

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione III
G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore



BNL/

R.G.N° 392/2023

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

II CTU

Arch. Emilio Porcaro

INDICE

- 1.** Premessa
- 2.** Esito del controllo preliminare
- 3.** Quesito 1 identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento
- 4.** Quesito 2 individuazione beni componenti ciascun lotto
- 5.** Quesito 3 identificazione catastale del bene pignorato
- 6.** Quesito 4 procedere a schema sintetico-descrittivo lotto
- 7.** Quesito 5 ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato
- 8.** Quesito 6 verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio
- 9.** Quesito 7 indicazione stato di possesso attuale dell'immobile
- 10.** Quesito 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- 11.** Quesito 9 verifica di bene pignorato su suolo demaniale
- 12.** Quesito 10 verifica di pesi od oneri di altro tipo
- 13.** Quesito 11 informazioni sulle spese di gestione dell'immobile
- 14.** Quesito 12 valutazione del bene
- 15.** Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato
- 16.** Quesito 14 certificazione di stato civile
- 17.** Conclusioni

1. PREMESSA

Con ordinanza del 04/06/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fabrizia Fiore della Sezione III del Tribunale di Napoli Nord nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 392/2023 promossa dalla [BNL S.p.A.](#) contro i sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED], proprietari per pari quota di ½ ciascuno dei beni oggetto di pignoramento avente dati catastali :

- [Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.IIa 1008-sub.27-a/2;](#)
- [Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.IIa 1008-sub.30-c/6;](#)

Ubicati in via Enrico de Nicola n.27 (catastralmente indicato quale 25), in Sant'Antimo.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla [BNL S.p.A.](#) con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 nn.54658/42501 del 14/11/2023.

Il giorno 4 giugno 2024 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in pari data, preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso all'immobile.

RISPOSTE AI QUESITI

2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC

In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 392/2023.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn.54658/42501 del 14/11/2023 relativa al procedimento di pignoramento in atto.

Dalla certificazione notarile si evince che i cespiti, di proprietà degli esecutati, provengono dal seguente atto di proprietà:

- atto di acquisto del 19/11/2007 rogato da notaio [REDACTED] [REDACTED] e trascritto il 22/11/2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2.

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si precisa che lo scrivente procedeva ad effettuare accesso nei cespiti oggetto del pignoramento coadiuvato dalla presenza del custode giudiziario.

Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore procedente non era presente né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico degli immobili, né planimetria catastale, i quali sono stati acquisiti in via telematica tramite il servizio "Sister"

dell'Agenzia delle Entrate dallo scrivente, come da allegati alla presente.

Si informa che la visura storica dell'immobile riporta gli stessi dati catastali attuali ed indicazione dei dati storici da cui deriva, così come indicato nell'atto di pignoramento e presente nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente.

Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente non ha depositato certificato di stato civile degli esecutati che è stato reperito dallo scrivente. Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

QUESITO N.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento

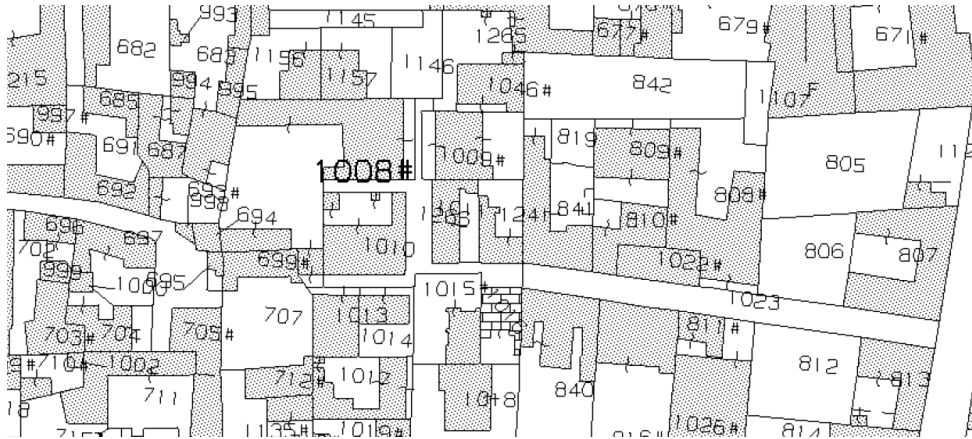
Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente, gli immobili oggetto di pignoramento si identificano in un diritto reale di piena ed intera proprietà degli esecutati (essendo gli stessi proprietari per ½ ciascuno), così come indicato nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione del cespite oggetto del pignoramento lo scrivente procede a sovrapposizione del mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps al fine dell'individuazione del fabbricato ove il cespite è posto.

Si procede identificando il cespite riportando l'identificazione da vax catastale, la posizione fabbricato reperita da google maps e la

sovrapposizione tra le due cartografie per la dovuta verifica. Nel caso specifico i cespiti si identificano:

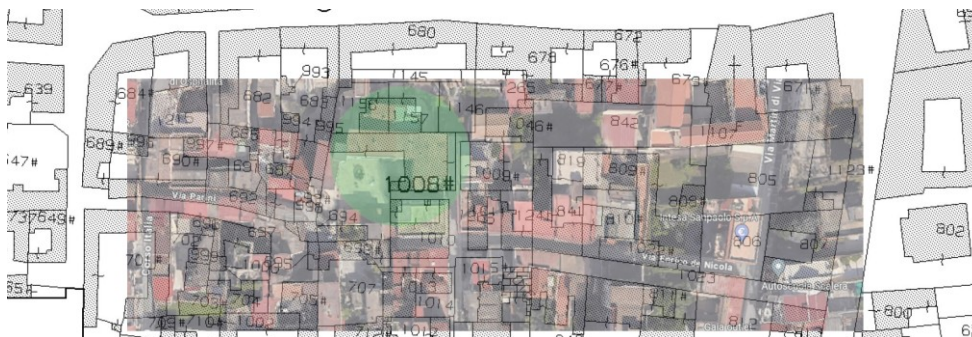
- [Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.Ila 1008-sub.27-a/2](#)
- [Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.Ila 1008-sub.30-c/6](#)



Identificazione Vax



Identificazione tramite foto satellitare



Sovrapposizione delle due carte

Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possano considerare i cespiti oggetto del pignoramento in un **lotto unico** :

- Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.IIa 1008-sub.27-a/2

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud via Enrico De Nicola e cortile comune, ad est con cortile comune ed ad ovest con altra proprietà.

- Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.IIa 1008-sub.30-c/6

Confina a nord con cortile comune, a sud altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

Gli immobili del **lotto unico** sono ubicati nella città di Sant'Antimo, provincia di Napoli.

Sono siti in via Enrico de Nicola n.27 (catastralmente indicato quale 25) ed ubicati al piano terra e piano primo di una unità edilizia di espansione recente costituita da tre livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a “corte”.

Andrà effettuata una analisi distinta per i due cespiti del lotto unico:

- Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.IIa 1008-sub.27-a/2

Ambiente 1 di 38 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione soggiorno-cucina. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,24x0,98 h e da

porta-finestra di dimensione 1,35x2,31 con uscita su balcone di 15 mq di cui 5 mq occupati da verande poste ai due lati del balcone stesso;

Ambiente 2 di 8 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di cameretta. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,55x0,98 h;

Ambiente 3 di 11 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione camera da letto. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,35x2,31 con uscita su balcone di 15 mq di cui 5 mq occupati da verande poste ai due lati del balcone stesso;

Bagno 1 di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni, non presenta areazione naturale;

Ambiente 4 di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione camera da letto. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,35x2,31 con uscita su balcone di 15 mq di cui 5 mq occupati da verande poste ai due lati del balcone stesso;

Bagno 2 di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni, presenta areazione naturale di dimensione 1,00x0,74;

Ripostiglio di 2 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni, non presenta areazione naturale;

Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento risultano posti a norma rispetto alla normativa vigente.

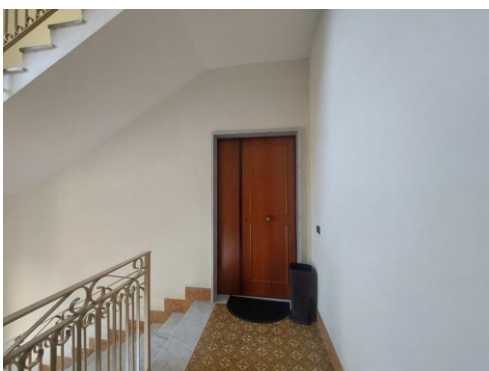
Si evidenzia presenza di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

In totale l'appartamento consta di 4 ambienti più doppio servizio, per superficie utile netta calpestabile di 96 mq + 15 mq di balcone.

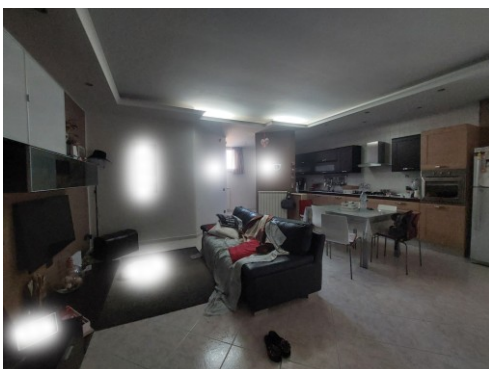
Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



ingresso



Ingresso cespite



Ambiente 1



Ambiente 2



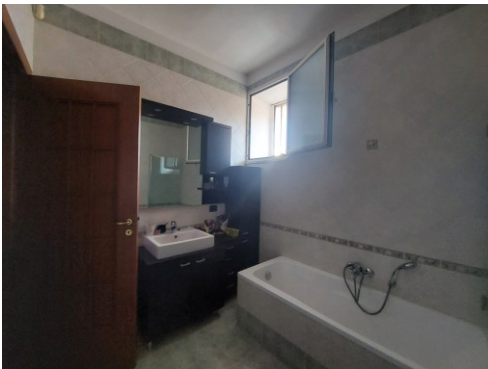
Ambiente 3



Ambiente 4

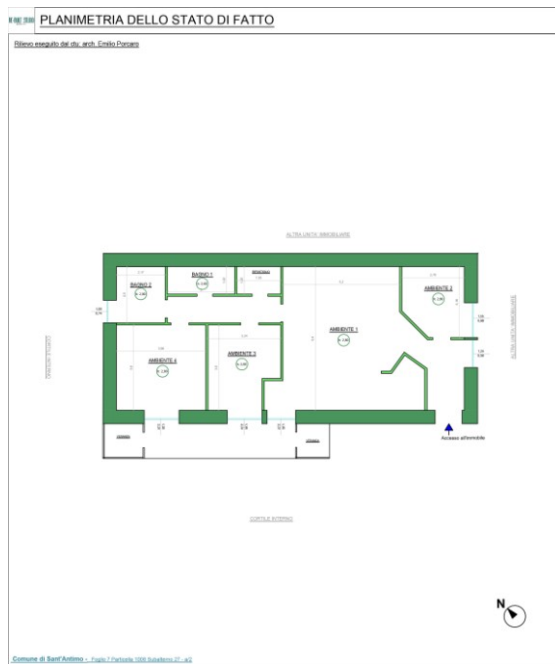


Bagno 1



Bagno 2

Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza dell'immobile:



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.Ila 1008-sub.30-c/6

Ambiente 1 di 12 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 4,27 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni ed è attualmente adibito con funzione di parcheggio auto a raso con presenza di copertura.

