

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 299/2024 promosso da
KERDOS SPV S.R.L.

contro
Sig. OMISSIS OMISSIS, nata a Sant'Antimo (NA) il OMISSIS



LOTTO UNICO

1

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 299/2024 promosso da

KERDOS SPV S.R.L.

contro

Sig. OMISSIS OMISSIS, nata a Sant'Antimo (NA) il OMISSIS

Ill.mo G.E. dott. Lorella TRIGLIONE

1. PREMESSA

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 299/2024

Il creditore procedente **KERDOS SPV s.r.l.**, con sede legale in Milano, via Valtellina n.15/17, risulta creditore della complessiva somma di **euro 64.309,65** (relativa a n. 51 rate scadute e insolute, oltre interessi), nei confronti della sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, nata a Sant'Antimo (NA) il OMISSIS, in forza di contratto di mutuo ipotecario a rogito del notaio Raffaele Lupoli del 29.12.2009 (rep.384, racc. 229). In data 08.04.2024, veniva notificato atto di precetto all'esecutata; rimasto infruttuoso detto atto, il creditore procedente provvedeva a notificare atto di pignoramento in data 08.07.2024 relativamente al "*diritto di proprietà di 1/1, sull'immobile sito in Sant'Antimo, via Ignazio Silone n. 3, come di seguito specificato: Locale commerciale al piano terra della superficie di 154 mq, con sovrastante lastrico solare di copertura. Il tutto attualmente censito al catasto del comune di riferimento al Foglio 5, mapp. 283, sub 15 (ex sub 6) piano T, cat. C/1, Classe 3, mq 131 R.C. 1928,19 e Foglio 5, mapp. 283, sub 16 (ex sub 6), bene comune non censibile*".

Con provvedimento del 24.09.2024, il giudice dell'esecuzione dott. Alessandro Auletta assegnava alla sottoscritta l'incarico peritale in parola con fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 17.12.2024. In data 02.10.2024 veniva comunicato alla sottoscritta la sostituzione del GE dott. Auletta con codesto spettabile GE dott. Triglione.

La sottoscritta procedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione nei termini prescritti e, successivamente in data 23.10.2024, con apposita nota, segnalava al GE quanto segue: "*Si premette che l'atto di pignoramento (così come la relativa nota di trascrizione) investe i seguenti beni di proprietà dell'esecutata sig. OMISSIS OMISSIS: "Piena proprietà, per la quota 1/1, sugli immobili in Sant'Antimo (NA), via Ignazio Silone, n. 3, censiti al Catasto del Comune di riferimento come segue: Foglio 5, mapp. 283, sub 15 (ex sub 6), piano T, cat. C/1, [...]; Foglio 5, mapp. 283, sub 16 (ex sub 6), bene comune non censibile" Orbene, dalle allegare visure e planimetrie catastali, si desume che il sub 16 pignorato è un bene comune non censibile, ovvero è costituito dalla scala di*

collegamento del piano terra (dove si trova il sub 15 pignorato) con il piano primo (dove si trova il sub 17, non oggetto di pignoramento). Attesa la natura del sub 16, individuato catastalmente come bene comune non censibile, si ritiene che lo stesso subalterno non possa essere oggetto di valutazione né tantomeno di eventuale aggiudicazione a favore di terzi, attesa la sua funzione di collegamento/accesso ad altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento.

Il GE, in data 24.10.2024, con apposita comunicazione, stabiliva che “vista la nota del 23.10.2024 dell’esperto stimatore, si provvederà in udienza”.

La presente perizia, così come previsto nell’incarico assegnato, è stata depositata entro il limite di 30 giorni prima dell’udienza fissata per la comparizione delle parti il giorno 17.12.2024.



1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta ha fissato, in accordo con il custode giudiziario Avv. Raffaele Della Valle, la data per il sopralluogo per il giorno 11.10.2024, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato in prossimità degli immobili in causa, siti in Sant'Antimo, via Ignazio Silone, n.3; nella data e nell'orario stabilito l'esecutata non era presente, per cui non si poteva procedere ai rilievi del caso. Gli ausiliari provvedevano a lasciare un avviso indicando il 25.10.2024 quale data per il nuovo sopralluogo. In seguito, il custode veniva contattato per le vie brevi dall'esecutata che acconsentiva allo svolgimento delle operazioni peritali nella data già fissata. Nel corso di tale sopralluogo, svolto alla presenza dell'ex marito dell'esecutata tale sig. OMISSIS OMISSIS, identificato compiutamente nel verbale di accesso, si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico dell'immobile pignorato (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), gli uffici tecnico, anagrafe e stato civile del comune di Sant'Antimo, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Napoli, per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITO n. 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 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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.lla, 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.

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come riportato in precedenza, vengono pignorati gli immobili in "**piena proprietà per la quota di 1/1**"; infatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 39425 – R.P. 30990 del 30.07.2024), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 di proprietà in danno di OMISSIS OMISSIS (nata a Sant'Antimo il OMISSIS).

Relativamente **alla titolarità** dell'esecutata sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che, alla debitrice, il cespite è pervenuto, in parte, per la **quota di ½**, dal sig. OMISSIS OMISSIS per atto di cessione in accordi di separazione del 26.03.2024 (rep. 75742/30620) a rogito del notaio Cante Pasquale, trascritto il 11.04.2024 ai nn. 18541/14704 e per la restante **quota parte (½ in regime di comunione legale dei beni)** per acquisto effettuato congiuntamente al coniuge sig. OMISSIS OMISSIS, mediante atto di compravendita del 29.12.2009 (rep. 383/228) a rogito del notaio Raffaele Lupoli, trascritto il 07.01.2010 ai nn. 277/208.

Relativamente al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Sant'Antimo (luogo di celebrazione del matrimonio) della sig.ra OMISSIS OMISSIS, dal quale si desume che l'esecutata ha contratto matrimonio, in regime di comunione dei beni, con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 01.08.1991. Successivamente, in data 30.07.1998, veniva presentato ricorso presso il Tribunale di Napoli per ottenere la pronuncia di separazione che veniva omologata dal Tribunale di Napoli Nord in data 25.06.2021.

Pertanto, alla data del primo acquisto del cespite del 2009 i coniugi erano effettivamente in regime di comunione legale dei beni; in seguito all'omologazione della separazione del 25.06.2021, si scioglieva la comunione legale e il sig. OMISSIS cedeva alla debitrice la sua quota di ½ in forza dell'atto di cessione del 26.03.2024, per cui la sig.ra OMISSIS, da allora, possiede i diritti di 1/1 di piena proprietà sul cespite pignorato.

Il pignoramento è relativo a *“immobile sito in Sant’Antimo via Ignazio Silone n. 3 come di seguito specificato: -Locale commerciale al piano terra della superficie di 154 mq, con sovrastante lastrico solare di copertura. Il tutto attualmente censito al catasto del comune di riferimento -Foglio 5, mapp. 283, sub 15 (ex sub 6), piano T, caT. C/1, Classe 3, mq 131, R.C. 1928,19; -Foglio 5, mapp. 283, sub 16 (ex sub 6), bene comune non censibile.”*

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell’atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l’Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme, salvo lievi difformità, a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, come specificato al successivo quesito n.3

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione del complesso immobiliare entro cui ricade il cespite e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).

