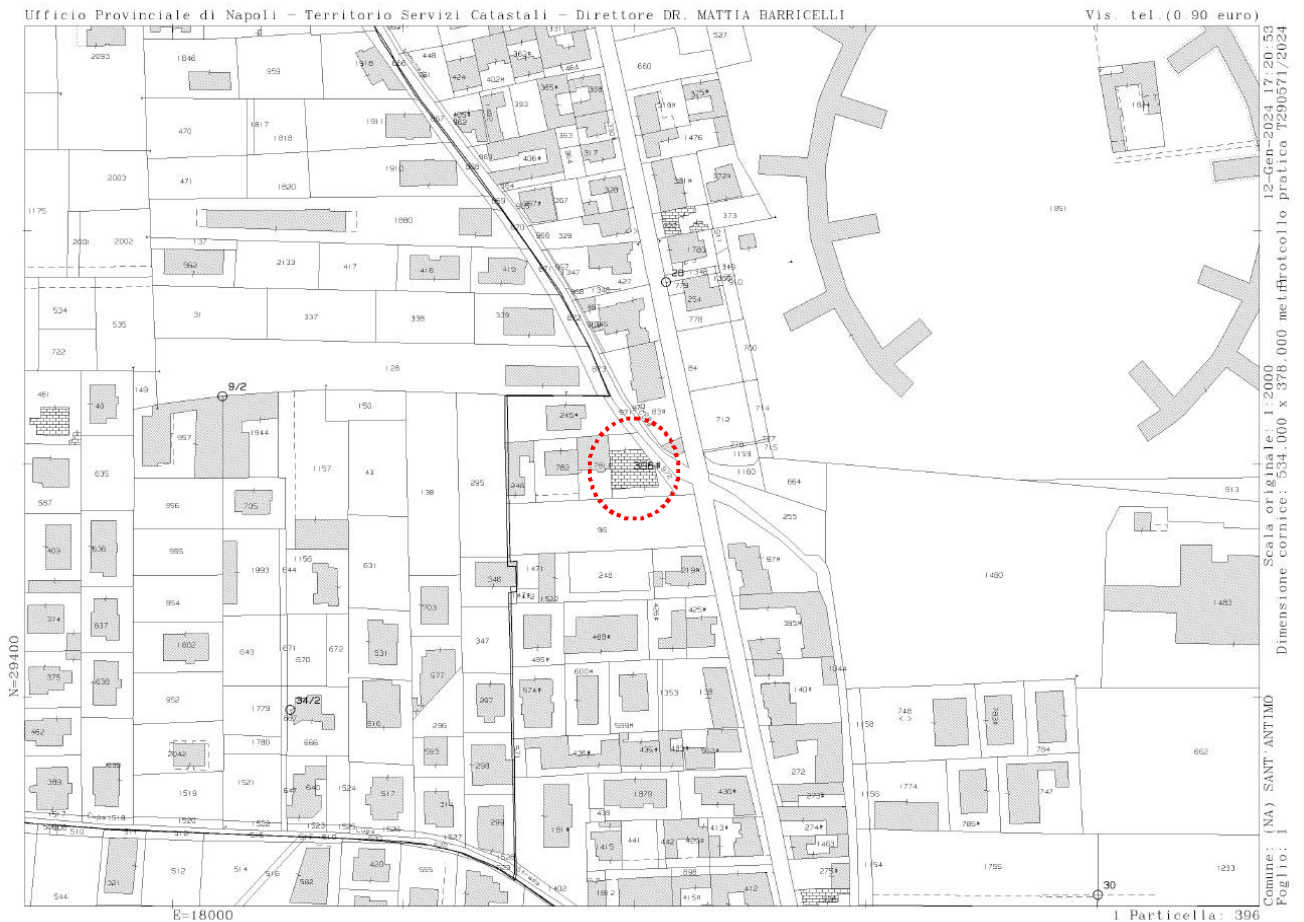
- I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.
- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.
- L'intestazione degli immobili – Lotto unico - corrisponde al reale ed attuale titolare dei beni.
- L'ultima planimetria catastale agli atti corrisponde allo stato di fatto rilevato durante l'accesso del 30/11/2023.
- Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato edificato su porzione di terreno identificato nel CT del Comune di Sant'Antimo al foglio 1 p.lla 396.

Il sub 24 (immobile staggito) deriva per fusione del 12/02/2014 dal sub 13 e dal sub 14.

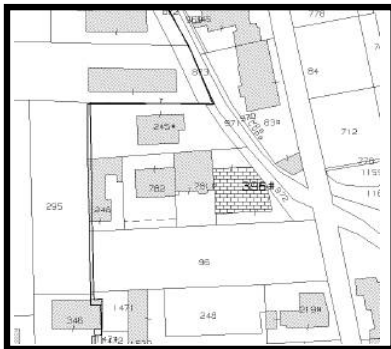
Il sub 13 deriva dal sub 9 per variazione (frazionamento UIU) del 06/06/2011 – una porzione del sub 9 diventa sub 13 ed una porzione del sub 9 diventa sub 15 (non oggetto di esecuzione).

Il sub 14 viene costituito in data 06/06/2011 come unità afferente edificata in sopraelevazione sul piano rialzato.

Il sub 9 è stato costituito per sopraelevazione in data 06/07/1992 sul piano rialzato.