Da un'analisi a vista non risulta presenza di alcun tipo di impianto.

Si evidenzia presenza di impianto di riscaldamento.

In totale l'appartamento consta di 1 posto auto, per superficie utile netta calpestabile di 12 mq.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



cespite

Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza dell'immobile:



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister, le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento:

- Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.Illa 1008-sub.27-a/2
- Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.Illa 1008-sub.30-c/6

Mappale: foglio 7 – p.IIa 1008

Lo scrivente informa, inoltre, che in fascicolo non erano presenti le visure storiche dei cespiti e che sono state, di conseguenza, reperite.

Dalle visure storiche degli immobili del Lotto Unico risulta:

- Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.IIa 1008-sub.27-a/2

Per tale cespite:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/06/2024

Dati identificativi: Comune di SANT'ANTIMO (I293) (NA)

Foglio 7 Particella 1008 Subalterno 27

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SANT'ANTIMO (I293) (NA)

Foglio 7 Particella 1008

Classamento:

Rendita: Euro 309,87

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 6 vani

Foglio 7 Particella 1008 Subalterno 27

Indirizzo: VIA ENRICO DE NICOLA n. 25 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 116 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 112 m²

> **Dati di classamento**

📅 dal 29/12/1979 al 21/10/1991

Immobile predecessore

Comune di SANT'ANTIMO (I293) (NA)

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1979 Numero 1659A

Partita: 1003041

COSTITUZIONE del 29/12/1979 in atti dal 30/06/1987
(n. 16.59A/1979)

📅 dal 21/10/1991 al 21/10/1992

Immobile predecessore

Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Tipo Denuncia: **Variazione** Anno **1992** Numero **15679**

Partita: **4258**

FRAZIONAMENTO del 21/10/1991 in atti dal 22/12/1995 PF/95 (n. 15678.1/1991)

📅 dal 21/10/1991 al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Foglio 7 Particella **1008** Subalterno **9**

Rendita: **Lire 820**

Categoria **C/2^o**, Classe **5**, Consistenza **100 m²**

Partita: **4258**

CLASSAMENTO del 21/10/1991 in atti dal 22/12/1995 L.154 NOT.5585/95 (n. 15679.1/1991)

Annotazioni: not.5585/94

📅 dal 01/01/1992 al 21/10/1992

Immobile predecessore

Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Foglio 7 Particella **1008** Subalterno **9**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Rendita: **Lire 600.000**

Categoria C/2^a, Classe 5, Consistenza 100 m²

Partita: **4258**

📅 dal 21/10/1992 al 06/02/2002

Immobile predecessore

Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Foglio 7 Particella 1008 Subalterno 9

Partita: **4258**

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 21/10/1992 in atti dal 22/12/1995 PF/95 (n. 15679.1/1992)

📅 dal 06/02/2002 al 06/02/2002

Immobile predecessore

Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Foglio 7 Particella 1008 Subalterno 104

Rendita: **Euro 309,87**

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

VARIAZIONE del 06/02/2002 Pratica n. 80835 in atti dal 06/02/2002 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-C/2 (DEPOSITO)-A/2 (ABITAZION (n. 3977.1/2002)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 06/02/2002 al 09/05/2006

Immobile predecessore

Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Foglio 7 Particella 1008 Subalterno 104

Rendita: **Euro 516,46**

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 10,0 vani

VARIAZIONE del 06/02/2002 Pratica n. 81024 in atti dal 06/02/2002 RETTIFICA DI CONSISTENZA (n. 3977/V.1/2002) Notifica in corso con protocollo n. 81264 del 06/02/2002

📅 dal 09/05/2006 al 05/03/2007

Immobile attuale

Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Foglio 7 Particella 1008 Subalterno 27

Rendita: **Euro 309,87**

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

VARIAZIONE del 09/05/2006 Pratica n. NA0262075 in atti dal 09/05/2006 DIVIS. RISTRUTT. CAMB. DESTINAZIONE (n. 25248.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 05/03/2007

Immobile attuale

Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Foglio 7 Particella 1008 Subalterno 27

Rendita: **Euro 309,87**

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2007 Pratica n. NA0169042 in atti dal 05/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10583.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SANT'ANTIMO (I293)(NA) Tipo Denuncia:
Protocollo Anno 1979 Numero 1659A

- > 1. [REDACTED] 1. COSTITUZIONE del 29/12/1979 in atti dal 30/06/1987 (n. 16.59A/1979)
- 📅 dal 29/12/1979 al 22/12/1995 (deriva dall'atto 1)
- > 1. [REDACTED] 2. VOLTURA D'UFFICIO del 22/12/1995 registrato in data 22/12/1995 - UNIFICAZIONE DI PARTITE Voltura n. 1659.1/1979 in atti dal 22/12/1995
- [REDACTED] nato a SANT'ANTIMO (NA) il 05/03/1925
- 📅 dal 22/12/1995 al 21/10/1991 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SANT'ANTIMO (I293)(NA) Tipo Denuncia:
Variazione Anno 1992 Numero 15679

- > 1. [REDACTED] 3. FRAZIONAMENTO del 21/10/1991 in atti dal 22/12/1995 PF/95 (n. 15678.1/1991)
- [REDACTED] nato a SANT'ANTIMO (NA) il 05/03/1925
- 📅 dal 21/10/1991 al 21/10/1992 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SANT'ANTIMO (I293)(NA) Foglio 7 Particella 1008 Sub. 9

