

- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 29
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 355
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 372
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 374
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 604
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 605
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 1067

L'insieme delle particelle determina un terreno a forma di "T" delimitato da una struttura in cemento armato con accesso su due lati mediante due cancelli metallici entrambi risultati chiusi. Lo stato del terreno è apparso incolto ed inutilizzato, si sono altresì riscontrati due cavalli, apparentemente in buono stato di salute, liberi al suo interno. Nessuno dei proprietari è risultato presente, pertanto non è stato possibile effettuare un rilievo accurato. (cfr. All N. G1/1).

Concluse le attività, preso atto dell'impossibilità di effettuare ulteriori rilievi, si è ritenuto necessario rimandare il prosieguo delle operazioni a data da definirsi.

In data **4.6.2015** alle ore 14.00, previo mia comunicazione alle parti, mi sono recato nuovamente presso l'immobile di proprietà della *****S.r.l., sito in Sant'Antimo (Na) alla Via Matilde Serao snc, identificato dalla particella catastale 1286.

Qui ho incontrato l'amministratore della ***** S.r.l., sig. *****Francesco che mi ha agevolato nell'effettuare i necessari rilievi fotografici e planimetrici dei luoghi.

Nel seguito ho richiesto a questi l'esibizione di

- Certificazione ai sensi della 626/96 (e successive modifiche)
- Elenco e prove di acquisto dei macchinari presenti in azienda e non ricevuti in locazione da ***.

Il sig. *****ha dichiarato massima disponibilità nel volermi fornire tali documenti, all'attualità tuttavia non risultano riscontri nel merito.

In data **26.6.2015** alle ore 15.15 unitamente al custode avv. Errico Chiusolo, previo debita comunicazione alle parti prodotta da questi, ci siamo recati in Sant'Antimo (Na) alla Antonio Meucci n.12.

In primis abbiamo esaminato l'immobile al 2° piano dell'edificio.

Sul posto è stato presente il sig. Umberto *****che ha dichiarato di occupare l'appartamento insieme alla sua famiglia.

Effettuati i necessari rilievi fotografici e planimetrici dei luoghi, alle ore 16.00, ci siamo recati al 1° piano dell'edificio. Sul posto è risultato presente il proprietario sig. Raffaele *****che ha dichiarato di occupare l'appartamento insieme alla sua famiglia.

Effettuati i necessari rilievi fotografici e planimetrici dei luoghi, nel prosieguo, ci siamo recati unitamente ad entrambi i debitori, sul lastrico e presso i locali al piano terra dell'edificio.

Entrambi i debitori hanno chiarito che i locali al piano terra, per quanto di proprietà comune, sono così utilizzati:

- il sub 6 dal sig***.
- il sub 7 dal sig. *****.

Effettuati i necessari rilievi fotografici e planimetrici, le operazioni sono state sospese rimandando eventualmente il prosieguo a data da definirsi.

Operazioni peritali relative al Quesito n.6 G 1-2-3

- In data 4/5/15, dopo aver effettuato i necessari rilievi geometrici e fotografici presso gli immobili oggetto di esecuzione, ho inoltrato via PEC al protocollo unico del Comune di Sant'Antimo (protocollo@pec.comune.santantimo.na.it) istanza di accesso ad atti amministrativi per i cespiti oggetto di esecuzione.
- In data 26/6/15, in assenza di riscontri, ho presentato formale sollecito allo sportello del protocollo del Comune di Sant'Antimo.
- In data 7/7/15 il Comune di Sant'Antimo ha dato risposta parzialmente negativa e mi ha invitato a visionare personalmente gli atti previo preavviso.
- In data 14/7/15, al fine di agevolare ulteriormente le ricerche, ho integrato via fax la precedente istanza con ulteriori dati (sebbene ridondanti) concernenti i debitori e gli immobili in esecuzione.
- In contatti telefonici immediatamente successivi sono stato informato che gli atti erano visionabili non prima della fine del mese di luglio per motivi organizzativi interni dell'ufficio.
- In data 8/9/15 ho formalizzato, come richiesto, via fax la mia volontà di visionare gli stessi il giorno 10/9/15.
- Il giorno 10/9/15 mi sono quindi recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Antimo dove mi è stato concesso di accedere solo a vecchi registri cartacei degli archivi. La visione degli atti non è stata consentita per motivi non meglio chiariti.
- In data 15/9/15, finalmente, l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Antimo mi ha inviato missiva contenente l'elenco di n.13 atti e ha richiesto il versamento di diritti amministrativi non meglio definiti.
- In data 1/10/15 via PEC, ed in copia via FAX, ho inoltrato richiesta di copia di n.8 atti oltre a chiarimenti sui costi e sulla modalità di versamento.
- Con missiva di risposta inviata in data 6/10/15, il Comune di Sant'Antimo mi ha informato, che per l'ottenimento di ogni copia, era necessario il versamento di €50 (euro cinquanta).
- il creditore precedente, dopo le pec di richiesta del 02/04/2015 del 24/9/15 e del 23/10/2015, ha versato l'anticipo occorrente il 27/10/2015.
- In data 4/11/2015 ho pagato via posta gli oneri richiesti.
- Contestualmente ho inviato via fax, all'ufficio competente del comune di Sant'Antimo, ricevuta di detto versamento.
- Dopo vari solleciti telefonici, il Comune di sant'Antimo, nella persona del geom. Verrone, mi ha informato che non tutti i documenti erano disponibili, (alcuni relativi all'opificio erano irreperibili) pertanto il 17/12/2015 ed il 14/01/2016 mi sono recato presso l'ufficio tecnico (si veda verbale) per recuperare quelli disponibili.
- Preso atto, ancora, dell'indisponibilità di alcuni documenti, il 16/01/2016 ho formalizzato via PEC al protocollo unico del Comune di Sant'Antimo (protocollo@pec.comune.santantimo.na.it) sollecito nelle attività di ricerca ed al contempo istanza di rimborso per i diritti amministrativi già versati.
- Al fine di recuperare comunque i titoli mancanti, successivamente ne ho richiesto copia, via PEC ad Ilta, nella persona dell'avv. Ulderico Nigro.
- Analizzati presso studio i documenti recuperati, preso atto, ancora una volta, che due di questi non erano concernenti le attività di indagine (diversamente da quanto indicato nella missiva del 15/9/15 del Comune Di Sant'Antimo) il 02/02/2016 nuovamente ho formalizzato via PEC al protocollo unico del Comune di Sant'Antimo

(protocollo@pec.comune.santantimo.na.it) sollecito nelle attività di ricerca ed al contempo ulteriore istanza di rimborso per i diritti amministrativi già versati.