Mappe terreni



*Il fabbricato che insiste sulla particella 396 si presenta in mappa retinato a mattoni. I poligoni che nelle mappe catastali sono riempiti da **retinatura a mattoni**, rappresentano quei fabbricati che sono stati oggetto della procedura di **tipo mappale**, per nuovo accatastamento o per ampliamento di fabbricato di modesta entità, (quando i nuovi fabbricati che non superano i 20 mq o per ampliamenti di fabbricati non superiori al 50% di quello preesistente).*

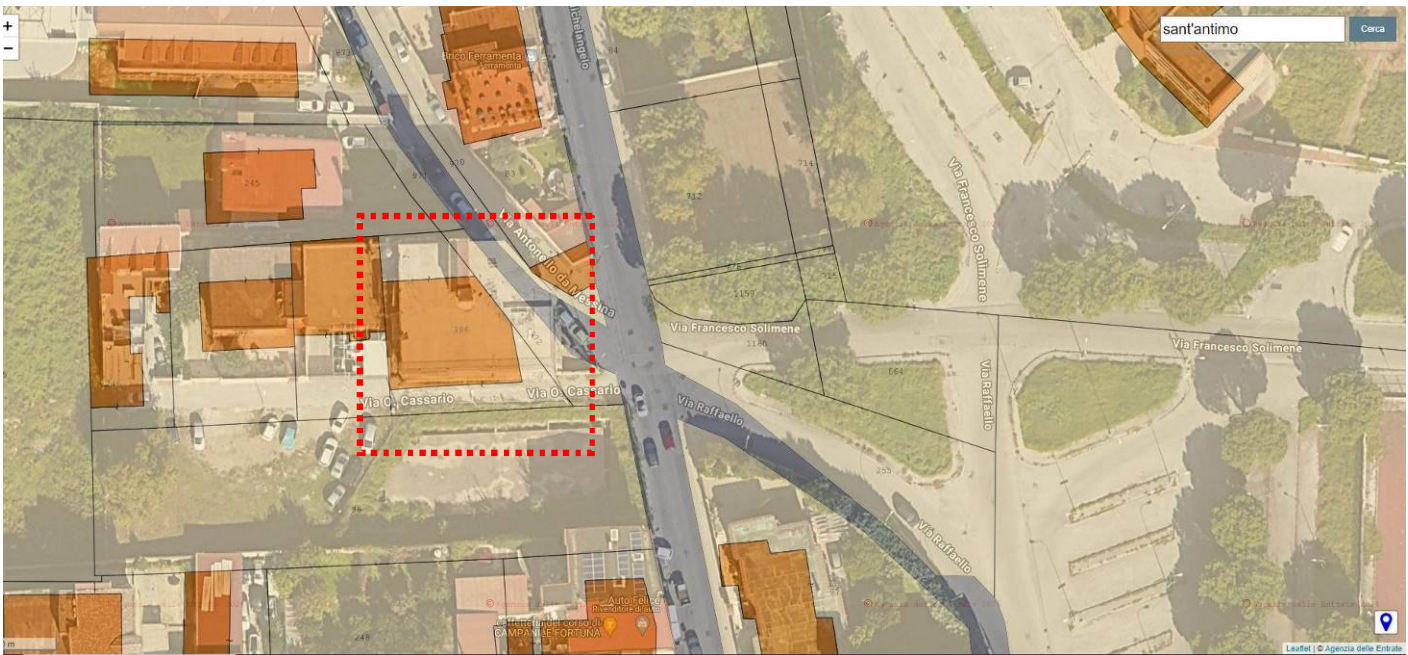


Foto tratta dal sito catastomappe.it – catasto mappe su ortofoto satellitari di Google Maps

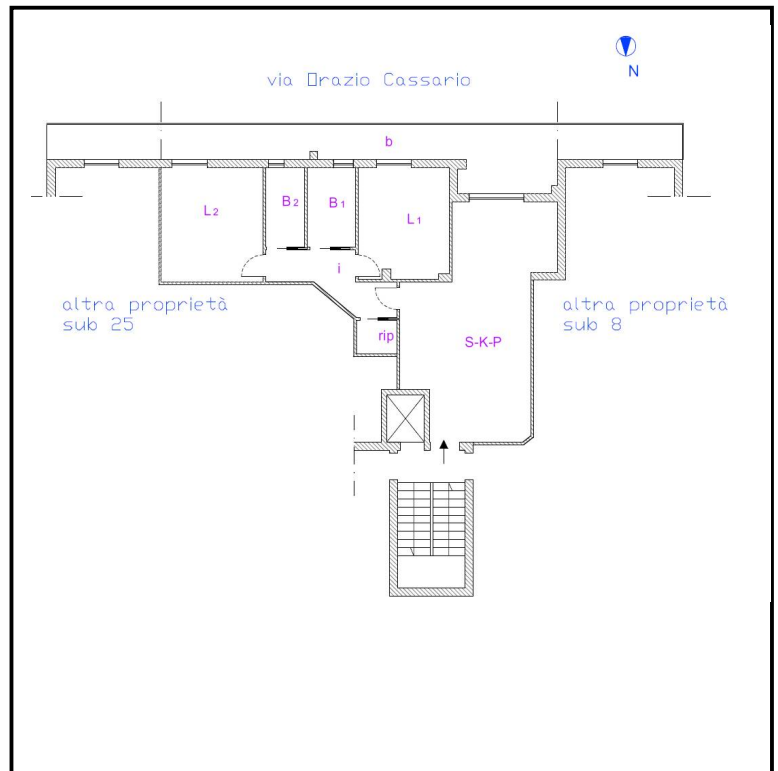
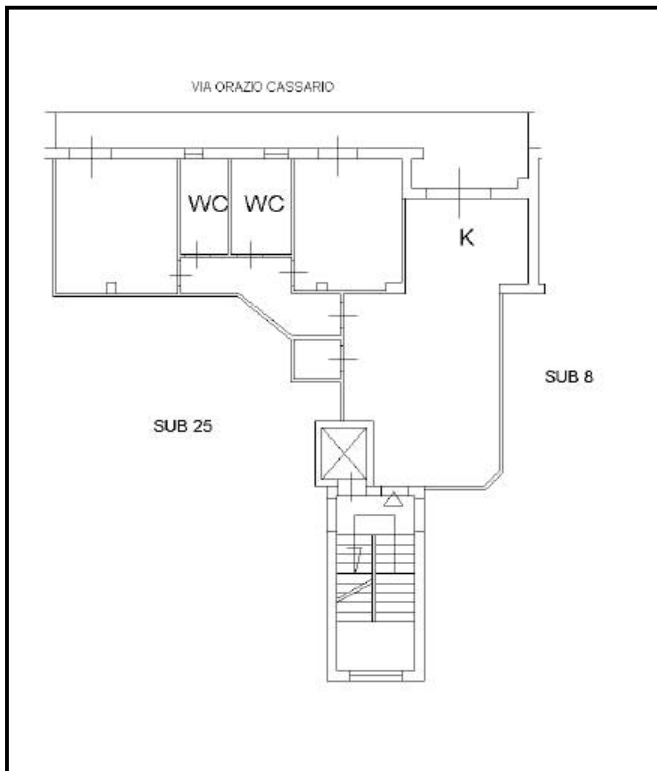
A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si è rilevato che:

- Il **sub 24** – è conforme con l'ultima planimetria catastale agli atti datata 12/02/2014

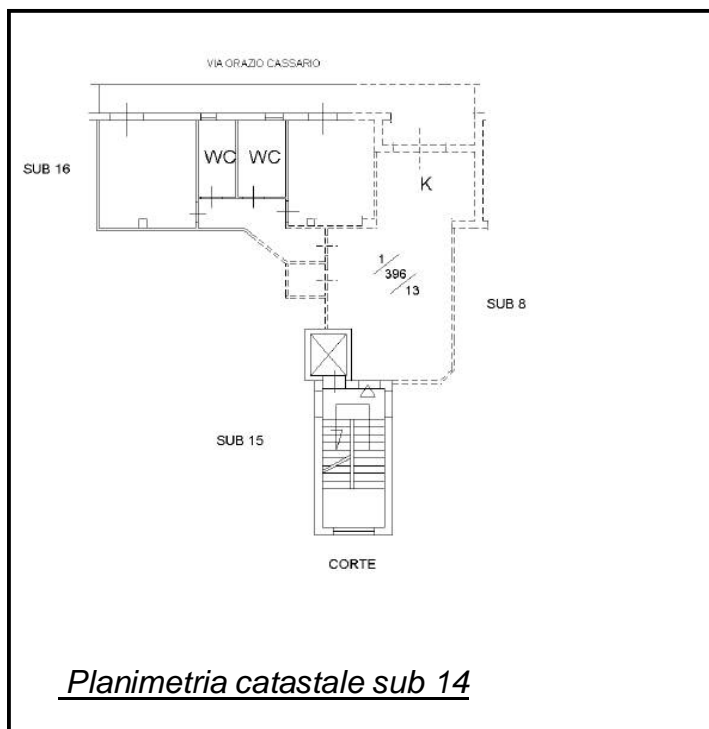
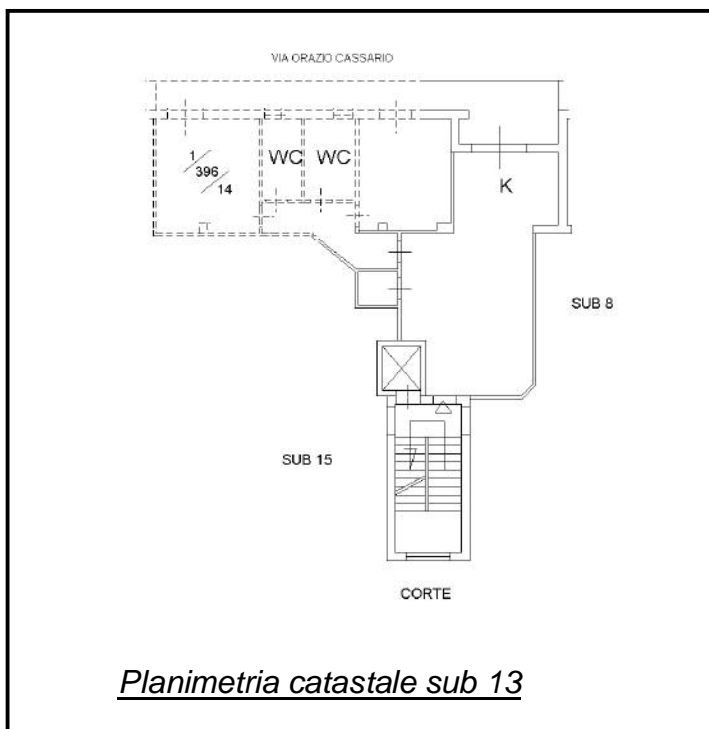
cfr. grafici si seguito allegati

Planimetria catastale ultima agli atti –
presentata in data 12/02/2014

Planimetria dello stato di fatto

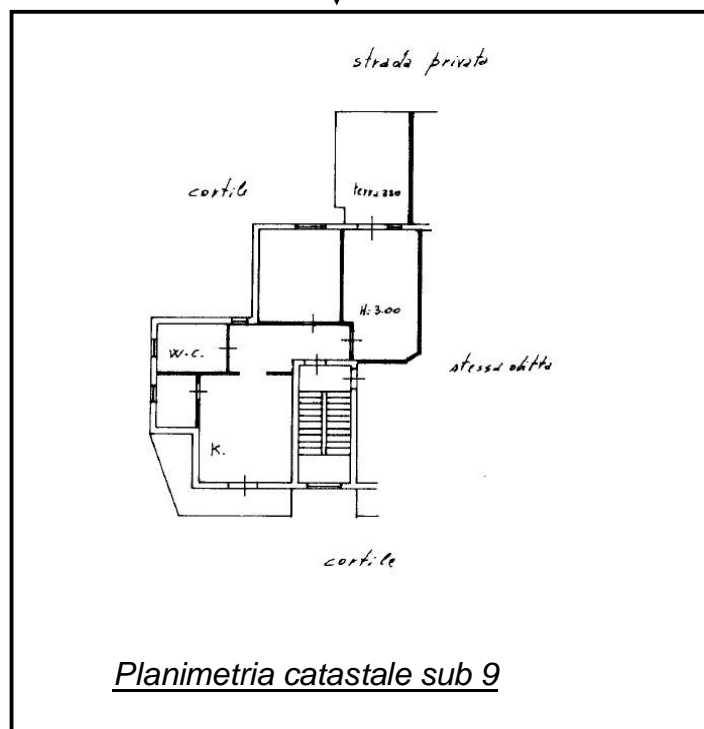


- il cespite staggito sub 24 deriva per fusione dai sub 13 e 14. Fusione del 12/02/2014.