- 1. [REDACTED] nato a SANT'ANTIMO (NA) il 05/03/1925
☐ dal 21/10/1992 al 05/03/1994
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)
- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a MELITO DI NAPOLI (NA) il 12/05/1954
☐ dal 05/03/1994 al 06/02/2002
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)
- 4. SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 21/10/1992 in atti dal 22/12/1995 PF/95 (n. 15679.1/1992)
- 5. Atto del 05/03/1994 Pubblico ufficiale CIMMINO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26133 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 5783 registrato in data 24/03/1994 - DIVISIONE Voltura n. 3992.1/1996 - Pratica n. 76689 in atti dal 05/02/2002

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SANT'ANTIMO (I293)(NA) Foglio 7 Particella 1008 Sub. 104

- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a MELITO DI NAPOLI (NA) il 12/05/1954
☐ dal 06/02/2002 al 09/05/2006
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 6)
- 6. VARIAZIONE del 06/02/2002 Pratica n. 80835 in atti dal 06/02/2002 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-C/2 (DEPOSITO)-A/2 (ABITAZION (n. 3977.1/2002)

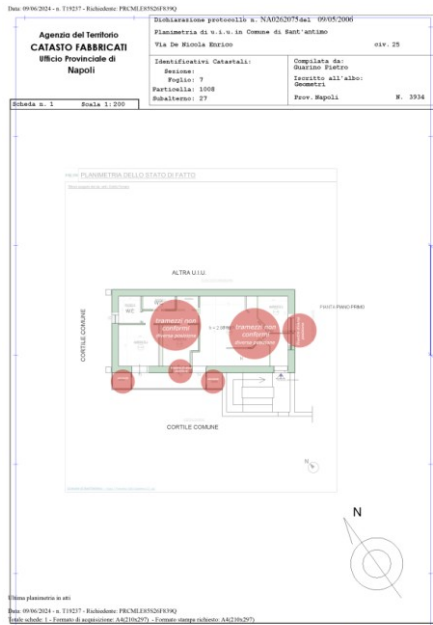
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SANT'ANTIMO (I293)(NA) Foglio 7 Particella 1008 Sub. 27

- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a MELITO DI NAPOLI (NA) il 12/05/1954
☐ dal 09/05/2006 al 19/11/2007
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 7)
- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a SANT'ANTIMO (NA) il 18/04/1981
☐ dal 19/11/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 8)
- 2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a NAPOLI (NA) il 13/11/1979
☐ dal 19/11/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 8)
- 7. VARIAZIONE del 09/05/2006 Pratica n. NA0262075 in atti dal 09/05/2006 DIVIS. RISTRUTT. CAMB. DESTINAZIONE (n. 25248.1/2006)
- 8. Atto del 19/11/2007 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 46323 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39022.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 26/11/2007

Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite.

Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale per la dovuta verifica:



Sovrapposizione con planimetria catastale

- 1 - tramezzi non conformi rispetto a quanto presente in planimetria catastale;
- 2 – finestre diversa posizione da planimetria catastale;
- 3 – verande (non presenti in nei documenti amministrativi visionati presso l'Ufficio Tecnico di Sant'Antimo);

- [Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.Ila 1008-sub.30-c/6](#)

Per tale cespite:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/06/2024

Dati identificativi: Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Foglio 7 Particella **1008** Subalterno **30**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Foglio 7 Particella **1008**

Classamento:

Rendita: **Euro 37,18**

Categoria **C/6^a**, Classe **5**, Consistenza **12 m²**

Foglio 7 Particella **1008** Subalterno **30**

Indirizzo: VIA ENRICO DE NICOLA n. 25 Piano T

Dati di superficie: Totale: **13 m²**

> **Dati di classamento**

📅 dal 22/12/1992 al 18/10/1993

Immobile predecessore

Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Tipo Denuncia: **Variazione** Anno **1992** Numero **25974**

Partita: **4258**

VARIAZIONE del 22/12/1992 in atti dal 11/06/1998
FRAZIONAMENTO (n. 25973.1/1992)

📅 dal 18/10/1993 al 18/10/1993

Immobile predecessore

Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Tipo Denuncia: **Variazione** Anno **1993** Numero **25269**

Partita: **4258**

FRAZIONAMENTO del 18/10/1993 in atti dal
17/07/1998 (n. 25269.2/1993)

📅 dal 18/10/1993 al 25/06/2007

Immobile predecessore

Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Foglio 7 Particella **1008** Subalterno **18**

Rendita: **Euro 99,16**

Rendita: **Lire 192.000**

Categoria **C/6⁹**, Classe **5**, Consistenza **32 m²**

Partita: **4258**

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del
18/10/1993 in atti dal 17/07/1998 E CLASS. PF98 (n.
25269.3/1993) Notifica n. 39606/1998

📅 dal 25/06/2007 al 25/06/2008

Immobile attuale

Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Foglio 7 Particella **1008** Subalterno **30**

Rendita: **Euro 37,18**

Categoria **C/6⁹**, Classe **5**, Consistenza **12 m²**

DIVISIONE del 25/06/2007 Pratica n. NA0496551 in
atti dal 25/06/2007 DIVISIONE (n. 28071.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 25/06/2008

Immobile attuale

Comune di **SANT'ANTIMO (I293) (NA)**

Foglio 7 Particella **1008** Subalterno **30**

Rendita: **Euro 37,18**

Categoria **C/6⁹**, Classe **5**, Consistenza **12 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2008
Pratica n. NA0572284 in atti dal 25/06/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41403.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SANT'ANTIMO (I293)(NA) Tipo Denuncia:
Variazione Anno 1992 Numero 25974

> 1.

(
nato a **SANT'ANTIMO (NA)** il 05/03/1925

📅 dal 22/12/1992 al 18/10/1993

Diritto di: **Proprietà** per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. VARIAZIONE del 22/12/1992 in atti dal 11/06/1998
FRAZIONAMENTO (n. 25973.1/1992)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SANT'ANTIMO (I293)(NA) Tipo Denuncia:
Variazione Anno 1993 Numero 25269

> 1.