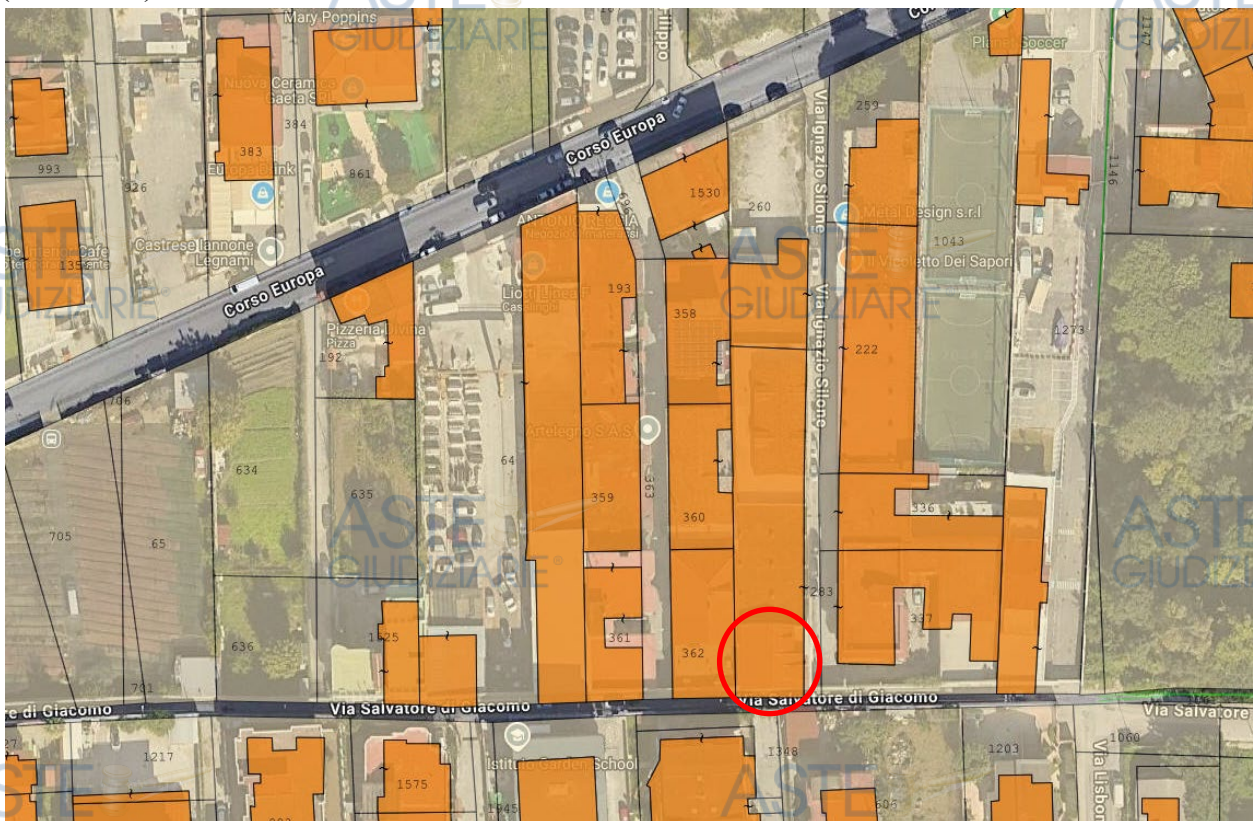


Foto satellitare con sovrapposizione della mappa catastale

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli immobili in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altra unità immobiliare foglio 5, p.lla 283, sub 5
Ovest	Fabbricato in aderenza foglio 5, p.lla 362
Est	Via Ignazio Silone
Sud	Via Salvatore Di Giacomo

Il lotto unico comprende l'immobile avente i seguenti identificativi catastali:

- ✓ locale commerciale sito in Sant'Antimo (NA), via Ignazio Silone, n. 3 riportato al C.F. di detto comune al foglio 5, p.lla 283, sub 15, cat. C/1, classe 3, consistenza 131 mq, R.C. euro 1.928,19

Come già riportato, il pignoramento investe anche il sub 16 che è un bene comune non censibile (scala di collegamento fra il sub 15 pignorato – piano terra ed il sub 17 non pignorato – piano primo). Si ritiene che detto bene non possa essere ricompreso fra quelli pignorati, atteso che trattasi, appunto, di un bene comune non censibile catastalmente ed asservito ad altra proprietà non oggetto di pignoramento. Inoltre, a detto bene non sarebbe attribuibile alcun significativo valore venale, trattandosi appunto di una scala di collegamento.

QUESITO n. 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 allegate 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.

Il cespite pignorato è costituito da un locale commerciale al piano terra facente parte di un piccolo fabbricato su due livelli sito in Sant'Antimo (NA), via Ignazio Silone, 3. Il locale commerciale affaccia direttamente su via Ignazio Silone tramite una porta in ferro scorrevole.

Sant'Antimo è un comune italiano di circa 32.000 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania; posto ai confini dell'agro aversano, fa parte



dell'area frattese e, insieme ai comuni confinanti, è parte integrante della grande conurbazione settentrionale di Napoli.

Gli immobili sono inseriti in un contesto urbanizzato caratterizzato da edifici per civili abitazioni e da altri fabbricati simili a quello in oggetto facenti parte della tipologia di “*edifici a corte a scopo commerciale/artigianale*”.

I cespiti si trovano in una zona semi-periferica, ad una distanza di circa 1,6km dal centro cittadino, a circa 700m dalla Strada Provinciale ex 162 NC Asse Mediano e a circa 16 km dalla città di Napoli.

Il locale commerciale presenta un unico accesso da via Ignazio Silone mediante un portone metallico scorrevole ad apertura manuale dal quale si accede direttamente allo spazio espositivo tramite una ulteriore porta in alluminio a doppio battente.

L'edificio ha una struttura mista con muri portanti in tufo e con pilastri e solai in cemento armato con copertura a falde, per quanto è stato possibile verificare nel corso del sopralluogo; l'edificio presenta n.2 piani fuori terra, collegati tra loro mediante una scala interna comune censita catastalmente come bene comune non censibile (sub 16); non è presente alcun ascensore o montacarichi.

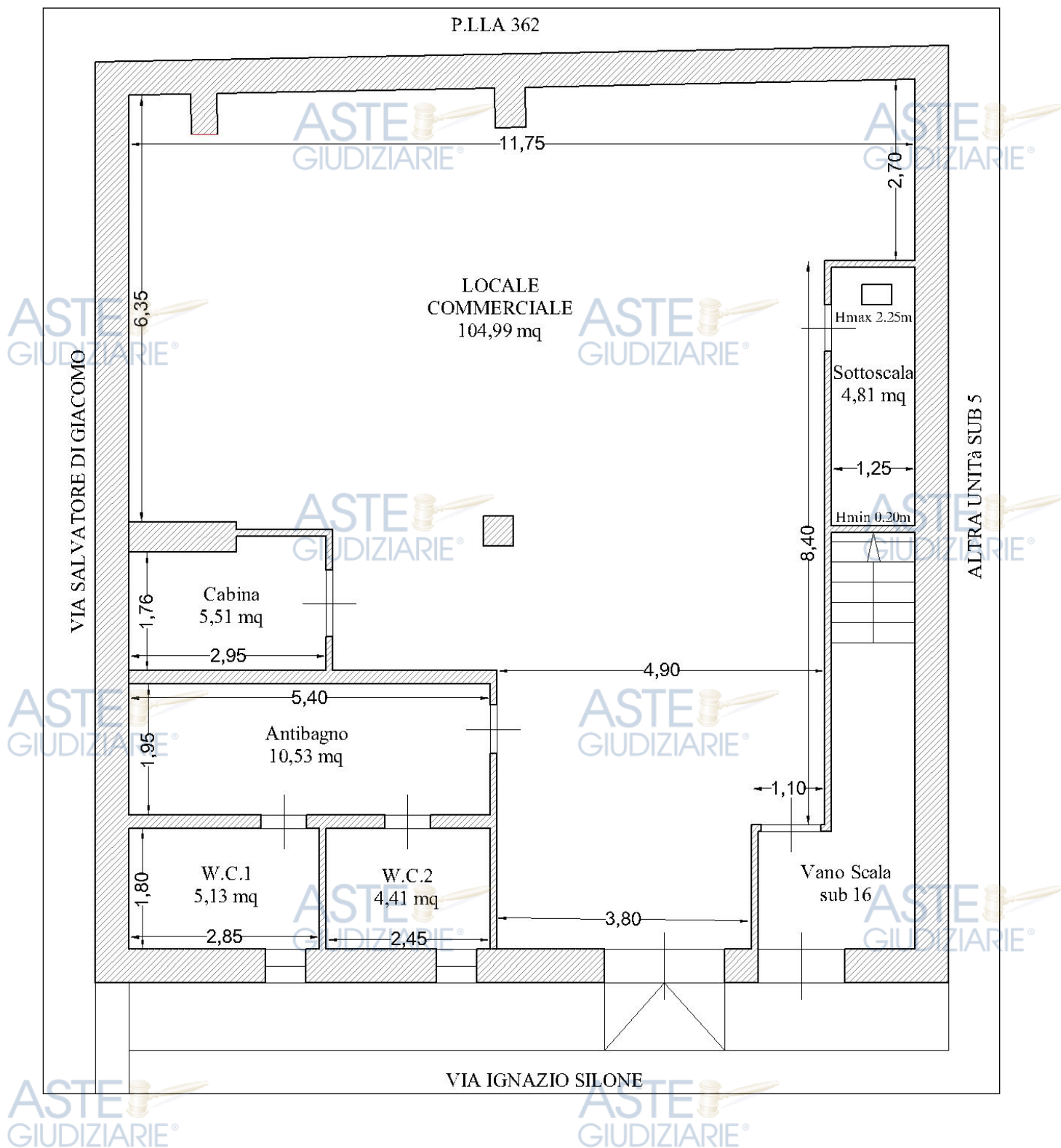
Il locale commerciale staggito, posto al piano terra, si estende su una superficie di circa **135 mq**, presenta un'altezza interna netta di **3,55 m** e comprende un'area espositiva, una cabina, un antibagno, n. 2 servizi igienici e un sottoscala.