Il cespite soppresso sub 13 deriva per fusione dal sub 9.
Variazione per frazionamento del 06/06/2011.

Il cespite soppresso sub 14 viene costituito come
unità edificata in sopraelevazione il 06/06/2011.



Il cespite soppresso sub 9 viene costituito per
sopraelevazione il 06/07/1992 in atti dal 17/09/1996.

Per la conformità edilizio urbanistica si rimanda al par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 39.

- L'altezza libera dell'appartamento sub 24 dichiarata in planimetria catastale (285 cm) non trova riscontro con lo stato di fatto: la sottoscritta ha rilevato un'altezza libera pari a 288,5 cm.

(cfr. Allegato E – Visure e Planimetrie catastali).

2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO : immobile in Sant'Antimo (NA) via Antonello da Messina civ. 2

Appartamento nel C.F. foglio 1 p.IIa 396 sub 24 cat. A/2 cl.3, consistenza 5,5 vani – dati di superficie 100 mq, rendita € 284,05 – **piano primo**

- piena proprietà di appartamento al piano primo, in Sant'Antimo (NA)

L'immobile sub 24 confina a Nord con altra proprietà sub 8, con cassa scale e con altra proprietà sub 25, ad Est con altra proprietà sub 25, a Sud con via Orazio Cassario, ad Ovest con altra proprietà sub 8.

Il sub 24 – appartamento - è composto da soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio.

L'immobile dispone di un unico affaccio verso Sud sulla via Orazio Cassario mediante balcone su cui si aprono gli ambienti principali. Il balcone non presenta divisori con gli immobili confinanti.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione; gli impianti sono sottotraccia, non vi sono certificazioni.

- il descritto stato dei luoghi:

▪ appartamento sub 24: corrisponde alla planimetria catastale

L'immobile risulta allo stato difforme dai titoli edilizi presentati ed autorizzati: le difformità riscontrate non sono assentibili.

PREZZO BASE Lotto Unico € 27.600,00 (valore d'uso)

2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

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

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

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

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

Pignoramento trascritto il 27/06/2023 nn. 32420/25002

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

- **21 maggio 2015 atto per Notaio Giovanni Lupoli rep. 78339/24731** trascritto a Napoli 2 il 27/05/2015 nn. 18760/14982 **con il quale** (Capua, 02/11/1996), **celibe, acquistava da** (Sant'Antimo, 22/06/1964) **l'appartamento in Sant'Antimo alla via Antonello da Messina civ. 2 al piano primo, identificato nel CF del Comune di Sant'Antimo al foglio 1 p.IIa 396 sub 24.**

(cfr. Allegato B – atto Notaio G. Lupoli anno 2015)

- **27 dicembre 2013 atto per Notaio Giovanni Lupoli rep. 77061/24060** trascritto a Napoli 2 il 10/01/2014 nn. 1440/838 **con il quale** (Sant'Antimo, 22/06/1964) **acquistava da** (Napoli, 19/04/1969), nella qualità di presidente del consiglio di amministrazione della società con sede in Sant'Antimo, **acquistava la piena proprietà degli immobili in Sant'Antimo alla via Antonello da Messina civ. 2, ossia appartamenti al piano primo identificati nel CF del Comune di Sant'Antimo al foglio 1 p.IIa 396 sub 14 e sub 16.**

(cfr. Allegato B – atto Notaio G. Lupoli anno 2013)

- **6 febbraio 2013 atto di fusione per Notaio Luca Di Lorenzo rep. 192/134** trascritto a Napoli 2 il 21/02/2013 nn. 8123/6045 **con il quale** la con sede in Sant'Antimo, e la **società** con sede in Sant'Antimo si fondevano per incorporazione e pertanto **la piena proprietà degli immobili in Sant'Antimo alla via Antonello da Messina civ. 2, e specificatamente, tra gli altri, appartamenti1 al**

piano primo identificati nel CF del Comune di Sant'Antimo al foglio 1 p.IIa 396 sub 14 e sub 16, veniva acquisita dalla

(cfr. Allegato B – atto Notaio L. Di Lorenzo anno 2013)

- **2 aprile 2007 atto per Notaio Elda Romano rep.83132/5059** trascritto a Napoli 2 il 11/04/2007 nn. 27406/13615 **con il quale** la con sede in Sant'Antimo, acquistava dalla sede in Napoli porzioni immobiliare del fabbricato in Sant'Antimo alla via Antonello da Messina civ. 2, e precisamente l'appartamento al piano terra o rialzato e locale al piano seminterrato, identificati, rispettivamente nel CF del Comune di Sant'Antimo al foglio 1 p.IIa 396 sub 7 e sub 10.

(cfr. Allegato B – atto Notaio E. Romano anno 2007 rep. 83132)

- **25 gennaio 2007 atto per Notaio Elda Romano rep.82527/4741** trascritto a Napoli 2 il 29/01/2007 nn. 6064/3691 **con il quale** la con sede in Napoli, acquistava da (Napoli, 29/06/1973) e (Napoli, 05/08/1977) porzioni immobiliare del fabbricato in Sant'Antimo alla via Antonello da Messina civ. 2, e precisamente l'appartamento al piano terra o rialzato e locale al piano seminterrato, identificati, rispettivamente nel CF del Comune di Sant'Antimo al foglio 1 p.IIa 396 sub 7 e sub 10.