- Dopo vari solleciti telefonici, il Comune di sant'Antimo, nella persona del geom. Verrone, mi ha informato che alcuni dei documenti richiesti, non tutti, erano disponibili in formato elettronico, pertanto il 23/02/2016 mi sono recato presso l'ufficio tecnico (si veda verbale). In tale occasione il geom. Verrone mi ha consegnato alcuni file (in formato *pdf* dichiarando che questi contenevano i dati richiesti, l'assenza in loco tuttavia dei necessari strumenti informatici non ne concedeva la visualizzazione, pertanto, accettavo tale consegna con la riserva di verificarne il contenuto una volta giunto presso il mio studio.
- In tale sede mi rendevo conto che un documento non riguardava affatto i beni oggetto di indagine e che viceversa una concessione edilizia era priva dei grafici progettuali, pertanto ancora una volta formulavo via PEC e successivamente (il 1/3/16) via Fax sollecito di approfondimento della ricerca dei restanti dati. Ad oggi, nonostante vari contatti telefonici, non si sono avuti riscontri.

Per quanto esposto alla data del 20/04/16 non risultano ancora disponibili dati concernenti l'opificio di via Matilde serao.

Operazioni peritali relative al Quesiti n.8 G 1-2-3 (cfr. All. N.4),

- In data 6/6/'14 ho formalizzato istanza di accesso ai dati amministrativi per gli immobili in esecuzione presso l'Agenzia delle Entrate
- In data 2/7/'15, l'A.E. ha dato risposta incompleta
- In data 3/7/'15 ho integrato la precedente istanza con altri dati, seppur ridondanti, la richiesta del 6/6/14 unitamente a copia del contratto di locazione azienda fornito dall'avv. Ulderico Nigro
- In data 20/7/'15, l'A.E. ha completato la risposta del 2/7/'15 con dati integrativi significativi.

Quesiti

Per chiarezza espositiva, poiché la procedura cui si riferisce la presente relazione tecnica, è frutto dell'unione della proc. r.g.e. n. 306.13 e della proc. r.g.e n. 573.13, si riporta in *tabella n.1* l'elenco dei cespiti in esecuzione aggregati per GRUPPI omogenei, con indicazione della procedura associata e la descrizione riportata negli atti di pignoramento.

Al fine inol*****i rendere agevole la lettura della presente relazione, le risposte ai singoli quesiti sono accorpate in sotto paragrafi specifici per ognuno dei gruppi indicati, riportando in fase iniziale la risposta ai quesiti di carattere comune.

Inoltre, poiché il comune di Sant'Antimo, non ha ancora concesso tutti i documenti necessari all'espletamento dell'incarico, in particolare quelli relativi all'opificio industriale di via Matilde Serao, individuato dalla particella 1286, **la presente relazione concerne, nella parte successiva ai quesiti generali, solo gli immobili di via Meucci e dei terreni di via Matilde**, ossia gli immobili del gruppo del gruppo 1 e 3.

Tab. n.1

Quesito n.1

verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 20 comma c.p.c. (estratto e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante in atti);

Proc. Esecutiva r.g.e. N. 306.13 Ilta – ****

La documentazione ex art. 567, comma 2 c.p.c. prodotta da parte procedente nella proc. esecutiva r.g.e. N. 306/13, che concerne gli immobili del gruppo 1 e del gruppo 2, consta nella certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, a firma del notaio dott.ssa Francesca Boschetti del 2/4/2014.

I beni oggetto di indagine del certificato sono i beni appartenenti al solo gruppo omogeneo 2 ovvero:

- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 199
- fabbricati siti in Sant'Antimo (NA), censiti al foglio 5, mappale 1286 sub 3-4-5-6-7

Evidenzio quindi che non risultano indagini concernenti i beni del gruppo omogeneo 1 sebbene questi siano oggetto di pignoramento.

(Nel seguito si chiarirà comunque che quest'ultimi risultano di proprietà aliena. Inoltre i beni del gruppo omogeneo 3 non sono oggetto di pignoramento da parte di ***)

Si riporta l'elenco delle formalità pregiudizievoli in essa riportate:

- *ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I. di NAPOLI 2° (ora Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2) in data 7 luglio 1993 nn. 22641/R.G. et 2530/R.P. a favore della "BANCA CREDITWEST e dei COMUNI VESUVIANI S.p.A., con sede Legale in Milano, in forza di decreto ingiuntivo di pagamento n. 7073/93 reso dal Presidente del Tribunale di Napoli del 28 giugno 1993, che colpisce tra l'altro i mn. 171 et 196;*
- *costituzione diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio pedonale e carraio) trascritta presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 in data 7 novembre 2001 nn. 40317/RG. et 29910/R.P., a favore del m.n. 1124 (millecentoventiquattro) e a carico anche del m.n. 1123 (millecentoventitré) a seguito dell'atto stipulato in data 22 ottobre 2001 n. 6.801 di Rep. Notaio Cante Pasquale di Sant'Antimo; nell'atto viene precisato che le spese di manutenzione di detto stradone cederanno a carico degli aventi diritto in proporzione;*
- *ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 in data 18 aprile 2003 un. 16596/R.G. et 3010/R.P. a favore della "SANPAOLO IMI S.P.A. - RETE BANCO*

NAPOLI", con sede in Torino, in forza di atto stipulato in data 17 aprile 2003 n. 16.989 di Rep. Notaio Cante Pasquale di Sant'Antimo, successivamente annotata di erogazione a saldo in data 10 luglio 2006 un. 52539/R.G. et 66891R.P., che colpisce i mm.nn. 1123 (millecentoventitré) et 1124 (millecentoventiaquattro')

- *ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 in data 13 giugno 2007 un. 43754/R.G. et 1520 1/R.P. a favore della "BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A.", con sede in Milano, in forza di atto stipulato in data 11 giugno 2007 n. 45.298 di Rep. Notaio Cante Pasquale di Sant'Antimo, successivamente annotata di erogazione a saldo in data 4 dicembre 2007 un. 77992/R.G. et 13727/R.P., che colpisce anche il m.n. 1286*
- *pignoramento trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 in data 25 febbraio 2013 ai un. 8436/RG. et 62961R.P. in forza di verbale di pignoramento immobili in data 25 gennaio 2013 n. 42/2013 di Rep. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Frattamaggiore (NA), che colpisce tutti i beni in oggetto.*
- *pignoramento trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 in data 30 aprile 2013 ai mi 1823 1/R.G. et 13808/R.P., in forza di verbale di pignoramento immobili in data 8 febbraio 2013 n. 3018 di Rep. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli (NA), a favore della 'BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A", con sede a Milano, che colpisce, oltre ad altri beni, anche i mm.nn. 1286 (milleduecentoottantasei) sub 3 (tre), sub 4 (quattro), sub 5 (cinque), sub 6 (sei) e sub 7 (sette).*

Si riportano per completezza di analisi le osservazioni conclusive della dott.ssa Francesca Boschetti:

Si ritiene, anche ai fini della vendita o assegnazione forzata, di segnalare quanto segue:

- al Catasto Fabbricati di Napoli i mm.nn. 1286 (milleduecentoottantasei) su 3 (tre), sub 4 (quattro), sub 5 (cinque), sub 6 (sei) et sub 7 (sette) risultan erroneamente intestati come "**** S.R.L. AMM. UNIC(*****UMBERTO", con sede in Sant'Antimo (NA), e, inoltre, non risulta nemmeno volturato il trasferimento della sede sociale, di cui meglio infra;*
- dalla visura camerale eseguita in data 2 aprile 2014 presso la Camera c Commercio Industria Artigianato di Napoli, la società "*****S.R.L.", con sede in Sant'Antimo (NA), Codice Fiscale: 0350049121(risulta cancellata dal 5 novembre 2013, a seguito del trasferimento della propria sede legale in Comune di Caserta (VE), Via E. Ruggiero n. 37, pertanto, dall visura Camerale eseguita in data 2 aprile 2014 presso la Camera di Commerci Industria Artigianato di Caserta, la società avente Codice Fiscale 0350049121 risulta denominata *****S.R.L. - in Liquidazione.*

Proc. Esecutiva r.g.e. N. 573.13 BNT - *****+ *****

Si precisa che agli atti non è presente il fascicolo della proc. 573.13 riunita alla 306.13, pertanto le considerazioni che seguono nel merito, sono frutto dei documenti prodotti in copia dall'avv. Paolo Bonizzoni con sua mail del 13-mar-2015 indirizzata al custode avv. Chiusolo.

La documentazione ex art. 567, comma 2 c.p.c. inviata, consta nelle due certificazioni sostitutive del certificato ipotecario ventennale, a firma dello studio notarile Lainati-De Vivo, (si allegano, cfr. All. N.3).

I beni oggetto di indagine del certificato privo di data appartengono ai gruppi omogenei 1 e 2 ovvero:

- fabbricati siti in Sant'Antimo (NA), censiti al foglio 5, mappale 1286 sub 3-4-5-6-7
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale **29**
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale **355**
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale **372**
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale **374**
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale **604**
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale **605**
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale **1067**

Si evidenzia per completezza che il terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale **199** non è oggetto di indagine.

Si riporta l'elenco delle formalità pregiudizievoli in esso riportate:

- *Trascrizione in data 7 novembre 2001 ai n.ri 40317129910 Servitu' (atto del 22.10.2001 rep. 6801 del Notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo) Avente ad oggetto la costituzione di servitu' di passaggio a favore del fondo alla p.11a 1124 di proprietà della soc. ****SRL ed a carico di altre p.11e sempre di proprietà della soc. ****SRL*
- *Iscrizione Ipotecaria in data 18 aprile 2003 ai n. ri 1659613010 Ipoteca Volontaria (Atto del 17 aprile 2003 rep. 16989 del Notaio Cante Pasquale di Sant'Antimo) per la complessiva somma di C. 4.340.000,00 di cui €. 2.170.000,00 per capitale, a favore di SANPAOLO IMI SPA - RETE BANCO. NAPOLI con sede in Torino ed a carico della soc. ****SRL*
- *Iscrizione Ipotecaria in data 13 Giugno 2007 ai n. ri 43754115201 Ipoteca Volontaria (Atto del 11 giugno 2007 rep. 45298/12322 ,del Notaio Cante Pasquale di Sant'Antimo) per la complessiva somma di E. 5.000.000,00 di cui €. 2.500.000,00 per capitale, a favore della BANCA DELLA NUOVA TERRA S.p.a. con sede in Milano ed a carico delle soc. ****SRL e DI.MA. IMMOBILIARE di ****UMBERTO E RAFFAELE S. con sede in Sant'Antimo. Grava anche su altri beni di proprietà di altri soggetti;*
- *Trascrizione in data 25 febbraio 2013 ai 11. ri 843616296 - Verbale di Pignoramento Immobili.(Atto del Tribunale di Frattamaggiore (Na) notificato in data 25.1.2013 n. 42/2013 di rep.) a favore di ILTA SRL SOCIETA' UNIPERSONALE con sede in Campiglia dei Berjcy (VI), contro la soc. ****SRL. Grava su tutti i beni oggetto della presente certificazione di proprietà della medesima società.*
- *Trascrizione in data 30 aprile 2013 ai n.ri 18231113808 Verbale di Pignoramento Immobili. (Atto del Tribunale di Napoli notificato in data 8.2.2013 n. 3018 di rep.) a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A. con sede in Milano , contro i suddetti sigg. ****UMBERTO e RAFFAELE nonché contro la soc. ****SRL*

Si riportano per completezza di analisi le osservazioni conclusive del dott. De Vivo:

- a. *Si fa avvertenza che la società ****Srl, con l'atto 14 gennaio 2013 rep. 57512/19144 del Notaio Cante Pasquale di Sant'Antimo trascritto a Napoli 2 con la nota 16 gennaio 2013 ai n.ri 2486/2001 ha alienato alla LUGIMA IMMOBILIARE SRL con sede in Sant'Antimo - Codice fiscale 04720971219, i beni di cui alla seguente descrizione:*

Appezamenti di terreno posti nel Comune di SANT'ANTIMO (NA) e censiti nel Catasto Terreni, al foglio 5 con i mappali: n. 372 di mq. 910; n. 374 di mq. 90; n. 1067 di mq. 742; n. 355 mq. 10; n. 29 di mq. 6.206; n. 604 di mq. 1.095; n. 605 di mq. 893.

I beni oggetto di indagine del certificato del 27/6/14 sono:

- lastrico di fabbricato sito in Sant'Antimo (NA), censito al foglio 3, mappale 542, sub. 5;
- magazzino sito in Sant'Antimo (NA), censito al foglio 3, mappale 542, sub. 6;
- magazzino sito in Sant'Antimo (NA), censito al foglio 3, mappale 542, sub. 7;
- appartamento sito in Sant'Antimo (NA), via Antonio Meucci, censito al foglio 3, mappale 542, sub. 8;
- appartamento sito in Sant'Antimo (NA), via Antonio Meucci, censito al foglio 3, mappale 542, sub. 9

Si riporta l'elenco delle formalità pregiudizievoli in esso riportate:

- *Iscrizione Ipotecaria in data 19 marzo 2010 ai n. ri 14001/2681 - Ipoteca Legale (Atto di Equitalia Polis spa rep. n. 105301/71) per la complessiva somma di €. 34.836,90 di cui E. 17.418,45 per capitale, a favore di EQUITALIA POLIS SPA con sede in Napoli - Codice fiscale 07843060638 ed a carico del sig. UMBERTO *****.
Grava sulla nuda proprietà del mapp. 542 sub. 4 (da cui oggi deriva il nuovo sub. 9).*
- *Iscrizione Ipotecaria in data 19 marzo 2010 ai n. ri 14003/2683. Ipoteca Legale (Atto di Equitalia Polis spa rep. n. 105302/71) per la complessiva somma di €. 34.548,22 di cui €. 17.274,11 per capitale, a favore di EQUITALIA POLIS SPA con sede in Napoli - Codice fiscale 07843060638 ed a carico del sig. RAFFAELE *****.
Grava sulla nuda proprietà del mapp. 542 sub. 3 (da cui oggi deriva il nuovo sub. 8).*
- *Trascrizione in data 18 Novembre 2011 ai n.ri 46774/33039 Costituzione di Fondo Patrimoniale (atto del 16 novembre 2011 rep. 3753/1734 del Notaio Andrea Valente di Caivano) a favore dei bisogni della famiglia dei sigg. *****UMBERTO e MORLANDO ANTIMINA. Beni del sig. *****UMBERTO di cui ai mapp. 542 sub. 9 - mapp. 542 sub. 6 e rnapp. 542 sub. 7.*
- *Trascrizione in data 9 febbraio 2012 ai n.ri 614114958 Costituzione di Fondo Patrimoniale (atto del 13 gennaio 2012 rep. 95985/19559 del Notaio Gennaro Fiordiliso di Aversa) a favore dei bisogni della famiglia dei sigg. *****RAFFAELE e CORREGGIA ANNA.
Beni del Sig. *****RAFFAELE di cui ai mapp. 542 sub. 8 - mapp. 542 sub. 6 - mapp. 542 sub. 7 e map. 542 sub. 5.*
- *Trascrizione in data 30 aprile 2013 ai n.ri 18231/13808, Verbale di Pignoramento Immobili. (Atto del Tribunale di Napoli notificato in data 8.2.2013 n. 3018 di rep.) a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A. con sede in Milano , contro i suddetti sigg. *****UMBERTO e RAFFAELE; Grava su tutti i beni oggetto della presente certificazione e su altri di proprietà di altri soggetti.*

Si riportano per completezza di analisi le osservazioni conclusive del dott. De Vivo:

- a) I trasferimenti di proprietà inter vivos sono risultati regolari;*
- b) Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli*

2, aggiornate a tutto il 19 giugno 2014, non risultano pubblicate ulteriori formalità a carico dei suddetti sigg. *******UMBERTO** e **RAFFAELE** ad eccezione di:

- domanda giudiziale trascritta il 4 novembre 2013 ai nn. 44737/32438 a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, volta ad ottenere la revoca dei sopracitati atti di costituzione di fondo patrimoniale trascritti il 18/11/2011 ed il 9/2/2012;
- domanda giudiziale trascritta il 28 marzo 2014 ai nn. 20208/9519 a favore di **UNICREDIT S.P.A.**, volta a dichiarare la nullità dei sopra citati atti di costituzione di fondo patrimoniale, con la precisazione che nel quadro D della predetta formalità, venne indicato erroneamente, quale notaio rogante dell'atto 16/11/2011, il notaio **Fiordiliso** invece che il notaio **Andrea Valente**;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 7 maggio 2014 ai mi. 25516/1601, per Euro 600.000,00 a favore di **UNICREDIT S.P.A.**, in forza di Decreto Ingiuntivo de 23 gennaio 2014 n. 1984 emesso dal Tribunale di Napoli.

acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

In allegati (cfr. All. N.2) sono riportati:

a) con riferimento alla certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, a firma del notaio dott.ssa **Francesca Boschetti** del 2/4/2014:

- nota di trascrizione dell'atto in data 28 luglio 1993 del Notaio **Paolo Morelli** di Napoli, trascritto a Napoli Seconda in data 6 agosto 1993 ai un. 27314/R.G. e 21514/R.P.,
- nota di trascrizione dell'atto in data 12.12.1989 n. 12.644 di Rep. Notaio **Federico Del Noce** di Napoli, trascritto a Napoli 2 il 3 gennaio 1990 nn. 151 R.G. et 131 R.P;

b) con riferimento alle certificazioni sostitutive del certificato ipotecario ventennale, a firma del notaio dott. **De Vivo**:

- nota di trascrizione della successione di cui alla denuncia registrata a Napoli al n. 4037 vol. 2835 e trascritta a Napoli 2 il 21 febbraio 1986 ai n.ri 5182/4228;
- atto di cessione di quote e divisione del 2 ottobre 1986 nn. 109508/3653 di rep. Notaio **Alberto Colesanti** di Napoli, trascritto a Napoli 2 il 23 ottobre 1986 ai numeri 24174/18995, 24177/18998 e ai numeri 24178/18999.

GRUPPO 1

L'atto di pignoramento a firma del avv. Giancarlo Schiavo, presentato il 25/1/2013 in Tribunale di Napoli, trascritto il 25 febbraio 2013, per ILTA srl, e l'atto di pignoramento presentato il 8/2/2013 in Tribunale di Napoli trascritto il 30 aprile 2013 a firma avv.ti Marco POLA e Andrea NATALE, per Banca della Nuova Terra S.p.A., individuano, con riferimento al primo gruppo omogeneo, gli immobili di seguito indicati:

- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 372 del N.C.T, cat. T, mq 910,
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 374 del N.C.T, cat. T, mq 90,
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 1067 del N.C.T, cat. T, mq 742,
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 355 del N.C.T, cat. T, mq 10,
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 29 del N.C.T, cat. T, mq 6206,
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 604 del N.C.T, cat. T, mq 1095,
- terreno sito in agro di Sant'Antimo (NA), censito al foglio 5, mappale 605 del N.C.T, cat. T, mq 893.

L'insieme delle particelle determina un terreno a forma di "T" posto alle spalle della stazione di rifornimento carburanti ENI presente sulla statale SS7bis in prossimità della via Matilde Serao Sant'Antimo (Na). L'accesso al terreno, recintato da una struttura in cemento armato, avviene sui due lati della stazione di rifornimento superando due cancelli in metallo. (cfr. All. N.G1/1)

L'accesso a Nord avviene percorrendo una strada privata chiusa da un ulteriore cancello sulla SS7bis, l'accesso a Sud, avviene da via Giove.

L'impossibilità di accedervi non ha consentito un rilievo accurato, si rileva esclusivamente che lo stato del terreno è apparso incolto ed inutilizzato e vi pascolano due cavalli apparentemente in buono stato di salute.

Per i succitati cespiti, pignorati sia da Ilta (trascrizione del 25.2.13) che da Banca Nuova Terra (trascrizione del 30.4.13), risulta una precedente alienazione da parte della soc. *****in data 14.1.13 in favore di LUGIMA Immobiliare srl con sede in S. Antimo via Lecce 14, con atto di compravendita Notar Cante rep. 57.512 racc. 19.144 trascritto in data 16.1.13 anteriormente ai pignoramenti. (cfr. All. N.G1/2)

Tale condizione, già menzionata nella relazione del custode avv. Chiusolo del 28.5.15, ha impedito lo svolgimento di ulteriori le attività peritali, pertanto nel merito non è possibile portare altre considerazioni.