Come già riportato, il pignoramento investe anche il sub 16 che è un bene comune non censibile (scala di collegamento fra il sub 15 pignorato – piano terra ed il sub 17 non pignorato – piano primo). Si ritiene che detto bene non possa essere ricompreso fra quelli pignorati, atteso che trattasi, appunto, di un bene comune non censibile catastalmente ed asservito ad altra proprietà non oggetto di pignoramento. Il vano scala sub 16 risulta accessibile sia dall'esterno (via Ignazio Silone) che dal locale commerciale sub 15 pignorato mediante una porta metallica che risultava chiusa con catenacci all'atto dell'accesso della scrivente.

A tal proposito, la sottoscritta ha depositato, in data 23.10.2024, apposita nota, con cui segnalava al GE quanto segue: “*Si premette che l'atto di pignoramento (così come la relativa nota di trascrizione) investe i seguenti beni di proprietà dell'esecutata sig. OMISSIS OMISSIS: “Piena proprietà, per la quota 1/1, sugli immobili in Sant'Antimo (NA), via Ignazio Silone, n. 3, censiti al Catasto del Comune di riferimento come segue: Foglio 5, mapp. 283, sub 15 (ex sub 6), piano T, cat. C/1, [...]; Foglio 5, mapp. 283, sub 16 (ex sub 6), bene comune non censibile” Orbene, dalle allegate visure e planimetrie catastali, si desume che il sub 16 pignorato è un bene comune non censibile, ovvero è costituito dalla scala di collegamento del piano terra (dove si trova il sub 15 pignorato) con il piano primo (dove si trova il sub 17, non oggetto di pignoramento). Attesa la natura del sub 16, individuato catastalmente come bene comune non censibile, si ritiene che lo stesso subalterno non possa essere oggetto di valutazione né tantomeno di eventuale aggiudicazione a favore di terzi, attesa la sua funzione di collegamento/accesso ad altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento.*”

Il GE, in data 24.10.2024, con apposita comunicazione stabiliva che, “*vista la nota del 23.10.2024 dell'esperto stimatore, si provvederà in udienza*”.

ASTE GIUDIZIARIE® Si riporta, come stabilito da codesto GE, una planimetria dei cespiti elaborata dalla sottoscritta, finalizzata alla visualizzazione della composizione dell'immobile stesso.



L'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di conservazione ed è dotata degli impianti minimi indispensabili per un locale commerciale (elettrico, idrico, igienico sanitario). Non sono presenti impianti di condizionamento e/o riscaldamento e non è presente alcuna caldaia e/o boiler per l'acqua calda sanitaria. E' presente un autoclave nel disimpegno e la linea elettrica è del tipo industriale 380 KW, secondo quanto dichiarato dalla parte; le utenze (fornitura elettrica ed idrica), al momento dell'accesso, risultavano staccate, secondo quanto riportato dal presente al sopralluogo. Le porte interne sono in alluminio di sufficiente fattura, mentre la porta esterna di accesso è metallica.

Con riferimento a dotazioni condominiali e pertinenze, si rappresenta che, in merito a queste ultime, il lotto pignorato non ne è dotato, come desumibile dall'atto di provenienza e dalla planimetria catastale.

In merito alle dotazioni condominiali, l'atto di cessione di diritti reali del 2024 del cespite così recita: *"Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto di comunione ed in particolare comprende i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali, come per legge, per destinazione e per rapporto di condominio."*

Come già evidenziato, si rappresenta che esiste una scala di collegamento (identificata catastalmente come sub 16 - bene comune non censibile) tra il locale commerciale pignorato sub 15 testè descritto ed il sovrastante locale sottotetto, **non oggetto di esecuzione**, riportato al sub 17. Nel corso del sopralluogo, non è stato comunque possibile accedere a detto sub 16, in quanto entrambe le porte di accesso (quella esterna e quella interna al sub 15) risultavano chiuse; a tal proposito, il sig. OMISSIS OMISSIS dichiarava di non avere a disposizione, in tale frangente, le chiavi.

Si riportano alcune foto significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.



Vista esterna dalla via Silone



Vista esterna dalla via Silone



Vista esterna dalla strada di accesso (via Silone) al locale commerciale



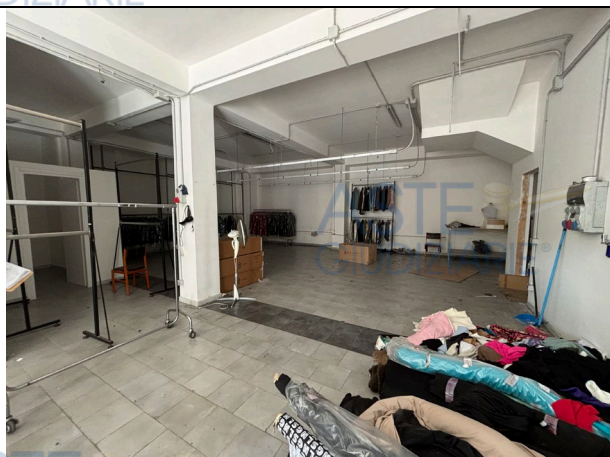
Vista esterna dalla strada - accesso al b.c.n.c.



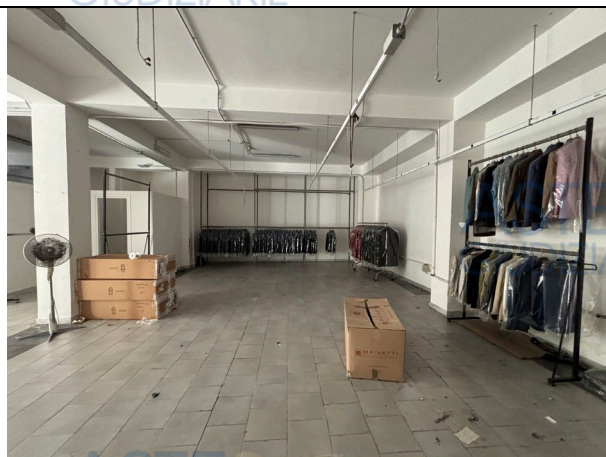
Vista interna dell'ingresso al loc. commerciale



Vista interna dell'ingresso al vano scala



Locale commerciale



Locale commerciale



Disimpegno



Servizio igienico



Servizio igienico



Sottoscala

I cespiti sono stati adibiti in passato a scopo commerciale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è C/1, laddove, al momento dell'accesso, risultavano non utilizzati.