(cfr. Allegato B – atto Notaio E. Romano anno 2007 rep. 82527)

- **11 giugno 2004 atto per Notaio Elda Romano rep. 47134/1864** trascritto a Napoli 2 il 24/06/2004 nn. 31287/22414 **con il quale** (Napoli, 29/06/1973) e (Napoli, 05/08/1977) acquistavano da Di Donato Antimo (Napoli, 19/04/1969) porzioni immobiliare del fabbricato in Sant'Antimo alla via Antonello da Messina civ. 2, e precisamente l'appartamento al piano terra o rialzato e locale al piano seminterrato, identificati, rispettivamente nel CF del Comune di Sant'Antimo al foglio 1 p.IIa 396 sub 7 e sub 10.

(cfr. Allegato B – atto Notaio E. Romano anno 2007 rep. 47134)

Per la più antica provenienza:

- **21 luglio 1983 atto (transazione per rilascio di fondo e divisione) per Notaio Pasquale Tufano rep. 87473/14179** trascritto a Napoli 2 il 03/08/1983 nn. 24572/21060 con il quale (Sant'Antimo-NA, 21/11/1937), (Sant'Antimo-NA, 03/05/1936) ed i coniugi (Sant'Antimo, 18/06/1926) e (Giugliano in C.-NA, 02/11/1928) stabilirono che (in virtù di circostanze meglio descritte nell'Atto in allegato B) ai e venisse rilasciata la porzione dell'appezzamento di terreno meglio identificato in CT al foglio 1 p.lla 396 di are 7 e 23 centiare (sul quale in seguito avrebbero edificato il fabbricato in cui si trovano gli immobili staggiti) e p.lla 782 di 5 are e 6 centiare.

(cfr. Allegato B – atto Notaio P. Tufano anno 1983)

In data 8 gennaio 1994 decedeva il Sig. che aveva disposto delle sue sostanze con testamento olografo del 13/02/1992 pubblicato con verbale del 12/07/1999 per Notaio Pasquale Tufano rep. 649/59 trascritto il 26/07/1999 nn. 28235/19843 e successiva trascrizione in rettifica del 03/12/2001 nn. 43683/32294 (denuncia di successione n. 6694 vol. 4148 registrata il 15/09/1999 – trascritta il 13/07/2009 nn. 42001/30122). In virtù di detta successione fu assegnato a l'appartamento al piano primo interno 4 identificato nel CF al foglio 1 p.lla 396 sub 9 (cfr. Allegato B – Verbale di pubblicazione testamento olografo E. Romano anno 1999).

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

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

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ DIA n. ____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

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

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967: i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo; ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) fabbricati realizzati dopo il 1967 per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii.art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

• verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

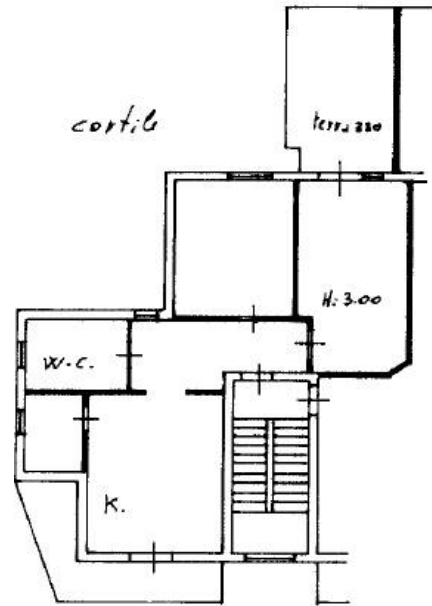
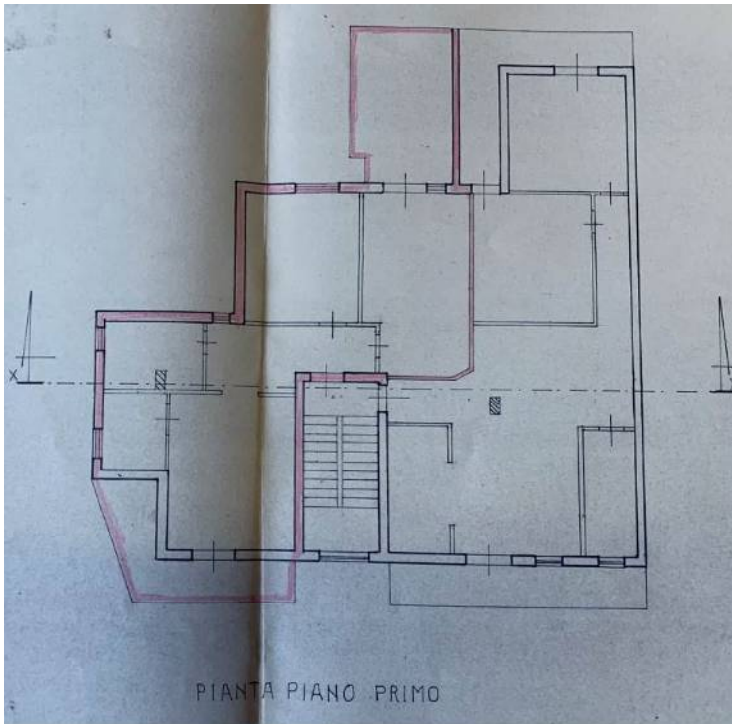
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