GRUPPO 3

Quesito n.2 G3

2) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

I beni del GRUPPO omogeneo 3 non sono oggetto di pignoramento da parte di ILTA ma esclusivamente da parte di Banca della Nuova Terra S.p.A.

L'atto di pignoramento presentato per Banca della Nuova Terra S.p.A. il 8/2/2013 in Tribunale di Napoli, trascritto il 30 aprile 2013 a firma avv.ti Marco POLA e Andrea NATALE, individua gli immobili di seguito indicati:

- "quota di ½ di lastrico sito in Sant'Antimo (NA), via Antonio Meucci, censito al foglio 3, mappale 542, sub. 5 del N.C.E.U, cat. L, piano 3, di proprietà del signor Umberto *****;"
- "quota di ½ di lastrico sito in Sant'Antimo (NA), via Antonio Meucci, censito al foglio 3, mappale 542, sub. 5 del N.C.E.U, cat. L, piano 3, di proprietà del signor Raffaele *****;"
- "quota di ½ di magazzino sito in Sant'Antimo (NA), via Antonio Meucci, censito al foglio 3, mappale 542, sub. 6 del N.C.E.U, cat. C/2, piano T, mq 89, di proprietà del signor Umberto *****;"
- "quota di ½ di magazzino sito in Sant'Antimo (NA), via Antonio Meucci, censito al foglio 3, mappale 542, sub. 6 del N.C.E.U, cat. C/2, piano T, mq 89, di proprietà del signor Raffaele *****;"
- "quota di ½ di magazzino sito in Sant'Antimo (NA), via Antonio Meucci, censito al foglio 3, mappale 542, sub. 7 del N.C.E.U, cat. C/2, piano T, mq 99, di proprietà del signor Umberto *****;"
- "quota di ½ di magazzino sito in Sant'Antimo (NA), via Antonio Meucci, censito al foglio 3, mappale 542, sub. 7 del N.C.E.U, cat. C/2, piano T, mq 99, di proprietà del signor Raffaele *****;"
- "appartamento sito in Sant'Antimo (NA), via Antonio Meucci, censito al foglio 3, mappale 542, sub. 8 del N.C.E.U, cat. A/2, piano 1, vani 9, di proprietà del signor Raffaele *****;"
- "appartamento sito in Sant'Antimo (NA), via Antonio Meucci, censito al foglio 3, mappale 542, sub. 9 del N.C.E.U, cat. A/2, piano 2, vani 9, di proprietà del signor Umberto *****;"

L'insieme dei beni elencati costituisce un edificio destinato a civile abitazione sito in Sant'Antimo (Na) all'incrocio di via Antonio Meucci e via Flavio Gioia. (cfr. All. G3/2 foto n.1>7)

Costruito a fine anni settanta, consta in una struttura laterocementizia di 2 piani e tre livelli

Lo stato dell'edificio nel suo complesso è modesto in quanto alcune opere murarie risultano incomplete, si evidenziano infatti alcune crepe non sanate agli intonaci, non esiste inoltre ne servizio portineria, ne servizio ascensore.

- Al piano terra esistono i due locali accatastati come magazzino (cat. C/2, sub. 6 e sub. 7) in comproprietà al 50% di Raffaele e Umberto *****.
- Al piano primo esiste l'appartamento (sub. 8) di proprietà del signor Raffaele *****.
- Al piano secondo esiste l'appartamento (sub. 9) di proprietà del signor Umberto *****.
- La copertura dell'edificio è costituita da un lastrico (sub. 5) anch'esso in comproprietà al 50% di Raffaele e Umberto *****.

Appartamento al piano primo (sub. 8)

L' appartamento, con una superficie netta (calpestabile) di 164 mq coperti, a cui aggiungono i 34 mq del terrazzo e 17 mq del balcone, consta nei seguenti ambienti (cfr. All. N.G3/1 tav. n.1/a e n.2/a All. N.G3/2):

- *salotto* (foto n. 9),
- *cucina* (foto n. 10),
- *terrazzo* (foto n. 11>13),
- *corridoio ingresso* (foto n. 8-14),
- *soggiorno* (foto n. 15),
- *salotto2* (foto n. 16),
- *wc1* (foto n. 17),
- *camera da letto* (foto n. 18),
- *wc2* (foto n. 19),
- *camera da letto matrimoniale* (foto n. 20-21),
- *cabina armadio* (foto n. 22),
- *camera da letto 2* (foto n. 23-24),
- *cabina armadio 2* (foto n. 25),
- *balcone* (foto n. 26-27),

i confini sono:

- zona Nord-Est – via Antonio Meucci,
- zona Nord- Ovest – via Flavio Gioia,
- zona Sud -Est – affaccio su cortile condominiale,
- zona Sud -Ovest – proprietà aliena.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è ottimo, gli impianti, da quanto possibile rilevare con indagini non invasive, risultano a norma, il riscaldamento e l'ACS (acqua calda ad uso sanitario) è autonomo alimentato da caldaia a gas, esistono inoltre alcune unità del tipo a pompa di calore a split.

Appartamento al piano secondo (sub. 9)

L' appartamento, con una superficie netta (calpestabile) di 156 mq coperti, a cui aggiungono i 34 mq del terrazzo e 17 mq del balcone, consta nei seguenti ambienti (cfr. All. N.G3/1 tav. n.1/b e n.2/b All. N.G3/2):

- *soggiorno* (foto n. 28-29),

- cucina (foto n. 30-31),
- terrazzo (foto n. 32>34),
- corridoio ingresso
- salotto2 (foto n. 35-36),
- wc1 (foto n. 37-38),
- camera da letto (foto n. 39-40),
- corridoio (foto n. 41),
- camera da letto2 (foto n. 42-43),
- cabina armadio (foto n. 44),
- camera da letto matrimoniale (foto n. 45-46),
- cabina armadio2 (foto n. 47),
- wc2 (foto n. 48-49),
- balcone (foto n. 50-51),

i confini sono:

- zona Nord-Est – via Antonio Meucci,
- zona Nord- Ovest – via Flavio Gioia,
- zona Sud -Est – affaccio su cortile condominiale,
- zona Sud -Ovest – proprietà aliena.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è ottimo, gli impianti, da quanto possibile rilevare con indagini non invasive, risultano a norma, il riscaldamento e l'ACS (acqua calda ad uso sanitario) è autonomo alimentato da caldaia a gas, esistono inoltre alcune unità del tipo a pompa di calore a split.

Si riscontra tuttavia, in corrispondenza del balcone, in alcuni punti esterni, il discostamento dell'intonaco e l'ammaloramento dei frontolini.