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
Locale commerciale			
Terra	Locale commerciale	104,99	355
Terra	Cabina	5,51	355
Terra	Antibagno	10,53	355

Terra	w.c. 1	5,13	355
Terra	w.c.2	4,41	355
Terra	Sottoscala	4,81	20-225
TOTALE		135,38 Mq	

** le superfici sono nette.*

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione E-O con unico affaccio verso il lato est.

Il locale presenta una pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro per il locale principale e di colore scuro per gli accessori (antibagno e w.c.), in sufficienti condizioni di conservazione. Le tinteggiature sono del tipo civile in sufficienti condizioni di conservazione. Gli infissi esterni sono alluminio e l'accesso al locale è preceduto da un cancello in ferro scorrevole.

Per l'impianto elettrico non è stata rinvenuta la certificazione ai sensi del D.M. n°37/08. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (all. n°2-3).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare, risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), richiesto dalla normativa che si trova allegato all'atto di compravendita del notaio Pasquale Cante del 26.03.2024.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, 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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **comune di Sant'Antimo (NA)**, Via Ignazio Silone, n. 3, Piano T, come di seguito indicato:

- ✓ locale commerciale riportato al C.F. del predetto comune al **foglio 5, p.lla 283, sub 15**, categoria C/1, classe 3, consistenza 131 mq, rendita € 1.928,19;
- ✓ scala di collegamento riportata al C.F. del predetto comune al **foglio 5, p.lla 283, sub 16**, Bene comune non censibile dal 26/01/2016.

Il solo sub 15 risulta catastalmente intestato a:

OMISSIS OMISSIS, nata a SANT'ANTIMO (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000;

OMISSIS OMISSIS, nata a SANT'ANTIMO (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS.

Come già riportato, si rappresenta che esiste una scala di collegamento (identificata catastalmente come sub 16 - bene comune non censibile) tra il locale commerciale pignorato sub 15 e il sovrastante sottotetto, non oggetto di esecuzione, censito al sub 17.

La scrivente ha inviato apposita segnalazione al G.E. in data 23.10.2024 avente il seguente contenuto: *“Si premette che l’atto di pignoramento (così come la relativa nota di trascrizione) investe i seguenti beni di proprietà dell’esecutata sig. OMISSIS OMISSIS: “Piena proprietà, per la quota 1/1, sugli immobili in Sant’Antimo (NA), via Ignazio Silone, n. 3, censiti al Catasto del Comune di riferimento come segue: Foglio 5, mapp. 283, sub 15 (ex sub 6), piano T, cat. C/1, [...]; Foglio 5, mapp. 283, sub 16 (ex sub 6), bene comune non censibile” Orbene, dalle allegate visure e planimetrie catastali, si desume che il sub 16 pignorato è un bene comune non censibile, ovvero è costituito dalla scala di collegamento del piano terra (dove si trova il sub 15 pignorato) con il piano primo (dove si trova il sub 17, non oggetto di pignoramento). Attesa la natura del sub 16, individuato catastalmente come bene comune non censibile, si ritiene che lo stesso subalterno non possa essere oggetto di valutazione né tantomeno di eventuale aggiudicazione a favore di terzi, attesa la sua funzione di collegamento/accesso ad altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento.*

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate reperite dalla sottoscritta e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all’unità immobiliare che agli intestatari catastali:

Locale commerciale foglio 5, p.lla 283, sub 15

Situazione dell’unità immobiliare:

- Situazione dell’unità immobiliare dal 26/01/2016 all’attualità:

- o locale commerciale riportato al C.F. del predetto comune al **foglio 5, p.lla 283, sub 15**, categoria C/1, classe 3, consistenza 131 mq, rendita € 1.928,19
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2016 Pratica n. NA0386514 in atti dal 05/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 178126.1/2016);
 - DIVISIONE del 26/01/2016 Pratica n. NA0032002 in atti dal 26/01/2016 DIVISIONE (n. 17785.1/2016).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I293 - Foglio 5 - Particella 283

- Situazione dell’unità immobiliare dal 22/05/2009

- o locale commerciale riportato al C.F. del predetto comune al **foglio 5, p.lla 283, sub 6**, categoria C/1, classe 2, consistenza 154 mq, rendita Euro 1.948,59
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2009 Pratica n. NA0966770 in atti dal 12/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79518.1/2009);
 - DIVISIONE del 22/05/2009 Pratica n. NA0467060 in atti dal 22/05/2009 DIVISIONE (n. 33616.1/2009)

- **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/07/2008**
 - o locale commerciale riportato al C.F. del predetto comune al **foglio 5, p.lla 283, sub 4**, categoria C/1, classe 1, consistenza 230 mq, rendita Euro 2.494,49
 - VARIAZIONE del 04/07/2008 Pratica n. NA0598523 in atti dal 04/07/2008 CAMBIO DI DESTINAZIONE DA C2 A C1 (n. 43528.1/2008)
- **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/11/2007**
 - o locale commerciale riportato al C.F. del predetto comune al **foglio 5, p.lla 283, sub 1**, categoria C/2, classe 2, consistenza 230 mq, rendita Euro 427,63
 - VARIAZIONE del 19/11/2007 Pratica n. NA0886565 in atti dal 19/11/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 51992.1/2007)
- **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/05/2000**
 - o locale commerciale riportato al C.F. del predetto comune al **foglio 5, p.lla 283, sub 104**, categoria C/2, classe 1, consistenza 902 mq, rendita Euro 1.397,53
 - FUSIONE del 12/05/2000 in atti dal 12/05/2000 (n. 11575.1/2000)

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 26/03/2024:**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a SANT'ANTIMO (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000;
 - Atto del 26/03/2024 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 75742 - CESSIONE IN ACCORDI DI SEPARAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 14704.1/2024 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 11/04/2024
- **Situazione degli intestati dal 29/12/2009**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a GRUMO NEVANO (NA) il OMISSIS OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS fino al 26/01/2016
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a SANT'ANTIMO (NA) il OMISSIS OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS fino al 26/01/2016
 - Atto del 29/12/2009 Pubblico ufficiale LUPOLI RAFFAELE Sede CAPRIATI A VOLTURNO (CE) Repertorio n. 383 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 208.1/2010 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 07/01/2010
- **Situazione degli intestati dal 10/07/2000**
 - o **OMISSIS**, nato a SANT'ANTIMO (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1, Regime: bene personale fino al 10/07/2000
 - DIVISIONE del 22/05/2009 Pratica n. NA0467060 in atti dal 22/05/2009 DIVISIONE (n. 33616.1/2009);
 - VARIAZIONE del 04/07/2008 Pratica n. NA0598523 in atti dal 04/07/2008 CAMBIO DI DESTINAZIONE DA C2 A C1 (n. 43528.1/2008);

- VARIAZIONE del 19/11/2007 Pratica n. NA0886565 in atti dal 19/11/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 51992.1/2007);
- VOLTURA D'UFFICIO del 10/07/2000 Pubblico ufficiale DI PETRILLO ENRICA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 4057 - COMPRAVENDITA Voltura n. 25293.1/2006 - Pratica n. NA0225496 in atti dal 18/04/2006;
- Atto del 10/07/2000 Pubblico ufficiale DI PETRILLO ENRICA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 4057 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 16981.1/2000 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 08/01/2001

- **Situazione degli intestati dal 12/05/2000**

- **SOCIETA I.G.E.F.IMMOBILIARE GESTIONE FONDI S.R.L.**, Proprieta' fino al 10/07/2000
 - FUSIONE del 12/05/2000 in atti dal 12/05/2000 (n. 11575.1/2000)

In allegato si riporta anche la visura storica del subalterno 16, bene comune non censibile.