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

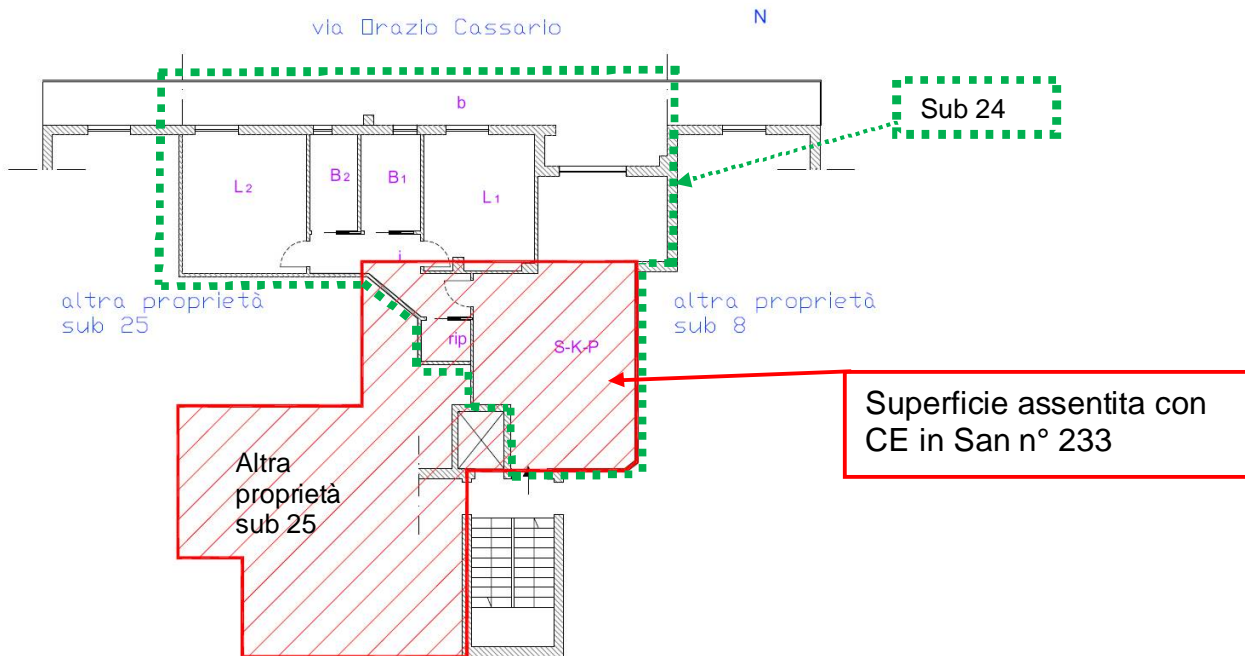
A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Sant'Antimo:

- è stata rinvenuta Concessione Edilizia in Sanatoria n° 233 (pratica prot. 4317/95) rilasciata alla Sig.ra (Sant'Antimo-NA, 22/06/1964) in data 23/09/2003, con la quale si autorizzava la costruzione come indicata nei grafici che seguono e che corrisponde al sub 9 soppresso (cfr. *Allegato C – Autorizzazioni edilizie*).



Stralcio dai grafici allegati alla CE in San n° 233

Plan. catastale del sub 9 (soppresso)



Plan. catastale del sub 24 – stato di fatto ed indicazioni delle parti assentite

- Sono stati rinvenuti agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Sant'Antimo i seguenti documenti relativi, tra gli altri, all'immobile staggito:
 - Ordinanza per la demolizione di opere edilizie eseguite in assenza di Permesso di Costruire n° 21/URB del 30/08/2021 prot. 21424 del 30/08/2021.
 - Relazione tecnica a seguito di sopralluogo del 18/01/2024 prot. n. 3342 del 02/02/2024. Si evince dalla relazione a firma dei tecnici comunali e vidimata dal responsabile del VII settore che *Le altre due abitazioni (sub 24 e 25) risultano totalmente difformi dalla consistenza immobiliare condonata con la CE in Sanatoria, ex lege 724/94 art. 39, prot. 4317/95 UTC n. 233, rilasciata il 23/09/2003 a
..... per l'alloggio al primo piano int. 4 (lato centrale scala). Le difformità riscontrate sono da considerarsi sostanziali in quanto trattasi di ampliamento plano-volumetrico, determinando un aumento di superficie pari a circa mq 157,00 (di cui mq 121 di superficie residenziale e circa mq 36 di superficie non residenziale) ed un incremento di volumetria di circa mc 387, oltre al frazionamento (da una a due abitazioni) con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni, cambio dei prospetti ed inserimento di un vano ascensore.....(cfr. Allegato C – Autorizzazioni edilizie).*

Le superfici legittime dell'immobile staggito sub 24, rispetto all'intero, rappresentano una percentuale inferiore ad 1/3. Nell'ipotesi della rimessione in pristino con demolizione delle parti abusive, le spese (limitatamente al sub staggito che è collocato tra piano rialzato e secondo piano) risulterebbero troppo onerose.

Le difformità riscontrate in sede di accesso non possono essere sanate, pertanto, ai fini della stima, la scrivente procederà nella determinazione del valore d'uso.

**SALVO DISPOSIZIONI DIRIGENZIALI O DIPOSIZIONI LEGISLATIVE DIVERSE
RIGUARDO ALLE PRATICHE EDILIZIO-URBANISTICHE CHE ALLO STATO LA
SOTTOSCRITTA NON PUO' PREVEDERE.**

2.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data di accesso, l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

- non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- risulta istituita regolare amministrazione condominiale;
- non sono emersi atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oneri condominiali.

Il Sig. nella qualità di Amm.re pt del Condominio Di Donato in Sant'Antimo (NA) alla via A. da Messina 2 comunicava alla scrivente che:

- la quota ordinaria relativa all'appartamento sub 24 è di € 40,00 mensili salvo conguaglio da calcolarsi con frequenza semestrale;
- non vi sono pendenze o saldi da effettuare circa le quote straordinarie deliberate;
- a seguito dei numerosi contenziosi che riguardano il condominio, le somme previste da attribuire al sub 24 nella ripartizione ammontano ad € 6.777,31 + € 5.578,80 = € 12.356,11.