Lastrico (sub. 5)

Il lastrico (cfr. All. N.G3/1 tav. n.1/b e n.2/b All. N.G3/2 foto n.52>55), avente una superficie netta di 143 mq, costituisce la copertura dell'edificio.

Esso è ricoperto da un elemento bituminoso impermeabilizzante rivestito da vernice al minio di piombo, protettiva agli U.V., e non è attualmente fruibile in quanto l'assenza di pavimentazione ne rende la superficie non calpestabile.

Nel suo complesso si presenta ben mantenuto e l'impermeabilizzazione risulta efficiente.

Locale magazzino (sub. 6)

Originariamente, così come previsto in PC 4128, il sub. 6 ed il sub. 7 costituivano un unico ambiente destinato ad uso comune, successivamente è avvenuta la separazione dell'unico ambiente in due unità distinte.

Attualmente il sub. 6, benché in comproprietà di Umberto e Raffaele *****, risulta nell'uso esclusivo del sig. Raffaele.

Detto locale (cfr. All. N.G3/1 tav. n.1/a e n.2/a All. N.G3/2 foto n.4,7 + 56>59) ha una superficie netta (calpestabile) di 91.9 mq coperti, è diviso in due parti ed ha accesso dal cortile condominiale interno e da via F. Gioia.

Nel suo complesso è di fatto un cantiere edile in quanto ancora le murature interne ed alcuni rifiniture sono incomplete.

Locale magazzino (sub. 7)

Attualmente il sub. 7, benché in comproprietà di Umberto e Raffaele *****, risulta nell'uso esclusivo del sig. Umberto.

Il locale (cfr. All. N.G3/1 tav. n.1/a e n.2/a All. N.G3/2 foto n.4 + 60>67) ha una superficie netta (calpestabile) di 105 mq coperti, è diviso in due parti ed ha accesso dal cortile condominiale interno e da via F. Gioia.

La porzione rivolta verso il cortile condominiale è un garage ben rifinito ed è completo in tutte le sue parti, la porzione rivolta verso F. Gioia è di fatto un appartamento al piano terra ottimamente rifinito di superficie netta (calpestabile) 60 mq dotato di soggiorno, wc ed angolo cottura.

Quesito n.3 G3

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

Non riscontro difformità tra lo stato attuale del bene e le descrizioni riportate negli atti di pignoramento a firma e degli avv.ti Marco POLA e Andrea NATALE. (cfr All. N. 3)

Quesito n.4 G3

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione sono conformi allo stato attuale dei luoghi, pertanto nessun adeguamento è necessario.

Quesito n.5 G3

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona B2 "Residenziale Esistente" del vigente P.R.G. del comune di Sant'Antimo. (cfr. All. N.G3/3)

Quesito n.6 G3

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 50, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 60 della L.28 febbraio 1985, n.47;

In data 4/5/2015 ho richiesto (cfr. all. N.1), presso l'ufficio tecnico del Comune Di Sant'Antimo, copia dei titoli edilizi riguardanti gli immobili in esecuzione.

La ricerca effettuata dal funzionario competente, con risposta del 15/9/2015 e consegna delle copie il 17/12/15 ed il 14/01/16, ha fruttato il riscontro dei titoli autorizzativi che si elencano (cfr. all. N. G3/3):

- **Concessione edilizia n. 4128 in ditta *****Francesco.**
- **Istanza di condono edilizio Pratica n. 508 in ditta *****Umberto.**
- **Istanza di condono edilizio Pratica n. 509 in ditta *****Raffaele.**

Non sono stati riscontrati inol*****ati concernenti il rilascio di altri titoli autorizzativi tipo DIA Scia, Cil, dichiarazione di agibilità o altri titoli.

Superfetazioni Appartamenti del piano primo (sub. 8) e del piano secondo (sub. 9)

Rispetto alla configurazione originaria, prevista dalla Concessione edilizia n. 4128, entrambi gli appartamenti presentano differenze significative contestualizzabili (cfr. all. N. G3/1 tav. n.3/a tav. n.3/b) in:

- incremento volumetrico,
- incremento di superficie
- mutata disposizione degli ambienti interni.

Agli atti risultano infatti *istanza di condono edilizio Pratica n. 508* in ditta *****Umberto ed *istanza di condono edilizio Pratica n. 509* in ditta *****Raffaele concernenti esattamente le superfetazioni appena indicate. Non risulta tuttavia ancora concesso alcun titolo in sanatoria. Le planimetrie catastali, come già detto, sono tuttavia già allineate allo stato di fatto.

Superfetazioni Locali magazzino (sub. 6 – sub 7)

Rispetto alla configurazione originaria, prevista dalla Concessione edilizia n. 4128, entrambi i locali presentano differenze significative contestualizzabili in (cfr. all. N. G3/1 tav. n.3/c):

- incremento volumetrico,
- incremento di superficie (sub 6: + 24.57 mq – sub 7: + 42.77 mq)
- mutata disposizione degli ambienti interni.

In particolare per il sub. 7 si evidenzia che la parte abusiva è destinata ad uso abitazione.

Agli atti tuttavia non risulta alcuna istanza di condono edilizio o concessione in sanatoria, pertanto le opere non sono sanabili e vanno rimosse. Il costo di ripristino, inclusivo dell'ausilio di un tecnico abilitato), valutato secondo il prezzario delle opere pubbliche edizione 2013, aggiornato all'attualità secondo i dati ISTAT è riportato nel computo allegato e vale (cfr. all. N. G3/5):

- € 14.931,60, per il sub 6
- € 19.262,48, per il sub 7

Lastrico (sub. 5)

Il lastrico risulta conforme alla configurazione originaria, prevista dalla *Concessione edilizia n. 4128*.

Quesito n.7 G3

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

Gli immobili oggetto di esecuzione non sono a mio avviso divisibili ulteriormente in modo razionale ed economicamente vantaggioso, viceversa risulta conveniente commercialmente considerare la vendita in un lotto unico del sub 5 e del sub 9 per i motivi che si espongono nel quesito n.12.

Quesito n.8

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

Gli immobili non risultano essere pignorati pro quota.

Quesito n.9

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art12 del D.L. 21 marzo 1978, n59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Gli immobili sono occupati, secondo quanto riscontrato in sede di accesso peritale, dai debitori. Si riporta inoltre che non risultano agli atti dell'AE contratti di locazione registrati per i cespiti in esame. (cfr. All. N.4)

Quesito n.10

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

Gli immobili non risultano essere occupati dai coniugi separati o dagli ex coniugi dei debitori esecutati.

Quesito n.11

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione «riscatto»;

Non risultano vincoli.

Quesito n.12

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Il criterio di stima dipende dallo scopo che ci si prefigge, che nel caso è quello di determinare il probabile prezzo al quale l'immobile potrà essere venduto, è necessario quindi ricercare il "valore venale", per via analitica o sintetica (mediante confronto con prezzi di immobili simili nella stessa zona); poiché il valore calcolato per via analitica, a mio avviso, non corrisponde alla reale situazione del mercato immobiliare, ritengo sia opportuno effettuare la stima sintetica.