(
nato a **SANT'ANTIMO (NA)** il 05/03/1925

📅 dal 18/10/1993 al 18/10/1993

Diritto di: **Proprietà** per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

2. FRAZIONAMENTO del 18/10/1993 in atti dal
17/07/1998 (n. 25269.2/1993)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SANT'ANTIMO (I293)(NA) Tipo Denuncia:
Variazione Anno 1993 Numero 25269

- > 1. [redacted] (CF [redacted]) nato a SANT'ANTIMO (NA) il 05/03/1925 dal 18/10/1993 al 18/10/1993 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
- 2. FRAZIONAMENTO del 18/10/1993 in atti dal 17/07/1998 (n. 25269.2/1993)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SANT'ANTIMO (I293)(NA) Foglio 7 Particella 1008 Sub. 18

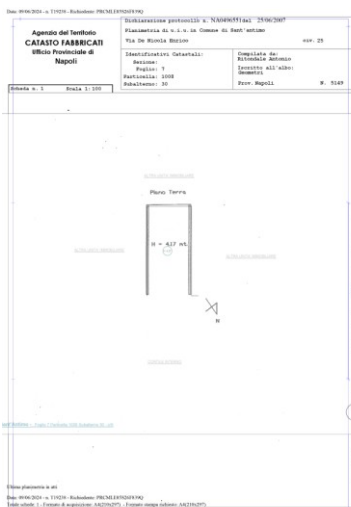
- > 1. [redacted] (CF [redacted]) nato a SANT'ANTIMO (NA) il 05/03/1925 dal 18/10/1993 al 05/03/1994 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)
- 3. SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 18/10/1993 in atti dal 17/07/1998 E CLASS. PF98 (n. 25269.3/1993)
- > 1. [redacted] (CF [redacted]) nato a MELITO DI NAPOLI (NA) il 12/05/1954 dal 05/03/1994 al 25/08/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)
- 4. Atto del 05/03/1994 Pubblico ufficiale CIMMINO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26133 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 5783 registrato in data 24/03/1994 - DIVISIONE Voltura n. 3992.1/1996 - Pratica n. 76689 in atti dal 05/02/2002

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SANT'ANTIMO (I293)(NA) Foglio 7 Particella 1008 Sub. 30

- > 1. [redacted] (CF [redacted]) nato a MELITO DI NAPOLI (NA) il 12/05/1954
- 5. DIVISIONE del 25/08/2007 Pratica n. NA0496551 in atti dal 25/08/2007 DIVISIONE (n. 28071.1/2007)

- dal 25/06/2007 al 19/11/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)
- > 1. [redacted] nata a SANT'ANTIMO (NA) il 18/04/1981 dal 19/11/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 6)
- > 2. [redacted] nato a NAPOLI (NA) il 13/11/1979 dal 19/11/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 6)
- 6. Atto del 19/11/2007 Pubblico ufficiale [redacted] Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 46323 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39022.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 26/11/2007

Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale per la dovuta verifica:



QUESITO N.4: procedere a schema sintetico-descrittivo lotto

Lotto Unico : piena ed intera proprietà dei cespiti ubicati in via Enrico de Nicola n.27 (catastalmente indicato quale 25) comune di Sant'Antimo e posti al piano terra e piano primo di una unità edilizia di espansione recente costituita da tre livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "corte".

dati catastali:

- Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.IIa 1008-sub.27-a/2

consta di 4 ambienti più doppio servizio, per superficie utile netta calpestabile di 96 mq + 15 mq di balcone; confina a nord con altra unità immobiliare, a sud via Enrico De Nicola e cortile comune, ad est con cortile comune ed ad ovest con altra proprietà.

- Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.IIa 1008-sub.30-c/6

consta di 1 posto auto, per superficie utile netta calpestabile di 12 mq; confina a nord con cortile comune, a sud altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto da rilievo metrico effettuato con presenza di difformità.

Risulta presenza di:

- Licenza Edilizia n.1350 del 20/02/1963;
- Licenza Edilizia n.3152 del 04/09/1972;
- Licenza Edilizia n.3293 del 03/02/1975;
- Concessione Edilizia n.3643 del 1977;

- Concessione Edilizia n.53 del 1998 (con cui viene effettuato il cambio di destinazione d'uso e da cui deriva l'attuale categoria a/2 del sub.27);
- Dia (indicata sulla documentazione quale Dia in sanatoria) n.127 del 2007 (con cui veniva effettuata la suddivisione in tre subalterni in cui insiste il sub.30);

Per come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo non risultano istanze di condono o concessioni edilizie in sanatoria per come richiesto dallo scrivente ai nominativi indicati, tanto anche per quanto concerne possibili altre tipologie di pratiche edilizie.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **106.607,00**

(centoseimilaseicentosette/00).

QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne il cespite del lotto unico:

- Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.IIa 1008-sub.27-a/2
- Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.IIa 1008-sub.30-c/6

Le variazioni di proprietà intervenute sui beni oggetto del pignoramento ed appartenenti al lotto unico, nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso, sono state relative al passaggio di proprietà da:

- 1) Da XXXXXXXXXX nato a Melito di Napoli il 12/05/1954 agli esecutati della presente procedura immobiliare, a seguito di atto di compravendita rogato da

notaio [REDACTED] del 19/11/2007, repertorio 46323/12986, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 21/11/2007 ai nn.74959/39022.

In tale atto gli esecutati acquistano i cespiti:

- [Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.Ila 1008-sub.27-a/2](#)
- [Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.Ila 1008-sub.30-c/6](#)

Tale atto è stato reperito dallo scrivente con richiesta al notaio Cante.