Si allega di seguito la Pec trasmessa dall'Amministratore.

Re:Trib Na Nord RGE 233/2023 richiesta di accesso atti condominio per CTU

Da

A

Cc

Data venerdì 19 aprile 2024 - 10:19

Buongiorno architetto,
facendo seguito alla telefonata intercorsa le comunico quanto segue:

1. la quota ordinaria di [redacted] è di € 40,00 mensili salvo conguaglio da calcolarsi con frequenza semestrale;
2. l'ultima spesa straordinaria è quella dei lavori al tetto di copertura per il quale la quota di [redacted] è di € 4.061,52 ma è già stata saldata;
3. [redacted] ha contribuito a finanziare i numerosi contenziosi condominiali che lo hanno portato a credito nei confronti del condominio per € 1.290,51;
4. sono proprio i numerosi contenziosi che porteranno [redacted] a dover versare altre somme da calcolarsi come segue:
 - a) [redacted] interno 4, ha un debito nei confronti del condominio per € 37.292,80;
 - b) [redacted] interno 8, ha un debito nei confronti del condominio per € 35.493,67

Per entrambe le posizioni è certo che le somme dovranno essere ripartite molto presto tra tutti i condòmini in quanto entrambi gli immobili sono andati all'asta per debiti verso banche per importi superiori al loro valore commerciale e pertanto nella procedura di esecuzione non verrà assegnato nulla al condominio. [redacted] [redacted] chi per esso, dovrà partecipare alla ripartizione della spesa di € 72.786,47. Avendo 92,98 millesimi, dovrà affrontare una spesa di € 6.777,31. Al calcolo potrebbe aggiungersi anche il debito di [redacted] interno 9, che ha un debito di € 32.628,50, anche se questo caso è meno probabile poiché quest'ultimo sta pagando un rateizzo di € 150,00 mensili. Al momento il rateizzo è in corso con pagamenti regolari

5. Nell'ultima seduta del 27 marzo 2024 uno dei condòmini ha chiesto che si riprendano i lavori sospesi nell'anno 2018 per inadempienza contrattuale del condominio. A ciò va aggiunta la scala, il citofono e l'ascensore. Per tali lavori prevedo un esborso di circa 60.000,00 (ovviamente si tratta di una mia stima). In caso di accettazione della proposta prevedo un ulteriore esborso di € 5.578,80.

Spero di essere stato esaustivo e, come sempre, resto a disposizione per ulteriori eventuali informazioni.

Cordialmente

[redacted]

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Nel ventennio anteriore la trascrizione del presente pignoramento, i beni staggiti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- trascrizione del **27/06/2023** ai nn. 33420/25002 – **pignoramento immobiliare** a favore di con sede in Roma e contro (Capua-CE, 02/11/1996) e gravante sull' immobile oggetto di esecuzione;
- **Domanda giudiziale** trascritta a Napoli 2 il **17/12/2021** nn. 62215/46112, relativa a risoluzione di contratto e contro (Sant'Antimo-NA, 22/06/1964) per la proprietà e (Capua-CE, 19/06/1995) per la proprietà a favore della società con sede in Napoli, gravante sull' immobile nel CF al foglio 1 p.IIa 396 sub 14 (*dalla fusione del sub 14 e del sub 13 nasce il sub 24*).
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Napoli 2 il **24/11/2007** nn. 75516/22899, derivante da concessione a garanzia di mutuo – atto per Notaio Barbarisi Fortunata Maria del 19/01/2007 rep. 309145/4539 a favore della con sede in Roma contro (Sant'Antimo-NA, 22/06/1964) per la quota di 1/1 della proprietà , gravante sull' immobile nel CF al foglio 1 p.IIa 396 sub 9 .
- **Atto unilaterale d'obbligo** trascritto a Napoli 2 il **25/10/1999** nn. 36993/25767, atto per Notaio Elda Romano del 13/10/1999 rep. 1512/125 a favore del Comune di Sant'Antimo e contro (Napoli, 19/04/1969) per la quota di 1/1 della proprietà, gravante sull' immobile nel CF al foglio 1 p.IIa 396 sub 7 (immobile non oggetto di esecuzione).
- **Decreto di sequestro preventivo diretto e per equivalente** trascritto a Napoli 2 il **15/12/2016** nn. 52022/40038, emesso dal Tribunale di Napoli il 30/09/2016 a favore

dell' Erario dello Stato con sede in Roma e contro (Napoli, 19/04/1969) per la quota di 1/1 della proprietà, gravante sull' immobile nel CF al foglio 1 p.la 396 sub 5 (immobile non oggetto di esecuzione).

Le ricerche ipotecarie condotte corrispondono a quanto rilevato nella depositata certificazione notarile.

(cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie).

- Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali: per le specifiche si rimanda al par. **2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 39.**

2.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

2.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Non sono emersi pesi od oneri di altro tipo.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Nulla.

2.12 Valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC." Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

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

LOTTO UNICO : immobile in Sant'Antimo (NA) via Antonello da Messina civ. 2

Appartamento nel C.F. foglio 1 p.IIa 396 sub 24 cat. A/2 cl.3, consistenza 5,5 vani – dati di superficie 100 mq, rendita € 284,05 – piano primo

Valutazione: sistema per capitalizzazione dei redditi

Vista la particolare caratteristica degli immobili oggetto di esecuzione, ai fini della valutazione la sottoscritta sceglie di applicare anche il metodo della capitalizzazione finanziaria (o **Income approach**).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito comprende i metodi di capitalizzazione del reddito che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization); nel metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization); nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis). Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione, oppure moltiplicandolo per un fattore.