A seguito dell'indagine, svolta attraverso la consultazione dai dati pubblicati a riguardo dall'Agenzia del Territorio con aggiornamento al primo semestre 2015, (cfr. tabella n.1), confortata dalla verifica delle inserzioni apparse su riviste e siti internet specializzati, si rileva che per il Comune di SANT'ANTIMO la via Meucci, appartenente alla zona omogenea *D4 Periferica/SS. 7 BIS / APPIA - STAZIONE FERROVIARIA - VIA DEL CARAVAGGIO - ADIACENZE CIMITERO*, il prezzo medio per abitazioni civili, quale è l'immobile in esecuzione, è € **1.125,00 €/mq**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: SANT'ANTIMO

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

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 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	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	2,3	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	960	L	1,6	2,4	N
Ville e Villini	NORMALE	930	1400	L	2,3	3,5	N

Tab. N.1

Moltiplicando il valore medio rilevato per il prodotto di opportuni coefficienti correttivi K, che tengono conto dei rilievi forniti nella fase descrittiva, adeguiamo questo valore alle caratteristiche peculiari dell'oggetto di stima:

1. Caratteristiche posizionali estrinseche K_{pe} , evidentemente comuni a tutti gli immobili del gruppo 3) legate sia alla qualificazione infrastrutturale dell'area (accessibilità, vicinanza al centro, efficienza dei servizi pubblici) sia a quella ambientale (salubrità, tipo settoriale, basso indice di fabbricazione):

$K_{pe1} = 1,00$ Zona semi centrale, in linea con i valori medi di zona.

$K_{pe2} = 1,00$ Caratteristiche ambientali e di tipo settoriale in linea con i valori medi di zona.

$K_{pe} = K_{pe1} \times K_{pe2} = 1,00$

2. Caratteristiche posizionali intrinseche K_{pi} , legate all'esposizione, al soleggiamento, alla panoramicità, alla quota di piano

$K_{pi1} = 1,00$ Appartamento con esposizione ordinaria.

$K_{pi2} = 1,00$ Piano primo-secondo.

$K_{pi3} = 0,95$ Edificio in condominio privo di servizio di portierato-servizio ascensore.

$K_{pi} = K_{pi1} \times K_{pi2} \times K_{pi3} = 0,95$

3. Caratteristiche tecnologiche K_t , legate all'età ed allo stato di conservazione dell'immobile, alla dotazione di servizi ed impianti a norma, nonché al grado di finitura.

$K_{t1} = 0,95$ Edificio con di più di 30 anni.

$K_{t2} = 0,95$ Impianti e rifiniture in modesto stato di conservazione.

$K_t = K_{t1} \times K_{t2} = 0,902$

4. Caratteristiche produttive K_p legate a fattori quali gli oneri di manutenzione straordinaria, la disponibilità degli immobili e la regolarità rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie

$K_{p1} = 0,85$ Edificio non conforme alle norme

$K_{p2} = 1,00$ Immobile libero

$$K_p = K_{p1} \times K_{p2} = 0,85$$

Si assegna il valore $K_{pl} = 0,85$ per, le menzionate irregolarità rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie, che, pur oggetto di istanza di condono, ancora non hanno ricevuto concessione in sanatoria. Tale circostanza, benché la procedura risulti correttamente eseguita, determina evidentemente una ridotta appetibilità di mercato del bene.

$$K_{tot.} = K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_p = 0,729$$

Appartamento al piano primo (sub. 8)

L' appartamento, ha una superficie commerciale coperta di 180 mq, a cui aggiungono le superfici omogeneizzate del terrazzo e del balcone, che consta nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente i mq. 25 del totale di 34 + 17 mq.

La superficie commerciale dell'immobile, computata quindi secondo il DPR 138/98, è pari a mq. 190, pertanto il valore di stima è:

$$v = 1.125,00 \text{ €/mq} \times 0,729 \times \text{mq. } 190,0 = \text{€ } 155.774,32.$$

Appartamento al piano secondo (sub. 9)

L' appartamento, ha una superficie commerciale coperta di 172 mq, a cui si devono aggiungere le superfici omogeneizzate del terrazzo e del balcone, tale quota consta nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente i mq. 25 sulla superficie di 34 + 17 mq.

La superficie commerciale dell'immobile, computata quindi secondo il DPR 138/98, è pari a mq. 182, pertanto il valore di stima è:

$$v = 1.125,00 \text{ €/mq} \times 0,729 \times \text{mq. } 182,0 = \text{€ } 149.215,40$$

Lastrico (sub. 5)

Dall'analisi del PC 4128 e delle norme di attuazione del vigente PRD, emerge che non ci sono margini per l'edificazione in sopraelevazione, pertanto il lastrico solare, costituisce semplicemente una pertinenza accessoria degli appartamenti ed è a mio avviso valutabile, secondo il DPR 138/98, con il criterio adottato per balconi e terrazzi.

Nel caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali, ossia nel caso in cui il lastrico sia venduto separatamente all'appartamento del 2° piano, la superficie omogeneizzata è calcolata nella misura del:

- 15% della superficie fino a mq. 25;
- 5% per la quota eccedente mq. 25

Esso ha una superficie complessiva di 143 mq, cui consegue da calcolo una superficie commerciale pari a 9.65 mq, pertanto il valore di stima è:

$$v = 1.125,00 \text{ €/mq} \times 0,729 \times \text{mq. } 9,65 = \text{€ } 7.911,70$$

Qualora, viceversa, le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata è calcolata nella misura del:

- 30%, fino a mq. 25;
- 10%, per la quota eccedente mq. 25;

consegue da calcolo una superficie commerciale pari a 19.3 mq, pertanto il valore di stima è:

$$v = 1.125,00 \text{ €/mq} \times 0,729 \times \text{mq. } 19,3 = \text{€ } 15.823,39$$

Ne consegue pertanto l'opportunità commerciale di costituire un unico lotto di vendita del sub 5 e del sub 9.

Locale magazzino sub. 6

Attraverso la consultazione dai dati pubblicati a riguardo dall'Agenzia del Territorio con aggiornamento al primo semestre 2015, (cfr. tabella n.2), si rileva che per il Comune di SANT'ANTIMO alla via Meucci, appartenente alla zona omogenea *D4 Periferica/SS. 7 BIS / APPIA - STAZIONE FERROVIARIA - VIA DEL CARAVAGGIO - ADIACENZE CIMITERO*, il prezzo medio per i magazzini, quale sono i sub 6-7, è **€ 337,50 €/mq**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: SANT'ANTIMO

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

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	225	450	L	0,7	1,3	N
Negozi	NORMALE	750	1500	L	2,5	5	N

Tab. n.2

Il Locale sub. 6 ha una superficie commerciale (depurata della parte abusiva) pari a 77,68 mq, pertanto il valore di stima, in quanto magazzino è:

$$v = 337,50 \text{ €/mq} \times 1,00 \times \text{mq. } 77,68 = \text{€ } 26.217,00$$

Evidentemente l'effettivo utilizzo attuale del locale è uso garage, pertanto la valutazione non può escludere considerazioni nel merito.

L'OMI, evidentemente per lo scarso volume di vendite, non produce dati statistici nel merito per la zona in analisi, pertanto la valutazione va fatta, a mio avviso, considerando il bene quale pertinenza accessoria degli appartamenti, utilizzando coefficienti di omogeneizzazione di uso corrente che nella fattispecie è 50% rispetto al valore di mercato dell'appartamento.

Ne consegue un valore di stima, in quanto garage è:

$$v = 1.125,00 \times 0,5 \times \text{€/mq} \times 0,729 \times \text{mq. } 77,68 = \text{€ } 31.843,55$$

Dovendo tener conto di entrambe le valutazioni si propone un valore medio pari a 29.030,28 €

Il reale valore dell'immobile non può certamente prescindere dalla valutazione dell'abuso esistente (quesito n.G6) valutabile nelle opere di ripristino dello stato precedente in € 18.531,83, pertanto a mio avviso, **il prezzo di mercato del locale magazzino, sub. 6, è 14.098,68 €** (29.030,28 € - 14.931,60 €).

Locale magazzino sub. 7

Il Locale sub. 7 ha una superficie commerciale (depurata della parte abusiva) pari a 72.97 mq, pertanto il valore di stima, in quanto magazzino è:

$$v = 337,50 \text{ €/mq} \times 1,00 \times \text{mq. } 72,97 \text{ mq} = \text{€ } 24.627,38$$

Evidentemente l'effettivo utilizzo attuale del locale è uso garage pertanto la valutazione non può escludere considerazioni nel merito.

L'OMI, evidentemente per lo scarso volume di vendite, non produce dati statistici nel merito per la zona in analisi, pertanto la valutazione va fatta, a mio avviso, considerando il bene quale pertinenza accessoria degli appartamenti, utilizzando coefficienti di omogeneizzazione di uso corrente che nella fattispecie è 50% rispetto al valore di mercato dell'appartamento.

Ne consegue un valore di stima, in quanto garage è:

$$v = 1.125,00 \times 0,5 \times \text{€/mq} \times 0,729 \times \text{mq. } 72,97 = \text{€ } 29.912,77$$

Dovendo tener conto di entrambe le valutazioni si propone un valore medio pari a 27.270,07 €.

Il reale valore dell'immobile non può certamente prescindere dalla valutazione dell'abuso esistente (quesito n.G6) valutabile nelle opere di ripristino dello stato precedente in € 19.262,48, pertanto a mio avviso, **il prezzo di mercato del locale magazzino, sub. 7, è 8.007,59 €** (27.270,07 € - 19.262,48 €).

Quesito n.13

13) determini il fabbisogno energetico (EPI) per le unità oggetto di esecuzione ai sensi del D.Lgs. 19/12/05;

Appartamento al piano primo (sub. 8)

Il calcolo, effettuato con procedura conforme alle norme tecniche UNI TS 11300-1-2 (revisione 2 ottobre 2014), UNI TS 11300-3 (25 marzo 2010), UNI TS 11300-4 (10 maggio 2012) e a quanto previsto dai nuovi DM 26 giugno 2015 in vigore dal 1 ottobre 2015 contenenti prescrizioni e requisiti minimi degli edifici e le nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici, restituisce i seguenti valori:

- $EP_{H,nren}$ indice di prestazione energetica per riscaldamento– 124.27 kWh/m²*anno
- $EPC_{,nren}$ indice di prestazione energetica per raffrescamento 19.38
- $EPW_{,nren}$ indice di prestazione energetica per ACS– 17.85 kWh/m²*anno
- $EP_{gl,nren}$ indice di prestazione globale Energetica Globale – 161.5 kWh/m²*anno
- Classe energetica **E**

Appartamento al piano secondo (sub. 9)

Il calcolo, effettuato con procedura conforme alle norme tecniche UNI TS 11300-1-2 (revisione 2 ottobre 2014), UNI TS 11300-3 (25 marzo 2010), UNI TS 11300-4 (10 maggio 2012) e a quanto previsto dai nuovi DM 26 giugno 2015 in vigore dal 1 ottobre 2015 contenenti prescrizioni e requisiti minimi degli edifici e le nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici, restituisce i seguenti valori:

- $EP_{H,nren}$ indice di prestazione energetica per riscaldamento– 138.98 kWh/m²*anno
- $EPC_{,nren}$ indice di prestazione energetica per raffrescamento 19.42
- $EPW_{,nren}$ indice di prestazione energetica per ACS– 18.1 kWh/m²*anno
- $EP_{gl,nren}$ indice di prestazione globale Energetica Globale – 176.54 kWh/m²*anno
- Classe energetica **F**

Invio bozza-Note di Parte

In data 16/03/2016 ho provveduto ad inviare via PEC al legale delle parti debitorie, avv. Antonio Vastarelli, ed alle parti procedenti, bozza della presente relazione,

In data 19/04/2016 gli avv. Paolo Bonizzoni ed Andrea Natale, per BNT Portfolio SPV S.r.l, mi hanno inviato PEC informandomi che *stante l'evidente "provvisorietà" della bozza di elaborato peritale pervenutaci, (BNT) si riserva di formulare eventuali osservazioni posteriormente al deposito della minuta della perizia relativa a tutti gli immobili staggiti.*

Alla data di deposito della presente relazione, non risultano essere pervenute presso il mio studio ulteriori note di parte. (cfr All. N.5).

Allegati

Disponibile ad ogni chiarimento ed integrazione, si invia la presente relazione che consta in 25 pagine con i seguenti allegati:

Allegato N.1 Verbale delle Operazioni Peritali

Allegato N.2 Atti notarili

Allegato N.3 Documenti ricevuti dall'avv. Paolo Bonizzoni (BNT)

Allegato N.4 Documenti Agenzia delle Entrate

Allegato N.5 Comunicazioni con le parti

Gruppo 1

- Allegato N. G1/1 Rilievo Fotografico
- Allegato N. G1/2 Visure Catastali

Gruppo 3

- Allegato N. G3/1 Planimetrie da completare
- Allegato N. G3/2 Rilievo Fotografico
- Allegato N. G3/3 Documenti dal Comune Di Sant'Antimo
- Allegato N. G3/4 Visure Catastali
- Allegato N. G3/5 Computo metrico

Napoli 20/04/2016

Il CTU

ing. Roberto Pepe