Si precisa che l'immobile è stato realizzato sul terreno riportato al CT di Sant'Antimo al **Foglio 5, Particella 283**, di cui la sottoscritta ha reperito l'allegata visura storica catastale.

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

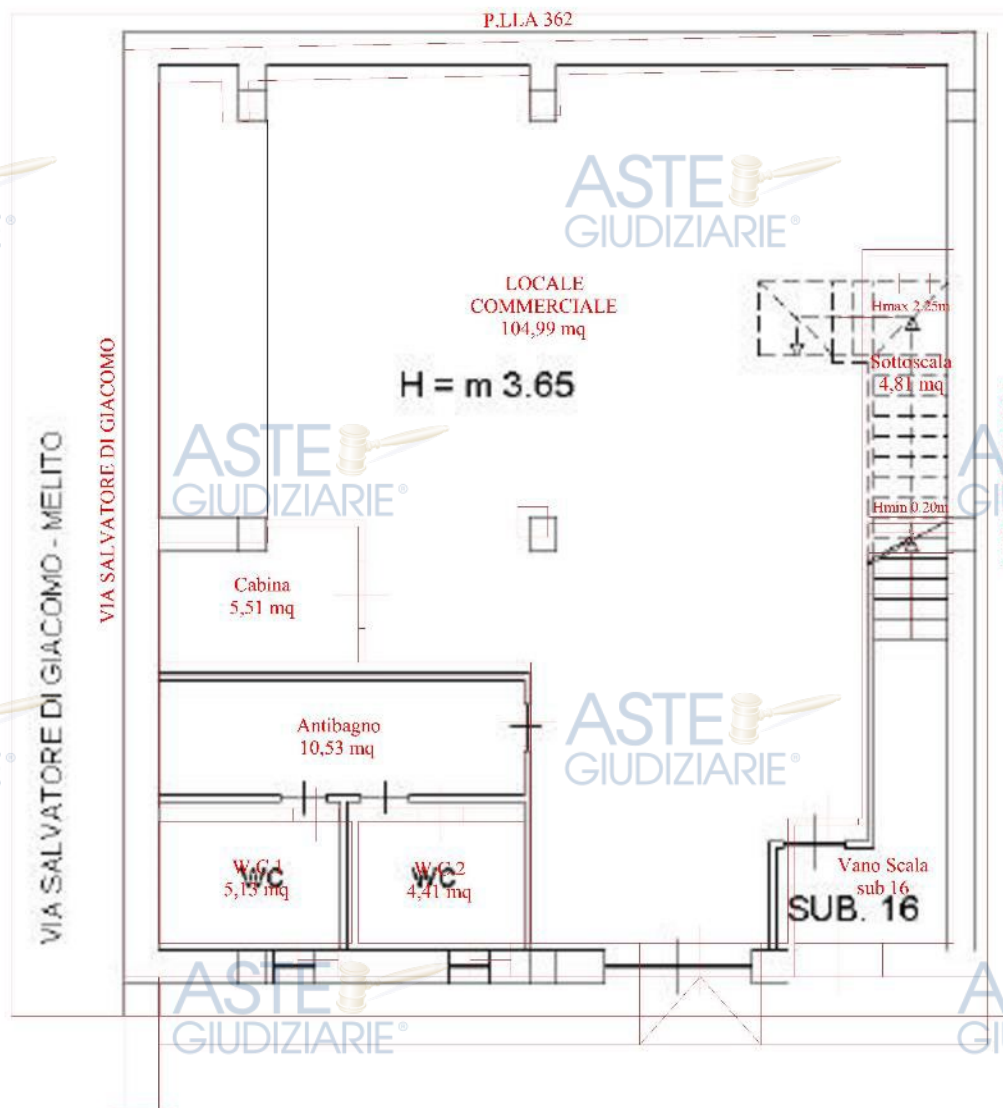
	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di cessione*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione	Sant'Antimo	Sant'Antimo	Sant'Antimo
Località	Via Ignazio Silone, n.3	Via Ignazio Silone, n.3	Via Ignazio Silone, n.3
Partita	---	---	---
Foglio n°	5	5	5
Particella n°	283	283	283
Sub n°	15 e 16	15	15 e 16
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	C/1 e BCNC	C/1	C/1 e BCNC
Classe	3, ---	3	3, ---
Consistenza in mq	131, ---	131	131, ---
Rendita (in euro)	1928,19, ---	1928,19	1928,19, ---

* ATTO di CESSIONE in accordi di separazione (trascritto l'11.04.2024 ai nn. 18541/14704)

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, rispetto a quelli del titolo di acquisto e a quelli attuali; si evidenzia che il subalterno 16 non risulta intestato catastalmente, costituendo un bene comune non

censibile (scala di collegamento fra il piano terra pignorato ed il bene al piano primo – sub 17, non oggetto di pignoramento) e che non è riportato neanche nell'atto di provenienza in capo all'esecutata.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti, salvo che per la realizzazione di una cabina vicino ai servizi igienici e la chiusura del sottoscala mediante un tramezzo.



Al fine di regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, sarebbe necessario presentare un DOCFA per diversa disposizione degli spazi interni, i cui costi complessivi possono stimarsi in circa 1000,00 euro, comprensivi di oneri e spese tecniche.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____, **p.lla** _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Si riporta nel seguito un **prospetto sintetico** dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di locale commerciale** al piano terra, ubicato nel comune di Sant'Antimo (NA), via Ignazio Silone, n. 3. Il locale commerciale comprende un'area espositiva, una cabina, un antibagno, n. 2 servizi igienici e un sottoscala per una superficie utile di circa 135 mq, con un'altezza interna netta di 3,55 m; confina con altra unità immobiliare riportata al foglio 5, p.lla 283, sub 5 a nord, con fabbricato in aderenza foglio 5, p.lla 362 ad ovest, con via Ignazio Silone ad est e con via Salvatore Di Giacomo a sud; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Sant'Antimo** al **foglio 5, p.lla 283, sub 15**, categoria C/1, classe 3, consistenza 131 mq, rendita € 1.928,19, con proporzionali diritti sul bene comune non censibile (scala di collegamento) riportato al C.F. del medesimo comune al foglio 5, p.lla 283, sub 16, bene comune non censibile dal 26/01/2016. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale ad eccezione di una lieve diversa disposizione degli spazi interni; vi è Permesso di Costruire n. 81/09 del 25.06.2009, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 86.000,00

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

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 procedente.**

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.

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente nella cessione di quota parte del cespite a favore dell'esecutata da altro soggetto.

I. ATTO di CESSIONE in accordi di separazione (trascritto l'11.04.2024 ai nn. 18541/14704)

Con atto di cessione in accordi di separazione del 26.03.2024 per notaio Pasquale Cante di S.Antimo (rep. n. 75742/30620), la quota di $\frac{1}{2}$ del cespite pignorato viene acquisita dall'esecutata sig. **OMISSIS OMISSIS** (Sant'Antimo, OMISSIS) in danno dell'ex coniuge sig. **OMISSIS OMISSIS** (Grumo Nevano, OMISSIS).