Per la determinazione dei benefici economici attesi si utilizzano i redditi netti, futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi detraendo dal reddito lordo ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario (spese di manutenzione, spese per servizi, imposte, etc.)

Determinazione del Valore locativo

Per la determinazione del valore locativo occorrerà procedere alla definizione del calcolo delle superfici utili e commerciali dell'immobile così come nello stato di fatto, pertanto:

$$R_n = (R_l - S_p) : R$$

R_n = Reddito netto

R_l = Reddito lordo

La determinazione del Reddito lordo fornirà il parametro relativo al valore locativo/annuo del bene alla data della stima.

Superficie commerciale

Superficie lorda (vani principali coeff. 1.00) <i>Solo parti legittime</i>	m ^q 96,13	m^q 96,13
Superficie balcone (<i>superficie attualmente occupata dal bagno e dal disimpegno</i>) coeff. 0,30 fino a 25m ^q coeff. 0.10 oltre i 25m ^q	m ^q 24,20	m^q 7,26
Superficie commerciale		M^q 103,39

A questo punto si può procedere alla stima per capitalizzazione del reddito.

Le agenzie (cfr. immagine di seguito allegata dal Borsino immobiliare della provincia di Napoli) forniscono un valore locativo di immobili simili pari a 3,59 €/mq (cfr. *Borsino Immobiliare della Provincia di Napoli*), mentre l'OMI fornisce un valore locativo medio di immobili simili pari a 3,45 €/mq (cfr. *OMI della Provincia di Napoli*),

Ai fini della valutazione verrà considerato il valore medio che scaturisce dalle due valutazioni e la superficie commerciale legittima:

Valore locativo medio: 3,52 €/mq

Superficie commerciale = mq 103,39

Reddito mensile = € 3,52 x 103,39 mq = € 363,93

Ral (reddito annuale lordo) = € 363,93 x 12 = € 4.367,16

Ral - Spese = Rna (Reddito netto annuale)

Considerando quanto pubblicato nei manuali di Estimo, si considera il valore medio offerto (24%)

Le spese in detrazione

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

Spese = 24% = € 1.048,12

Rna (reddito netto annuale) = Ral - Spese = € 4.367,16 - € 1.048,12 = € 3.319,04

Determinazione del Saggio di capitalizzazione r

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Ordine prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.
	8)	Quota rispetto al piano stradale.
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.
	12)	Età dell'edificio.
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.

NB si prenderanno in considerazione solo le caratteristiche aderenti all'immobile da stimare

1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.
1a)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. $\pm 0,15$ %
Distanza da una via o piazza principale:	
Meno di 100 metri	-0,15 %
Meno di 250 metri	-0,10 %
Meno di 500 metri	-0,05 %
Meno di 1000 metri	+0,05 %
Oltre i 1000 metri	+0,15 %

1b) *Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti* ± 0,07 %

Vie servite dagli autobus pubblici:	
Presente una sola linea	-0,03 %
Presenti due o più linee	-0,07 %
Vie non servite dagli autobus pubblici:	
Linea assente: fermata entro 100 metri	-0,02 %
Linea assente: fermata entro 500 metri	+0,02 %
Linea assente: fermata oltre i 500 metri	+0,07 %

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.

Qualificazione dell'ambiente esterno:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %
Idoneità insediativa:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %
Previsioni di miglioramenti ambientali:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %

4) *Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.*

Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,02 %
Ottimo	-0,04 %
Giudizio sulla presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,02 %
Ottimo	-0,04 %

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	
Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio:	
Scarsa	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buona	-0,03 %
Ottima	-0,06 %

8) Quota rispetto al piano stradale.	
Quota rispetto al piano stradale:	
Piano terra	+0,08 %
Primo piano	+0,04 %
Piano intermedio	0,00 %
Ultimo piano	-0,04 %
Piano attico	-0,08 %

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	
Grado di rifinitura interno:	
Mediocre	+0,06 %
Ordinario	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,02 %
Buono	-0,04 %
Ottimo	-0,06 %
Grado di rifinitura esterno:	
Mediocre	+0,06 %
Ordinario	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,02 %
Buono	-0,04 %
Ottimo	-0,06 %
Livello tecnologico degli impianti:	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,01 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,04 %

11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	
Stato di conservazione interno:		
Scarso		+0,06 %
Mediocre		+0,03 %
Sufficiente		0,00 %
Discreto		-0,02 %
Buono		-0,04 %
Ottimo		-0,06 %
Stato di conservazione esterno:		
Scarso		+0,06 %
Mediocre		+0,03 %
Sufficiente		0,00 %
Buono		-0,03 %
Ottimo		-0,06 %

12)	Età dell'edificio.	Da -0,10 % a + 0,10 %
-----	--------------------	-----------------------

il giudizio massimo (+0,10 %) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da non più di cinque anni.

Per quelli realizzati o ristrutturati da sei a quindici anni, si aggiunge + 0,01 con cadenza biennale; con cadenza annuale per età superiore ai sedici anni.

dall'applicazione dei coefficienti

saggio di capitalizzazione $r = 3,68 \% = 0,0368$

arrotondo e considero $r = 0.035$

La capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria dei redditi futuri che equivale all'accumulazione iniziale di n annualità costanti e posticipate.

Prendendo $n = 10$ le annualità di riferimento, la formula di riferimento per redditi costanti e limitati è:

$$V_x = R \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove $\frac{q^n - 1}{rq^n}$ è preso dalle tavole finanziarie e per 10 annualità è pari a 8,31

$$V = 3.319,04 \times 8.31 \text{ (a 10 anni)} = \text{€ } 27.581,22$$

Valore arrotondato € 27.600,00

2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa.

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

La sottoscritta ha prodotto il certificato di stato civile dell'esecutato, il quale risulta di stato libero.

(cfr. Allegato D – Certificati).

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 60 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa, li 18/04/2024

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)