2) Ad [REDACTED] i cespiti oggetto di pignoramento sono giunti (nella loro pregressa identificazione catastale di scheda, ovvero scheda 15679 anno 1992 e 25269 anno 1993) da divisione a stralcio da se stesso, da [REDACTED] nata a Melito di Napoli il 20/04/1963, da [REDACTED] nata a Melito di Napoli il 13/05/1952, da [REDACTED] nato a Melito di Napoli il 21/03/1965, da [REDACTED] nato a Melito di Napoli il 06/01/1967, da Costantina Clementina Marzocchella nata a Melito di Napoli il 03/01/1961 e da [REDACTED] nata a Melito di Napoli il 21/03/1962, a seguito di atto di divisione rogato da notaio [REDACTED] del 05/03/1994, repertorio 26133/2707, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 28/03/1994 ai nn.9865/7676. Tale atto è stato reperito dallo scrivente nella sua trascrizione.

La divisione risulta scaturita dai seguenti atti:

- Atto di donazione accettata per notaio [REDACTED] del 05/03/1994, repertorio 26132/2706, e trascritto presso la C.R.I. di Napoli 2 il 28/03/1994 ai nn.9864/7675 con cui i sopracitati ricevono in donazione la quota di 1/21 di proprietà ciascuno da [REDACTED] nata a Melito di Napoli il 16/07/1925.
- Successione legale di [REDACTED] nato a Sant'Antimo il 05/03/1925 e deceduto il 26/12/1991, derivata de denuncia del 26/12/1991 e trascritta presso la C.R.I di Napoli 2 il 06/04/1993 ai nn.11215/8719 con cui [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] ottengono la quota di 2/21 di piena proprietà ciascuno e [REDACTED] riceve la quota di 1/3 di piena proprietà.

(con accettazioni tacite trascritte in data 07/02/2024 e reperite dallo scrivente e depositate in fascicolo)

Lo scrivente rappresenta che nel ventennio risulta presenza di atto di divisione, come sopra citato. La presenza della divisione per notaio Stefano Cimmino del 05/03/1994, di cui lo scrivente ha reperito la trascrizione, fa propendere per la esaustività della documentazione ipotecaria prodotta poiché considerato che la

Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con la sentenza n. 25021 del 7.10.2019, ha espressamente indicato che "... *lo scioglimento della comunione deve ritenersi ricompreso tra gli atti tra vivi ...*" di natura costitutiva, come tale idonea a produrre trasferimento di diritti reali, quale atto di provenienza inter vivos, può ritenersi completa la storia ventennale ipotecaria degli immobili rispetto alla trascrizione del vincolo pignoratizio.

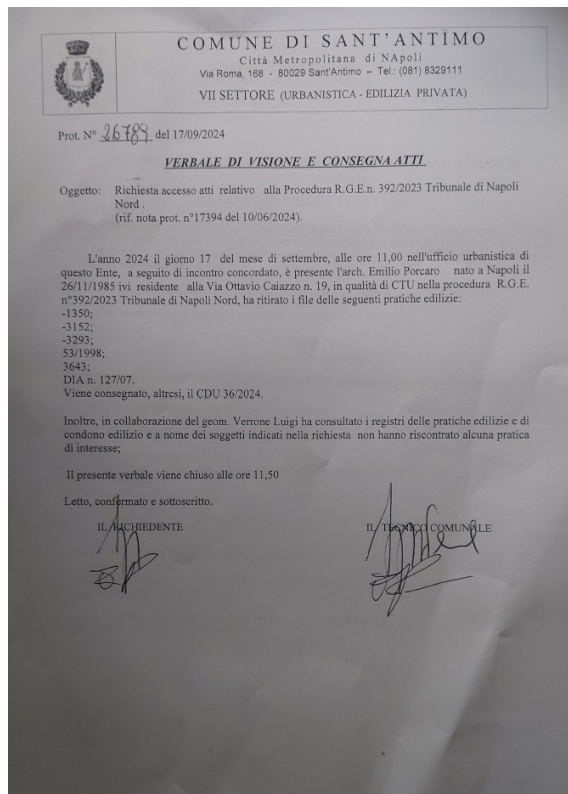
Inoltre lo scrivente segnala che all'interno delle documentazioni amministrative reperite presso gli Uffici Tecnici dell'Edilizia Privata del Comune di Sant'Antimo, che si allegano al presente elaborato peritale, risulta presenza della documentazione notarile con la quale si evince che il detto ██████████ edifica il complesso residenziale su terreni da lui acquistati.

Tanto si segnala per quanto necessario.

QUESITO N.6: verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Gli immobili appartengono ad unità edilizia di recente formazione di nessuna valenza storico-artistica.

A seguito di accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Sant'Antimo veniva rilasciata la seguente certificazione, la stessa viene allegata al presente elaborato peritale, insieme al verbale conclusivo di accesso agli atti, redatto dallo scrivente e depositato nella documentazione amministrativa presso il detto Ufficio:



Per il complesso residenziale in cui insistono i cespiti oggetto di procedura risulta presenza di:

- Licenza Edilizia n.1350 del 20/02/1963;
- Licenza Edilizia n.3152 del 04/09/1972;
- Licenza Edilizia n.3293 del 03/02/1975;
- Concessione Edilizia n.3643 del 1977;
- Concessione Edilizia n.53 del 1998 (con cui viene effettuato il cambio di destinazione d'uso e da cui deriva l'attuale categoria a/2 del sub.27);
- Dia (indicata sulla documentazione quale Dia in sanatoria) n.127 del 2007 (con cui veniva effettuata la suddivisione in tre subalterni in cui insiste il sub.30);

Tutti questi atti vengono allegati al presente elaborato peritale.

Per come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo non risultano istanze di condono o concessioni edilizie in sanatoria per come richiesto dallo scrivente ai nominativi indicati, tanto anche per quanto concerne possibili altre tipologie di pratiche edilizie.