In particolare, nell'ambito di detto atto, "[...] in esecuzione dei patti della separazione consensuale di cui alla citata sentenza di modifica dei patti della separazione emessa dal Tribunale Civile di Napoli Nord in data 1 febbraio 2024 numero 780/2024, il signor **OMISSIS OMISSIS CEDE e TRASFERISCE** in favore della signora **OMISSIS OMISSIS**, che a tal titolo accetta ed acquista, la piena proprietà di tutti i diritti da esso cedente vantati in ragione di 500/1000 (cinquecento millesimi) sulla sezione di fabbricato sito in Sant'Antimo, alla Via Ignazio Silone n. 3, composta da:

- **LOCALE COMMERCIALE** al piano terra della consistenza di metri quadrati 131 (centotrentuno) e della superficie catastale di metri quadrati 143 (centoquarantatre); riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo al foglio 5 particella 283 sub 15 (già sub 6) - Via Ignazio Silone N. 3 - piano T - categoria C/1 - classe 3 - mq.131 - sup. catastale mq 143 – R.C. Euro 1.928,19"

Locale commerciale foglio 5, p.lla 283, sub 15

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/2016 all'attualità:
 - o locale commerciale riportato al C.F. del predetto comune al foglio 5, p.lla 283, sub 15, categoria C/1, classe 3, consistenza 131 mq, rendita € 1.928,19
 - **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 05/10/2016 Pratica n. NA0386514 in atti dal 05/10/2016 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 178126.1/2016);
 - **DIVISIONE** del 26/01/2016 Pratica n. NA0032002 in atti dal 26/01/2016 **DIVISIONE** (n. 17785.1/2016).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I293 - Foglio 5 - Particella 283

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 26/03/2024:

- OMISSIS OMISSIS, nata a SANT'ANTIMO (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000;
 - Atto del 26/03/2024 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 75742 - CESSIONE IN ACCORDI DI SEPARAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 14704.1/2024 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 11/04/2024

II. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 07.01.2010 ai nn. 277/208)

Con atto di compravendita per notaio Raffaele Lupoli di Capriati al Volturno del 29.12.2009 (rep. 383/228), i coniugi sig. **OMISSIS OMISSIS** (Sant'Antimo, OMISSIS) e sig. **OMISSIS OMISSIS** (Grumo Nevano, OMISSIS), in regime di comunione legale dei beni, acquistano il cespite pignorato da potere del sig. **OMISSIS** (Sant'Antimo, OMISSIS). Nell'ambito di detto atto *"Il signor OMISSIS vende ai coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, che accettano ed acquistano, la piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Sant'Antimo (NA) alla via Ignazio Silone n.3, e precisamente:*

= locale commerciale al piano terra della superficie di metri quadrati centocinquanta quattro (mq. 154), con sovrastante lastrico solare di copertura [...]; censito in catasto al foglio 5, mappale numero 283, sub 6 (ex p.lla 104), categoria C/1, cl. 3^, mq. 154 – R.C. Euro 2.266,73"

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 22/05/2009
 - locale commerciale riportato al C.F. del predetto comune al foglio 5, p.lla 283, sub 6, categoria C/1, classe 2, consistenza 154 mq, rendita Euro 1.948,59
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2009 Pratica n. NA0966770 in atti dal 12/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79518.1/2009);
 - DIVISIONE del 22/05/2009 Pratica n. NA0467060 in atti dal 22/05/2009 DIVISIONE (n. 33616.1/2009)

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 29/12/2009
 - OMISSIS OMISSIS, nato a GRUMO NEVANO (NA) il OMISSIS OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS fino al 26/01/2016
 - OMISSIS OMISSIS, nata a SANT'ANTIMO (NA) il OMISSIS OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS fino al 26/01/2016
 - Atto del 29/12/2009 Pubblico ufficiale LUPOLI RAFFAELE Sede CAPRIATI A VOLTURNO (CE) Repertorio n. 383 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 208.1/2010 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 07/01/2010

III. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto l'11.07.2000 ai nn. 24069/16981)

Con atto di compravendita per notaio Di Petrillo Enrica di Napoli del 10.07.2000 (rep. 4057), il sig. **OMISSIS** (Sant'Antimo, OMISSIS) acquista il cespite staggito (riportato al CF al Foglio 5, p.lla 283, sub 104), da potere di **I.GE.F. Immobiliare Gestione Fondi s.r.l.** con sede in Melito di Napoli

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/05/2000
 - locale commerciale riportato al C.F. del predetto comune al foglio 5, p.lla 283, sub 104, categoria C/2, classe 1, consistenza 902 mq, rendita Euro 1.397,53
 - FUSIONE del 12/05/2000 in atti dal 12/05/2000 (n. 11575.1/2000)

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 10/07/2000
 - o OMISSIS, nato a SANT'ANTIMO (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1, Regime: bene personale fino al 10/07/2000
 - DIVISIONE del 22/05/2009 Pratica n. NA0467060 in atti dal 22/05/2009 DIVISIONE (n. 33616.1/2009);
 - VARIAZIONE del 04/07/2008 Pratica n. NA0598523 in atti dal 04/07/2008 CAMBIO DI DESTINAZIONE DA C2 A C1 (n. 43528.1/2008);
 - VARIAZIONE del 19/11/2007 Pratica n. NA0886565 in atti dal 19/11/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 51992.1/2007);
 - VOLTURA D'UFFICIO del 10/07/2000 Pubblico ufficiale DI PETRILLO ENRICA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 4057 - COMPRAVENDITA Voltura n. 25293.1/2006 - Pratica n. NA0225496 in atti dal 18/04/2006;
 - Atto del 10/07/2000 Pubblico ufficiale DI PETRILLO ENRICA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 4057 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 16981.1/2000 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 08/01/2001
- Situazione degli intestati dal 12/05/2000
 - o SOCIETA I.G.E.F.IMMOBILIARE GESTIONE FONDI S.R.L., Proprieta' fino al 10/07/2000
 - FUSIONE del 12/05/2000 in atti dal 12/05/2000 (n. 11575.1/2000)

Relativamente al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del comune di Sant'Antimo (luogo di celebrazione del matrimonio) della sig.ra OMISSIS OMISSIS (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutata ha contratto matrimonio, in regime di comunione dei beni, con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 01.08.1991. Successivamente, in data 30.07.1998, veniva presentato ricorso presso il tribunale di Napoli per ottenere la pronuncia di separazione che veniva omologata dal Tribunale di Napoli Nord in data 25.06.2021.

Pertanto, alla data dell'acquisto del 2009 (precedente punto II), i coniugi erano effettivamente in regime di comunione legale dei beni; in seguito all'omologazione della separazione del 25.06.2021, si è sciolta detta comunione legale e il sig. OMISSIS ha ceduto alla debitrice la sua quota di $\frac{1}{2}$ in forza dell'atto di cessione del 26.03.2024, per cui la sig.ra OMISSIS, da allora, possiede i diritti di $\frac{1}{1}$ di piena proprietà sul cespite pignorato.

Come già evidenziato, i coniugi OMISSIS – OMISSIS acquistano nel 2009 il sub 6 (locale commerciale con sovrastante lastrico solare) da cui, a seguito di divisione catastale del 2016 sono generati i subalterni 15 (locale commerciale - oggetto di pignoramento), 16 (scala di collegamento – BCNC) e 17 (locale al piano primo, non oggetto di pignoramento). L'atto di cessione del 2024, con cui l'esecutata acquisisce la quota di $\frac{1}{2}$ dei beni, riguarda solo i subb 15 (pignorato) e 17 (non pignorato), non riportando alcun riferimento al sub 16 (BCNC).

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

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

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. _____ ; DILA 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.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (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).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi 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:
 - 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);
 - 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);
 - 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.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Sant'Antimo (NA), è emerso che il fabbricato nel quale ricade il cespite pignorato è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n.2041/1967 del 01.02.1967, nonché della Concessione Edilizia in sanatoria n. 750/2000 del 31.05.2000. Inoltre, è emerso che il frazionamento delle unità immobiliari è avvenuto in virtù del Permesso di Costruire n. 27/09 dell'01.04.2009 e che il **cambio di destinazione d'uso dell'originario locale artigianale è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 81/09 del 25.06.2009**. In seguito, l'immobile è stato oggetto di sopraelevazione in forza del Permesso di Costruire n.51/2013 del 17.04.2014 e successiva variante n.91/2014 del 11.11.2014, sebbene tale sopraelevazione riguardi una porzione dell'immobile non oggetto di pignoramento (sub 17).