Dall'analisi, così come verificato dallo scrivente, per l'attuale sub.27 risulterebbe un pregresso indicativo di subalterno ovvero:

📅 dal 06/02/2002 al 09/05/2006
Immobile predecessore
Comune di SANT'ANTIMO (I293) (NA)
Foglio 7 Particella 1008 Subalterno 104
Rendita: Euro 516,46
Categoria A/2⁹, Classe 3, Consistenza 10,0 vani

VARIAZIONE del 06/02/2002 Pratica n. 81024 in atti dal 06/02/2002 RETTIFICA DI CONSISTENZA (n. 3977/V.1/2002) Notifica in corso con protocollo n. 81264 del 06/02/2002

📅 dal 09/05/2006 al 05/03/2007
Immobile attuale
Comune di SANT'ANTIMO (I293) (NA)
Foglio 7 Particella 1008 Subalterno 27
Rendita: Euro 309,87
Categoria A/2⁹, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

VARIAZIONE del 09/05/2006 Pratica n. NA0262075 in atti dal 09/05/2006 DIVIS. RISTRUTT. CAMB. DESTINAZIONE (n. 25248.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Lo scrivente non avendo riscontrato documentazione amministrativa che possa essere riferibile al detto cambio riporta a seguire quanto alla detta difformità.

Si riporta, quindi, l'analisi delle difformità riscontrate nel Quesito 3 e quanto relativamente al subalterno, ovvero:

- 1 - tramezzo non conformi rispetto a quanto presente in planimetria catastale;
- 2 – finestre diversa posizione da planimetria catastale;
- 3 – verande (non presenti in nei documenti amministrativi visionati presso l'Ufficio Tecnico di Sant'Antimo);
- 4- diversa distribuzione con cambio del subalterno.

Per quanto concerne il punto 1 è considerabile che tale intervento potrebbe essere ritenuto associabile a:

richiesta di pratica di CILA, riguardando la trasformazione della tramezzatura interna dell'immobile.

Ad ogni modo non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza in ambito di atti amministrativi richiesti per l'attuale conformazione, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che si renderebbe necessario effettuare un accertamento di conformità al fine di verificare se l'intervento possa essere sanabile o meno ed, in caso di non sanabilità, di applicazione del ripristino dello stato dei luoghi.

Di conseguenza tutta la situazione citata, ove presentata in una istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza, o meno, poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge.

All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del cespite.

Per quanto concerne il punto 2 e 4 sia considerabile che tali difformità siano associabili a:

tipologie di lavori assoggettate al regime di permesso di costruire ex art. 10, comma 3, lettera c) del Testo Unico Edilizia, come di seguito si riporta: *“gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d’uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni”*.

Nel caso di specie non avendo rinvenuto ulteriori atti amministrativi, rispetto a quelli già indicati e reperiti, lo scrivente rappresenta che spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell’Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite data la situazione riscontrata.

Per quanto concerne il punto 3 si può considerare per tale difformità:

Per quanto concerne lo spazio verandato sui balconi come stabilito dal Tribunale Amministrativo della regione Campania, con la sentenza del 22/05/2017 n. 2714, la veranda edificata sulla balconata di un appartamento, in quanto intervento edilizio che determina una variazione

planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale viene realizzata, è soggetta al preventivo rilascio di permesso di costruire. Ci si avvale, inoltre, di quanto espresso dalla Corte di Cassazione penale, Sez. III, il 10/01/2008 n. 14329 : “ gli interventi edilizi che determinano una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzati, quali le verande edificate sulla balconata di un appartamento, sono soggetti al preventivo rilascio di permesso di costruire. Ciò in quanto, in materia edilizia (D.P.R. 380/01), una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile”. Non assume rilievo, precisa il T.A.R., la natura dei materiali utilizzati per tale chiusura, in quanto la chiusura, anche ove realizzata con pannelli in alluminio, costituisce comunque un aumento volumetrico. Essendo carente dei dovuti permessi autorizzativi vi sarà necessario intervento di demolizione e ripristino del precedente stato di fatto con relativa decurtazione percentuale sul valore del cespite.

Si rappresenta, inoltre, di aver reperito anche certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale rappresentando che il cespite ricade in zona “B1” – residenziale— del vigente P.R.G.

Tanto si segnala per quanto necessario.

QUESITO N.7: indicazione stato di possesso attuale dell'immobile

Lo scrivente, a seguito dell'accesso eseguito, ha verificato che i cespiti sono occupati dagli esecutati, così come anche dichiarato dagli stessi all'interno del verbale redatto dal custode giudiziario.

Lo scrivente ha anche effettuato richiesta di verifica di presenza di contratti di locazione all'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate il quale ha riferito di carenza di presenza di contratti di locazione a nome degli esecutati.

QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In risposta al presente quesito si precisa che non sono presenti vincoli ed oneri giuridici che gravano sui beni diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Da ispezione ipotecaria risulta quanto a seguire:

Elenco immobili

Comune di SANT'ANTIMO (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0007 Particella 01008 Subalterno 0027

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2007 - Registro Particolare 39022 Registro Generale 74959
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 46323/12986 del 19/11/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 22/11/2007 - Registro Particolare 22760 Registro Generale 74960
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 46324/12987 del 19/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 14/11/2023 - Registro Particolare 42501 Registro Generale 54658
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD -UNEP Repertorio 10460 del 19/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 07/02/2024 - Registro Particolare 5009 Registro Generale 6213
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26132 del 05/03/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 07/02/2024 - Registro Particolare 5010 Registro Generale 6214
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26133 del 05/03/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco immobili

Comune di SANT'ANTIMO (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0007 Particella 01008 Subalterno 0030

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2007 - Registro Particolare 39022 Registro Generale 74959
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 46323/12986 del 19/11/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 22/11/2007 - Registro Particolare 22760 Registro Generale 74960
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 46324/12987 del 19/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
-

3. TRASCRIZIONE del 14/11/2023 - Registro Particolare 42501 Registro Generale 54658
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD -UNEP Repertorio 10460 del 19/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 07/02/2024 - Registro Particolare 5009 Registro Generale 6213
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26132 del 05/03/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 07/02/2024 - Registro Particolare 5010 Registro Generale 6214
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26133 del 05/03/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che lo scrivente ha inoltrato pec all'attuale amministratore di condominio, il quale non ha dato esito di riscontro.

Il fabbricato in cui insiste il cespite oggetto del pignoramento non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza della Provincia di Napoli.

Tanto si segnala per quanto necessario.

QUESITO N.9: verifica di bene pignorato su suolo demaniale

In merito al presente quesito si attesta che i beni oggetto del pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N.10: verifica di pesi od oneri di altro tipo

Si può dichiarare che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore degli esecutati, come già evidenziato nei quesiti precedenti e verificato tramite l'atto di proprietà, oltre che da ulteriore documentazione reperita.

QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie si riporta che lo scrivente ha richiesto informazioni all'amministratore di condominio il quale non ha dato esito di riscontro alla pec inviata al fine di conoscere le possibili inadempienze nei confronti del condominio.

Tanto si segnala per quanto necessario.

QUESITO N.12: valutazione del bene

La valutazione verrà effettuata adottando il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene quale risultato economicamente giustificabile tra la domanda e l'offerta. Un corretto sviluppo del metodo è supportato da indagini di carattere tecnico economico e deve tenere conto sia dell'appetibilità del cespite che di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, con particolare riferimento all'ubicazione nel contesto urbanistico ed alla consistenza planimetrica, ciò rifacendosi anche a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 575/2013 all'art. 4 comma 1, punto 76.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto una indagine di mercato prendendo dati da più fonti che trattano gli immobili della zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di

gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari alienati recentemente o in corso di trattativa.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per i cespiti facenti parte il

Lotto unico:

- Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.IIa 1008-sub.27-a/2

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti:

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 II semestre che nel Comune di Sant'Antimo per zona centrale attribuisce un valore di mercato, per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 870,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.110,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Sant'Antimo in zona centrale un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 1.223,00 €/mq .

3) Tra gli immobili attualmente in vendita similari al cespite in oggetto, lo scrivente ha riscontrato un appartamento ubicato in Enrico de Nicola, che riporta un'offerta di euro 99.000,00 per una superficie di mq 80 (<http://www.immobiliare.it/>), valutabile per un prezzo di 1.237,00 €/mq, che sarà utilizzato come ultimo parametro di riferimento.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **1.190,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.110,00+1.223,00+1.237,00 / 3 = 1.190,00 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95	0,95	1.130,00
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	1.071,00
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terra	0,85		
Piano primo	0,9	0,9	1.071,00
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		

SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025	1,025	1.219,00
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1	1	1.190,00
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	1.190,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	1.190,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	1.130,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	1.190,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		

Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	1.071,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1	1	1.190,00
Con giardino	1,05		
Senza	0,95		
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	1.071,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	1.071,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1.190,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 1.141,00</u>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.141,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Superfici Principali:

Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 96 mq

Superficie u.n.c al 10%: 9,6 mq → 10 mq

96 mq+ 10 mq= 106 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Balcone calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%

Balcone 15 mq al 25%= 3 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 106 mq + 3 mq = 109 mq .

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.141,00 x 109 cifra che arrotondata è pari a = Euro 124.369,00 (centoventiquattromilatrecentosessantannove/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione

rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 12.436,00 che comporta un valore di euro 111.933,00 (centoundicimilanovecentotrentatre/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + aggiornamento Docfa + ripristino/demolizione+accertamento conformità) che comporta un'ulteriore decurtazione del 10% del valore, che ammonta a euro

11.193,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 100.740,00 (centomilasettecentoquaranta/00).

- [Comune di Sant'Antimo –foglio 7-p.IIa 1008-sub.30-c/6](#)

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti:

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 II semestre che nel Comune di Sant'Antimo per zona centrale attribuisce un valore di mercato, per box, oscillante tra un minimo di 570,00 €/mq ad un massimo di 870,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore minimo pari a 570,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Sant'Antimo in zona centrale un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 432,00 €/mq .
Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 501,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(570,00+432,00 / 2 = 501,00 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95	0,95	475,00
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	450,00
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	501,00
In legno	0,9		

ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	501,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	475,00
MANUTENZIONE			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9	0,9	450,00
Pessima	0,75		
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1	1	501,00
Con giardino	1,05		
Senza	0,95		
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	450,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	450,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	501,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 475,00</u>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 475,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Superfici Principali:

Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 12 mq

Superficie u.n.c al 10%: 1,2 mq → 1 mq

12 mq+ 1 mq= 13 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 12 mq + 1 mq = 13 mq .

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 475,00 x 13 cifra che arrotondata è pari a = Euro 6.175,00 (seimilacentosettantacinque/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita

forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 5% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 308,00 che comporta un valore dell'immobile di euro 5.867,00 (cinquemilaottocentosessantasette/00).

Ne deriva un **Prezzo Base** d'asta per il **Lotto Unico**: $100.740,00 + 5.867,00 = 106.607,00$ (centoseimilaseicentosette/00).

QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa

QUESITO N.14: certificazione di Stato Civile o Visura Camerale

Si rappresenta che è stato reperito il certificato di stato civile degli esecutati, oltre al certificato di residenza.

CONCLUSIONI LOTTO UNICO

- **Comune di Sant'Antimo, foglio 7, particella 1008, sub 27, cat A/2**
- **Comune di Sant'Antimo, foglio 7, particella 1008, sub 30, cat C/6**

Prezzo base d'asta immobile 106.607,00 euro

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