La sottoscritta ha reperito la documentazione dell'ultimo titolo abilitativo, ovvero il P.d.C. n.81/09 riguardante il locale pignorato (vedi allegato), completo dei grafici progettuali, procedendo, come richiesto, alla sovrapposizione di detti elaborati grafici con la planimetria di rilievo redatta a seguito dell'accesso presso gli immobili staggiti.

QUESITO N. 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.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Raffaele Della Valle, come dettagliatamente riportato nel verbale di accesso, è emerso che i cespiti pignorati risultano al momento nella disponibilità dell'esecutata, benché non occupati né utilizzati a scopo commerciale e/o artigianale al momento dell'accesso.

La sottoscritta ha in ogni caso reperito il certificato di residenza storico della debitrice da cui si desume che la stessa è residente nel comune di Sant'Antimo, alla via Alberto Moravia, n.5 dal 2002 ad oggi.

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

*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 giudiziali 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) *Differmità 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) *Differmità 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).*

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 07/01/2010 - Registro Particolare 67 Registro Generale 278**

Pubblico ufficiale LUPOLI RAFFAELE Repertorio 384/229 del 29/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SANT'ANTIMO(NA)
SOGGETTO DEBITORE

L'iscrizione è relativa all'ipoteca accesa per la concessione del mutuo che costituisce il titolo esecutivo nell'ambito della presente p.e.

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2024 - Registro Particolare 30990 Registro Generale 39425**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Repertorio 6522 del 08/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANT'ANTIMO(NA)

La trascrizione di cui sopra ha dato origine alla presente procedura esecutiva

Si evidenzia che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che sono presenti lievi difformità catastali regolarizzabili con un costo di €1000,00.

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 07/01/2010 - Registro Particolare 67 Registro Generale 278**

Pubblico ufficiale LUPOLI RAFFAELE Repertorio 384/229 del 29/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SANT'ANTIMO(NA)
SOGGETTO DEBITORE

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2024 - Registro Particolare 30990 Registro Generale 39425**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Repertorio 6522 del 08/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANT'ANTIMO(NA)

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Sant'Antimo è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

QUESITO n. 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.

La sottoscritta, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Sant'Antimo e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, da cui è emerso che il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati non è gravato da censi, livelli o usi civici.

QUESITO n. 11: fornire ogni 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.*

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo si è potuto accertare che non risulta costituito alcun condominio per il cespite staggito.

QUESITO n. 12: procedere alla 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 minimo 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 ALLA 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:

- nella eventuale **mancata 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.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* 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. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 9-11-2024 • 10:36:08

STIMA IMMOBILE ID 188 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI I< < 188° di 188/188 > >I ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID Riferimento 188 1	Locale commerciale in via Ignazio Silone, 3 - Sant'Antimo - Napoli - Campania (piano T)	
DUPlica STIMA IMMOBILE	Creazione Modifica 9-11-2024 9-11-2024		
ELIMINA STIMA IMMOBILE	Perizia Riferimento + []	Data redazione perizia Data di stima [] maggio 2024	
LISTA STIME IMMOBILI	Proprietà	Valore di mercato della proprietà EUR	
	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria	107.730	
	Residenziale 5 283 15 C/1		
	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE		
RICERCA RAPIDA	Tipo immobile Legame con indirizzo Locale commerciale in [] Escludi		
STAMPA STIMA IMMOBILE	Indirizzo via Ignazio Silone, 3		
CENTRO STAMPA	Cap Comune [] Sant'Antimo		
	Provincia Napoli [] Escludi		
	Regione Campania [] Escludi		
	Nazione []		
	Scala Piano Interno [] T [] Escludi		
	Zona di riferimento []		
GENERALE	Latitudine Longitudine RICAVA COORDINATE TROVA COORDINATE		

75 Usa <

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 9-11-2024 • 10:36:08

STIMA IMMOBILE ID 188 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 188* di 188/188 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID Riferimento 188 1

DUPLICA STIMA IMMOBILE Creazione Modifica 9-11-2024 9-11-2024

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

CONSULTAZIONE RENDITE

CALCOLO VALORE CATASTALE

STAMPA DATI CATASTALI

GENERALE

Locale commerciale in via Ignazio Silone, 3 - Sant'Antimo - Napoli - Campania (piano T)

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima maggio 2024

Proprietà

Destinazione Residenziale Foglio 5 Particella 283 Subalterno 15 Categoria C/1 Valore di mercato della proprietà EUR 107.730

DATI IDENTIFICATIVI

Tipo unità Provincia Napoli Comune amministrativo Sant'Antimo

Sezione Foglio 5 Particella 283 Subalterno 15

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona Censuaria Micro Zona Categoria C/1 Classe 3 Consistenza 131 mq Superficie Catastale Rendita Catastale € 1.928,19

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità Classe Superficie ha a ca Reddito Dominicale Reddito Agrario

DATI

Partita Tavolare Corpo Tavolare Porzione Materiale Comune Catastale Codice Comune

Foglio 5 Particella 283 Denominatore Tipo particella

Intestatari

Annotazioni

75 Usa

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 9-11-2024 • 10:36:08

STIMA IMMOBILE ID 188 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 188° di 188/188 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPLICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

GENERALE

ID Riferimento
188 **1**

Creazione Modifica
9-11-2024 9-11-2024

Località
Locale commerciale in via Ignazio Silone, 3 - Sant'Antimo - Napoli - Campania (piano T)

Perizia Riferimento
+ **188**

Data redazione perizia Data di stima
maggio 2024

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria
Residenziale **5** **283** **15** **C/1**

Valore di mercato della proprietà EUR
107.730

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Modalità di rilevamento delle misure

Criterio di calcolo adottato
Non mostrare in stampa **Uni 10750:2005**

UNI 10750:2005	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	135,00	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.	+
Superficie al 60%		Garage, sottotetti, cantinole, depositi	+
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.	+
Superficie al 35%		Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.	+
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.	+
Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.	+
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari	+
Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo	=
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq			135,00

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Arrotondamento
unità

Superficie commerciale netta mq

Superficie commerciale mq
135,00

STAMPA SUPERFICIE

75

Usa

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 9-11-2024 • 10:36:08

STIMA IMMOBILE ID 188 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 188° di 188/188 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPLOCA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

ID Riferimento

188 1

Creazione Modifica

9-11-2024 9-11-2024

Località

Locale commerciale in via Ignazio Silone, 3 - Sant'Antimo - Napoli - Campania (piano T)

Perizia Riferimento

+

Data redazione perizia

Data di stima

maggio 2024

Proprietà

Destinazione

Foglio

Particella

Subalterno

Categoria

Valore di mercato della proprietà EUR

Residenziale

5

283

15

C/1

107.730

UBICAZIONE

CATASTO

PLANIMETRIA

CONSTATAZIONI

FOTO

SUPERFICIE

CORRETTIVI

STIMA

RELAZIONE

ALLEGATI

IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

Metodo di stima

Valori di riferimento

Stima per comparazione

Valore di locazione

Stima per capitalizzazione

Stima per trasformazione

Diritto

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

STIMA PER COMPARAZIONE

Valore zona per mq EUR

800,00

Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.

Coefficiente correttivo

0.9975

Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.

Valore per mq EUR

798,00

Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.

Superficie commerciale mq

135,00

Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750:2005

Valore di comparazione EUR

107.730

Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.

Valore zona per mq EUR

800,00

Valore medio immobili comparati per mq -

Prezzo marginale per mq EUR

-2,00

STAMPA STIMA COMPARAZIONE

GENERALE

75

Usa

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: SANT'ANTIMO

Fascia/zona: Periferica SS.7 BIS APPIA – STAZIONE FERROVIARIA – VIA DEL CARAVAGGIO – ADIACENZE CIMITERO

Codice zona: D4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	235	480	L	1	2	L
Negozi	Normale	780	1600	L	3,9	8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €800,00 (rif. negozi), attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 107.730,00, approssimabili a: **€ 108.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso),

nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali aventi un costo di regolarizzazione pari a circa 1000 euro; non sono presenti spese condominiali insolute.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 86.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 20%	PREZZO a BASE d'ASTA
108.000,00 €	1.000,00 €	107.000,00 €	- 21.400,00 €	85.600,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 86.000,00

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di 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.

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in capo all'esecutata.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In 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 reperito il certificato di residenza storico della debitrice da cui si desume che la stessa è residente nel comune di Sant'Antimo, alla via Alberto Moravia, n.5 dal 2002 ad oggi.

Relativamente al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del comune di Sant'Antimo (luogo di celebrazione del matrimonio) della sig.ra OMISSIS OMISSIS (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutata ha contratto matrimonio, in regime di comunione dei beni, con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 01.08.1991. Successivamente, in data 30.07.1998, veniva presentato ricorso presso il tribunale di Napoli per ottenere la pronuncia di separazione che veniva omologata dal Tribunale di Napoli Nord in data 25.06.2021.

Pertanto, alla data dell'acquisto del 2009, i coniugi erano effettivamente in regime di comunione legale dei beni; in seguito all'omologazione della separazione del 25.06.2021, si è sciolta la comunione legale e il sig. OMISSIS ha ceduto alla debitrice la sua quota di ½ in forza dell'atto di cessione del 26.03.2024, per cui la sig.ra OMISSIS, da allora, possiede i diritti di 1/1 di piena proprietà sul cespite pignorato.

3) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare i cespiti in un unico lotto per la vendita.

Il lotto unico comprende l'immobile avente i seguenti identificativi catastali:

- ✓ locale commerciale sito in Sant'Antimo (NA), via Ignazio Silone, n. 3 riportato al C.F. di detto comune al foglio 5, p.lla 283, sub 15, cat. C/1, classe 3, consistenza 131 mq, R.C. euro 1.928,19

Il pignoramento investe anche il sub 16 che, come rappresentato, è un bene comune non censibile (scala di collegamento fra il sub 15 pignorato – piano terra ed il sub 17 non pignorato – piano primo). Si ritiene che detto bene non possa essere ricompreso fra quelli pignorati, atteso che trattasi, appunto, di un bene comune non censibile catastalmente ed asservito ad altra proprietà non oggetto di pignoramento.

A tal proposito, la sottoscritta ha depositato, in data 23.10.2024, apposita nota, con cui segnalava al GE quanto segue: *“Si premette che l'atto di pignoramento (così come la relativa nota di trascrizione) investe i seguenti beni di proprietà dell'esecutata sig. OMISSIS OMISSIS: “Piena proprietà, per la quota 1/1, sugli immobili in Sant'Antimo (NA), via Ignazio Silone, n. 3, censiti al Catasto del Comune di riferimento come segue: Foglio 5, mapp. 283, sub 15 (ex sub 6), piano T, cat. C/1, [...]; Foglio 5, mapp. 283, sub 16 (ex sub 6), bene comune non censibile” Orbene, dalle allegate visure e planimetrie catastali, si desume che il sub 16 pignorato è un bene comune non censibile, ovvero è costituito dalla scala di collegamento del piano terra (dove si trova il sub 15 pignorato) con il piano primo (dove si trova il sub 17, non oggetto di pignoramento). Attesa la natura del sub 16, individuato catastalmente come bene comune non censibile, si ritiene che lo stesso subalterno non possa essere oggetto di valutazione né tantomeno di eventuale aggiudicazione a favore di terzi, attesa la sua funzione di collegamento/accesso ad altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento.*

Il GE, in data 24.10.2024, con apposita comunicazione stabiliva che, *“vista la nota del 23.10.2024 dell'esperto stimatore, si provvederà in udienza”*.

Il locale commerciale staggito, posto al piano terra, si estende su una superficie di circa **135 mq**, presenta un'altezza interna netta di **3,55 m** e comprende un'area espositiva, una cabina, un antibagno, n. 2 servizi igienici e un sottoscala.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **comune di Sant'Antimo (NA)**, Via Ignazio Silone, n. 3, Piano T, come di seguito indicato:

- ✓ locale commerciale riportato al C.F. del predetto comune al **foglio 5, p.lla 283, sub 15**, categoria C/1, classe 3, consistenza 131 mq, rendita € 1.928,19;
- ✓ scala di collegamento riportata al C.F. del predetto comune al **foglio 5, p.lla 283, sub 16**, Bene comune non censibile dal 26/01/2016.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti, salvo che per la realizzazione di una cabina vicino ai servizi igienici e la chiusura del sottoscala mediante un tramezzo. Al fine di regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, sarebbe necessario presentare un DOCFA per diversa disposizione degli spazi interni

E' stata ricostruita la provenienza ipocatastale, anteventennale dei cespiti, con l'individuazione, di un atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento (atto di compravendita del 2000).

Relativamente al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del comune di Sant'Antimo (luogo di celebrazione del matrimonio) della sig.ra OMISSIS OMISSIS (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutata ha contratto matrimonio, in regime di comunione dei beni, con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 01.08.1991. Successivamente, in data 30.07.1998, veniva presentato ricorso presso il tribunale di Napoli per ottenere la pronuncia di separazione che veniva omologata dal Tribunale di Napoli Nord in data 25.06.2021.

Pertanto, alla data dell'acquisto del 2009, i coniugi erano effettivamente in regime di comunione legale dei beni; in seguito all'omologazione della separazione del 25.06.2021, si è sciolta detta comunione legale e il sig. OMISSIS ha ceduto alla debitrice la sua quota di $\frac{1}{2}$ in forza dell'atto di cessione del 26.03.2024, per cui la sig.ra OMISSIS, da allora, possiede i diritti di $\frac{1}{1}$ di piena proprietà sul cespite pignorato.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Raffaele Della Valle, come dettagliatamente riportato nel verbale di accesso, è emerso che i cespiti pignorati risultano al momento nella disponibilità dell'esecutata, benché non occupati né utilizzati a scopo commerciale e/o artigianale al momento dell'accesso.

La sottoscritta ha in ogni caso reperito il certificato di residenza storico della debitrice da cui si desume che la stessa è residente nel comune di Sant'Antimo, alla via Alberto Moravia, n.5 dal 2002 ad oggi.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di locale commerciale** al piano terra, ubicato nel comune di Sant'Antimo (NA), via Ignazio Silone, n. 3. Il locale commerciale comprende un'area espositiva, una cabina, un antibagno, n. 2 servizi igienici e un sottoscala per una superficie utile di circa 135 mq, con un'altezza interna netta di 3,55 m; confina con altra unità immobiliare riportata al foglio 5, p.lla 283, sub 5 a nord, con fabbricato in aderenza foglio 5, p.lla 362 ad ovest, con via Ignazio Silone ad est e con via Salvatore Di Giacomo a sud; è riportato nel **C.F. del Comune di Sant'Antimo al foglio 5, p.lla 283, sub 15**, categoria C/1, classe 3, consistenza 131 mq, rendita € 1.928,19, con proporzionali diritti sul bene comune non censibile (scala di collegamento) riportato al C.F. del medesimo comune al foglio 5, p.lla 283, sub 16, bene comune non censibile dal 26/01/2016. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale ad eccezione di una lieve diversa disposizione degli spazi interni; vi è Permesso di Costruire n. 81/09 del 25.06.2009, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 86.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali, né risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di accesso;

All. n°2: rilievo fotografico;

All. n°3: rilievi planaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;

All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Sant'Antimo;

All. n°6: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;

All. n°8: documentazione anagrafica e di stato civile;

All. n°9: riepilogo spese sostenute;

All. n°10: richiesta liquidazione;

All. n°11: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore