

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
NORD**

III SEZIONE CIVILE

G.E. Dott. Ssa Alessia Iavazzo

Proc. R.G.E. N° 341 / 2025

CTU: Ing. Antonio Chiariello

AVERSA 10/04/2026

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

Ill. mo G. E. Dott.ssa Alessia Iavazzo

Proc. RGE 341 / 2025

ESPROPIAZIONE IMMOBILIARE

CREDITORE PROCEDENTE:

- **LUZZATTI POP NPLS 2021 s.r.l. (C.F.: 11912920961)**
rappresentata e difesa dall' Avv. Fabio Forino (FRNFBA81T01G230A),
pec: f.forino@avvocatinocera-pec.it

ESECUTATO:

-

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Antonio Chiariello, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 992, in data 21/11/2025 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V. Ill.ma. (ALL 1) che lo incaricava di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare, di concerto con il custode giudiziario, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

✓ In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

✓ In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

→ **L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico, depositando il modulo di CONTROLLO DOCUMENTAZIONE, in uso presso l'Ufficio.**

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del *file* dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – NO ATTI AL G.E., nel caso di esito positivo del controllo;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo;

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopraindicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Sempre in via preliminare, l'Esperto stimatore verificherà l'applicabilità o meno dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020 e, in caso affermativo, relazionerà al G.E.

Al riguardo si evidenzia che il Tribunale ha più volte prestato adesione alla tesi per cui la disciplina in questione "chiara nel limitare solo alle «società» che hanno realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la necessità della previa formale comunicazione al Comune e all'Ente erogatore del finanziamento. I soggetti che possono assumere, infatti, l'iniziativa di far valere la nullità rilevabile d'ufficio sono identificati, oltre che nelle parti e negli organi «avvisati» (Comune ed Ente erogatore), nell'inquilino detentore, prenotatario o socio, vale a dire tutti soggetti inscindibilmente legati con la società che ha realizzato l'intervento edilizio. Del resto, ancora, il riferimento non è semplicemente alla società, bensì alla «società soggetta alla procedura esecutiva». Il dato testuale non sembra superabile diversamente. Peraltro, le stesse Sezioni Unite, come sopra evidenziato, hanno sottolineato che la soluzione adottata è conforme «ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato». Ebbene, la garanzia di non consentire operazioni speculative, da un lato, è data dalla stessa natura dell'espropriazione forzata e, dall'altro lato, temperata dalla necessità per l'aggiudicatario di procedere, comunque, alla rimozione del vincolo, qualora intenda rivendere l'immobile senza rispettarlo. Il legislatore ha evidentemente inteso limitare la «sanzione» della nullità alle sole procedure promosse nei confronti della società che ha beneficiato, anche solo in parte, del finanziamento pubblico, tenuta, in ragione della convenzione stipulata, a rispettare la finalità sociale dell'intervento edilizio. Rispetto ad essa è comprensibile il particolare regime di nullità per l'ipotesi di mancato rispetto dell'onere di avvisare gli enti interessati, meno rispetto a soggetti (eventuali esecutati) successivi acquirenti degli immobili, rispetto ai quali le ragioni creditorie possono essere le più diverse, non più legate ai finanziamenti iniziali, ottenuti al fine di edificare in edilizia agevolata o convenzionata";

QUESITI

- ❖ **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**
- ❖ **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**
- ❖ **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

- ❖ QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- ❖ QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- ❖ QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- ❖ QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- ❖ QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- ❖ QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- ❖ QUESITO n.10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- ❖ QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.
- ❖ QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- ❖ QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.
- ❖ QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, in accordo con il custode giudiziario Avv. Raffaella Tonno, fissava l'accesso sui luoghi di causa per il giorno 08.01.26 ore 10:30, dandone comunicazione all'esecutato tramite raccomandata A/R del 10/12/2025 (ALL. 2). Data l'impossibilità da parte dell'esecutato ad effettuare il sopralluogo nella data indicata, lo stesso veniva riprogrammato per il giorno 19/01/26 ore 11:00.

In tale data il sottoscritto insieme al Custode Giudiziario si recava presso l'immobile oggetto del provvedimento sito in Sant'Antimo (NA) alla via Diaz n°40/42 per dare inizio alle operazioni peritali (ALL. 3); ad attenderlo incontrava il sig. che si rendevano disponibile affinché l'esperto effettuasse il rilievo metrico e fotografico.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto ai rilevamenti grafici, il sottoscritto ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti postigli in mandato, con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMESSA
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) CONTROLLO PRELIMINARE
- 4) RISPOSTE AL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare, di concerto con il custode giudiziario, la completezza della documentazione di cui all'art. 567c.p.c.

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale. Altresì precisa che per l'immobile pignorato, sito in Sant'Antimo (NA) alla Via Diaza n°40/42, di seguito identificato:

- Locale commerciale sito in Sant'Antimo (NA) alla via Diaz n°40/42 censito al N.C.E.U al Foglio 8, p.lla 110 sub 28 (ex sub 101), cat C/1, classe 5, consistenza 96 mq, rendita di € 1918,74

i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile; **non ha depositato l'estratto catastale storico** (relativo ai passaggi del bene da possessore ad un altro, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento); l'esperto ha provveduto a reperirlo (ALL. 5).

Il creditore procedente **non** ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. L'esperto ha provveduto a reperirlo (ALL. 13).

Dalla documentazione prodotta l'esperto dichiara che è fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni.

RISPOSTE AL MANDATO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto del corrente pignoramento, di piena proprietà dell'esecutato nato a ed ivi residente alla via delle
(C.F.:)

Risulta essere:

1. Locale commerciale sito in Sant'Antimo (NA) alla via Diaz n°40/42 censito al N.C.E.U al Foglio 8, p.lla 110 sub 28 (ex sub 101), Cat C/1, classe 5, consistenza 96 mq, rendita di € 1918,74, confinante in senso orario con pubblica strada via Diaz a sud, con la strada privata di accesso al cortile ad est, con la corte interna a nord e con proprietà aliena a ovest.

Nell'atto di pignoramento **vengono** indicati i confini.

Il diritto reale sulla quota di proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

In sede di accesso l'esperto ha riscontrato la presenza di difformità formali. Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stato dei luoghi si riscontrano infatti difformità per diversa distribuzione degli spazi interni e per la presenza di un bagno al piano superiore.

Al piano terra, infatti, il locale bagno risulta spostato a destra rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Al piano superiore invece è presente un secondo bagno non riportato nel titolo edilizio. Rimangono comunque conservate le specifiche volumetrie catastali. Si rimandano i dettagli al Quesito 3.

I beni in parola non sono interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità.

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

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare di cui alla presente relazione, facente parte di un LOTTO UNICO è:

- Locale commerciale sito in Sant'Antimo (NA) alla via Diaz n°40/42 censito al N.C.E.U al Foglio 8, p.lla 110 sub 28 (ex sub 101), Cat C/1, classe 5, consistenza 96 mq, rendita di € 1918,74, confinante in senso orario con pubblica strada via Diaz a sud, con la strada privata di accesso al cortile ad est, con la corte interna a nord e con proprietà aliena a ovest.

Via Diaz è una strada che si trova nella zona centrale della città di Sant'Antimo. L'immobile oggetto della presente procedura dista meno di 200 metri dalla più rinomata piazza della Repubblica.

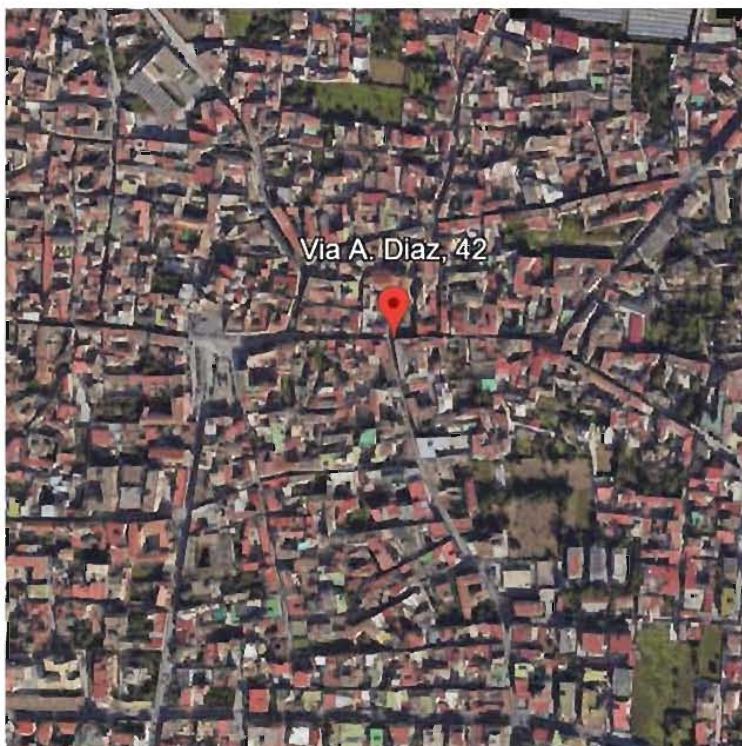


Figura 1- Immagine satellitare Via Diaz



Figura 2- Particolare immagine satellitare Via Diaz

Il locale presenta accesso unico dalla via Diaz che permette l'ingresso al piano inferiore tramite porta blindata a doppia anta. Tramite una scala interna si accede al livello superiore



Figura 3- Ingresso Locale Via Diaz

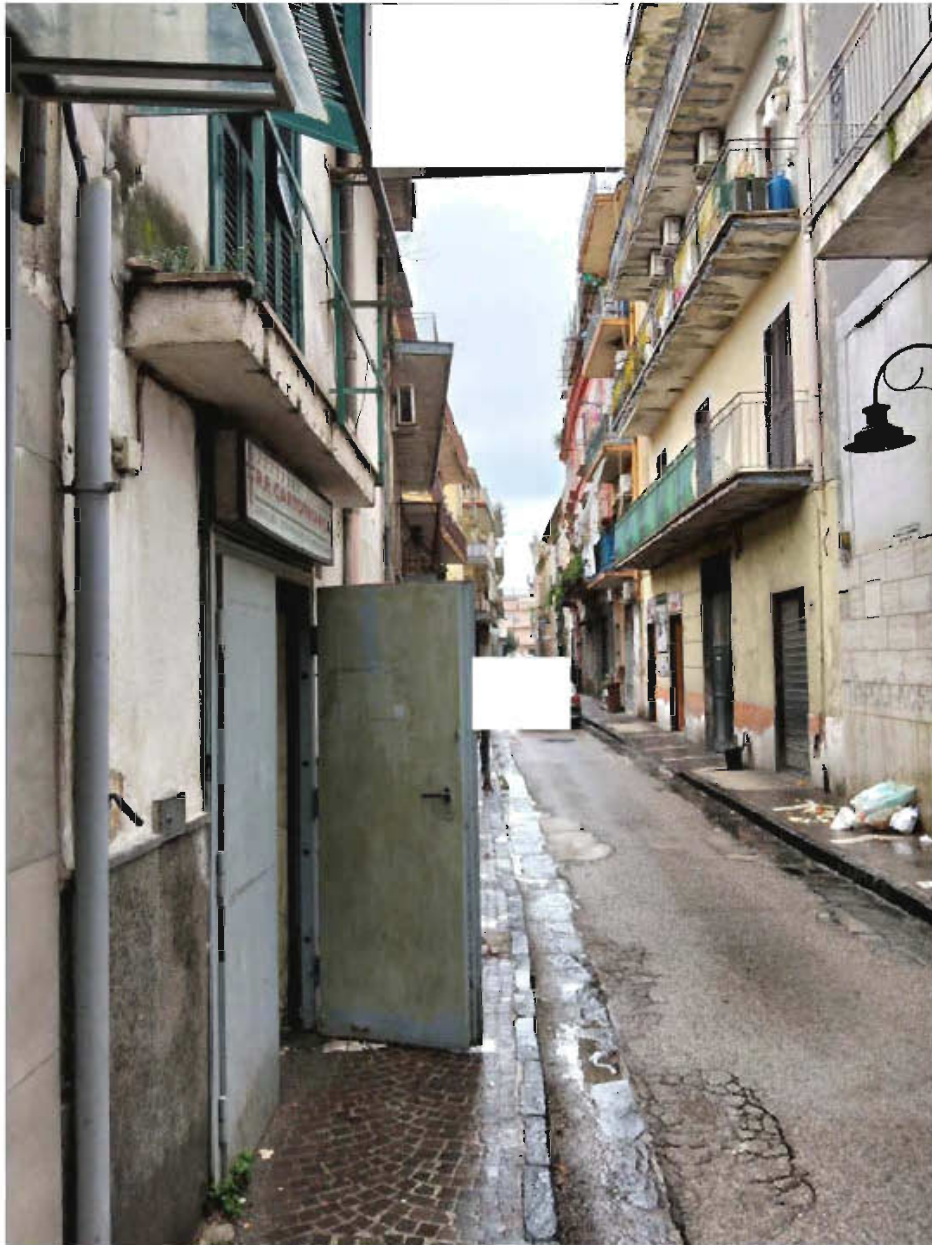


Figura 4- Particolare ingresso Locale Via Diaz

Attraverso una piccola porta posta sul pianerottolo di riposo della scala interna che portano al livello superiore è possibile accedere al cortile retrostante il locale



Figura 5- Porta interna di accesso al cortile



Figura 6- Porta esterna di accesso al cortile

L'edificio presenta una forma irregolare mantenendo invece una regolarità in altezza per un totale di circa 5.8 m fuori terra. Da un punto di vista strutturale la struttura è costituita da muratura in tufo ed orizzontamenti realizzati con putrelle e tavelloni. Le pareti esterne del locale presentano prospetti intonacati ed attintati con rivestimento in marmo di circa 1 metro in altezza sui lati con affaccio sulla via Diaz e sulla stradina privata interna. In diversi punti, ed in particolar modo sulle pareti esterne che non presentano il rivestimento in marmo, si può notare la presenza di sgretolamento dell'intonaco causato da umidità, infiltrazioni e invecchiamento dei materiali



Figura 7- vista confine sud locale (via Diaz)



Figura 8 – vista confine est (strada privata)



Figura 9 – vista confine nord (cortile interno)

L'unità immobiliare oggetto di consulenza risulta essere un locale commerciale disposto su due livelli uniti da una scala interna rivestita in marmo. Il piano inferiore ha ingresso dalla via Diaz tramite una porta blindata a doppio battente seguita da una porta in alluminio – vetro. Sulla parete al confine est due vani dotati di porte in alluminio verniciato dal lato interno e in ferro dal lato esterno consentono l'accesso ad una stradina privata interna. Sul confine sud del locale è ricavato un piccolo bagno cieco dotato di apparecchi igienico-sanitari e lavabo a colonna. La pavimentazione è in listelli di marmo 10x20 cm uniforme in tutto il locale.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con prese ed interruttori ad incasso comandate da quadretto elettrico. Il locale risulta dotato di impianto di condizionamento. Un grosso climatizzatore a soffitto è posto in alto al centro della parete al confine nord del locale. Risulta inoltre dotato di impianto di antifurto. L'assenza di utenze non ha reso possibile la verifica di funzionalità degli impianti citati.

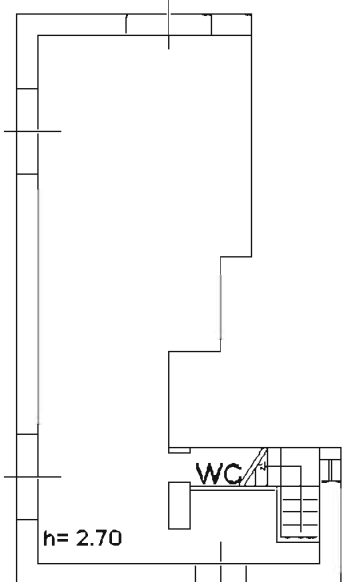
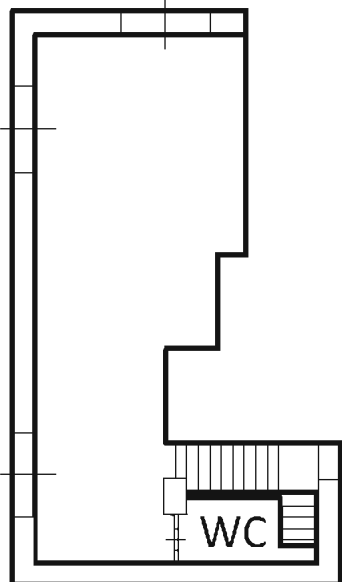
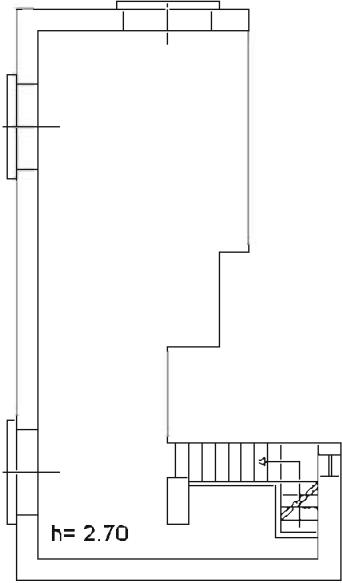
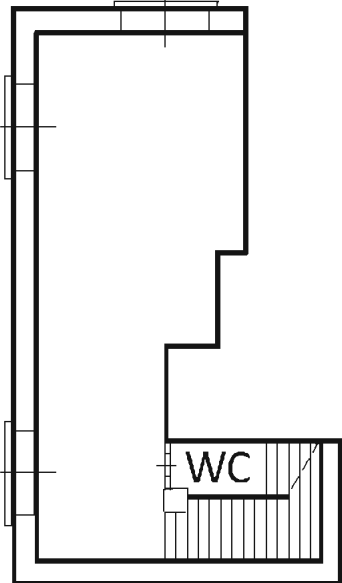
Una scala interna rivestita in marmo conduce al piano superiore. Nel pianerottolo di riposo della scala è presente un piccolo vano con una porta in alluminio verniciato e vetro dal lato interno ed in ferro dal lato esterno, che conduce ad una corte interna.

Il piano superiore è speculare al piano inferiore. Presenta tre affacci di cui uno sulla via Diaz e gli altri due sulla stradina interna posta al confine est. I tre balconi di affaccio sono dotati di porte interne in alluminio verniciato dal lato interno e di porte in ferro dal lato esterno. Il pavimento è in listelli di marmo uniforme su tutto il piano. Appena si entra nella porzione di locale al piano superiore sulla destra è presente un bagno cieco dotato di apparecchi igienico-sanitari, lavabo e doccia.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con prese ed interruttori ad incasso comandate da quadretto elettrico. Il locale risulta dotato di impianto di condizionamento. Un grosso climatizzatore a soffitto è posto in alto al centro della parete al confine nord del locale. L'assenza di utenze non ha reso possibile la verifica di funzionalità degli impianti citati.

La superficie commerciale complessiva dei due livelli è di circa 96,00 mq.

Si riporta a seguire il confronto tra la planimetria attestanti lo stato dei luoghi (ALL. 6) e le planimetrie catastali:

planimetria catastale piano terra 	Stato dei luoghi piano terra 
planimetria catastale piano superiore 	Stato dei luoghi piano superiore 

Ricapitolando schematicamente le finiture:

Pavimenti	Listelli di marmo 10x20.
Pareti	Intonacate e attintate. Rivestimento a mezza altezza nei bagni
Porta d'ingresso	Porta blindata a doppia anta (1.70 x 2.30) m
Infissi interni	In alluminio verniciate
Infissi esterni	In ferro
Impianti	Condizionamento
	Elettrico
	Idrico sanitario
	Antifurto

<u>Stato manutenzione</u>	Stato di manutenzione discreto per entrambi i livelli del locale. Il piano superiore è sicuramente in uno stato di manutenzione migliore per quanto attiene alle pareti perimetrali del locale ma in sede di accesso si è riscontrata la presenza di macchie di umidità, aloni e il distacco di calcinacci dal soffitto. Ciò indica un problema di cattiva impermeabilizzazione del tetto sovrastante presente in particolare nella metà del locale che affaccia sulla via Diaz. Al piano inferiore si è invece riscontrata la presenza di macchie di umidità e distacco dell'intonaco dalle pareti perimetrali del locale causato principalmente da umidità (risalita o infiltrazioni), con evidenti sacche d'aria, crepe e sfarinamento. Si rendono quindi necessari interventi manutentivi per il ripristino del locale che prevedono innanzitutto la corretta impermeabilizzazione del tetto e quindi la rimozione delle parti ammalorate, la bonifica della muratura e il rifacimento dello strato con materiali traspiranti o deumidificanti.
---	--

Il locale è dotato di attestato di prestazione energetica (ALL 4).

Si riportano a seguire le immagini acquisite in sede di accesso (ALL. 7)

Immagini locale primo piano



Figura 10 – scala di accesso al piano superiore

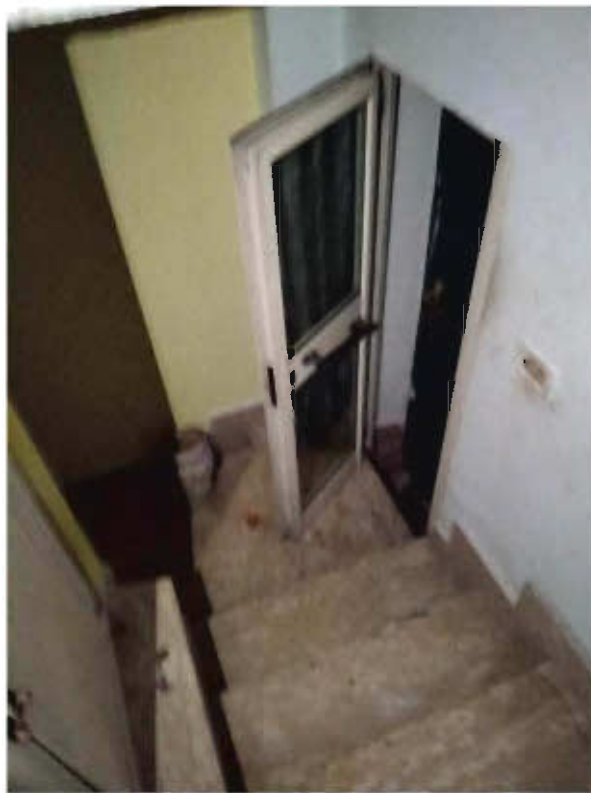


Figura 11 – particolare uscita su cortile scala di accesso al piano superiore



Figura 12 – vano di ingresso al piano superiore



Figura 13 – vista locale piano superiore



Figura 14 – vista 2 locale piano superiore



Figura 15 – vista 3 locale piano superiore



Figura 16 – vista 4 locale piano superiore



Figura 17 – vista 5 locale piano superiore



Figura 18 – vista 6 locale piano superiore



Figura 19 – ingresso bagno piano superiore



Figura 20 – bagno piano superiore

Immagini locale piano terra



Figura 21 – ingresso locale piano terra dalla via Diaz



Figura 22 – vista locale piano inferiore



Figura 23 – vista 2 locale piano inferiore



Figura 24 – vista 3 locale piano inferiore



Figura 25 – vista 4 locale piano inferiore



Figura 26 – vista 5 locale piano inferiore



Figura 27 – vista 6 locale piano inferiore



Figura 28 – vista 7 locale piano inferiore



Figura 29 – locale bagno piano inferiore

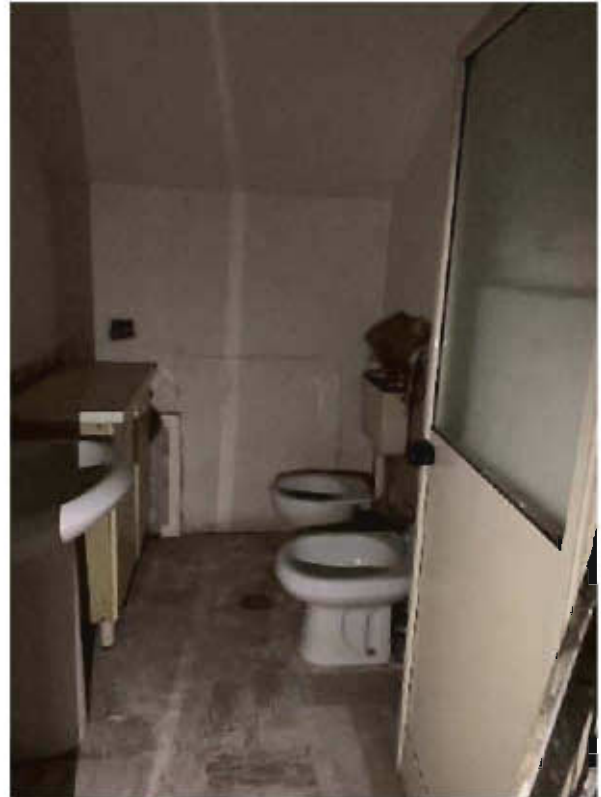


Figura 30 – particolare locale bagno piano inferiore

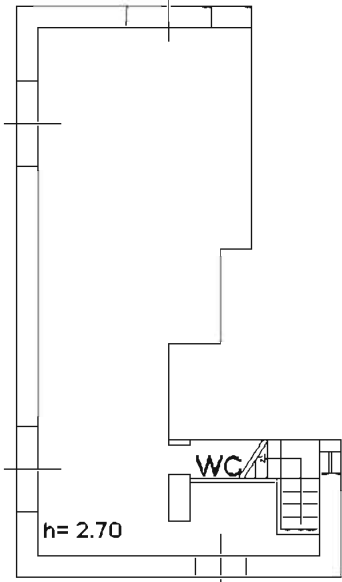
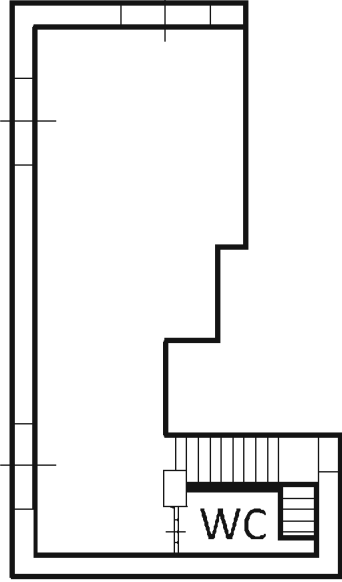
QUESITO n. 3: Identificare catastalmente l'immobile

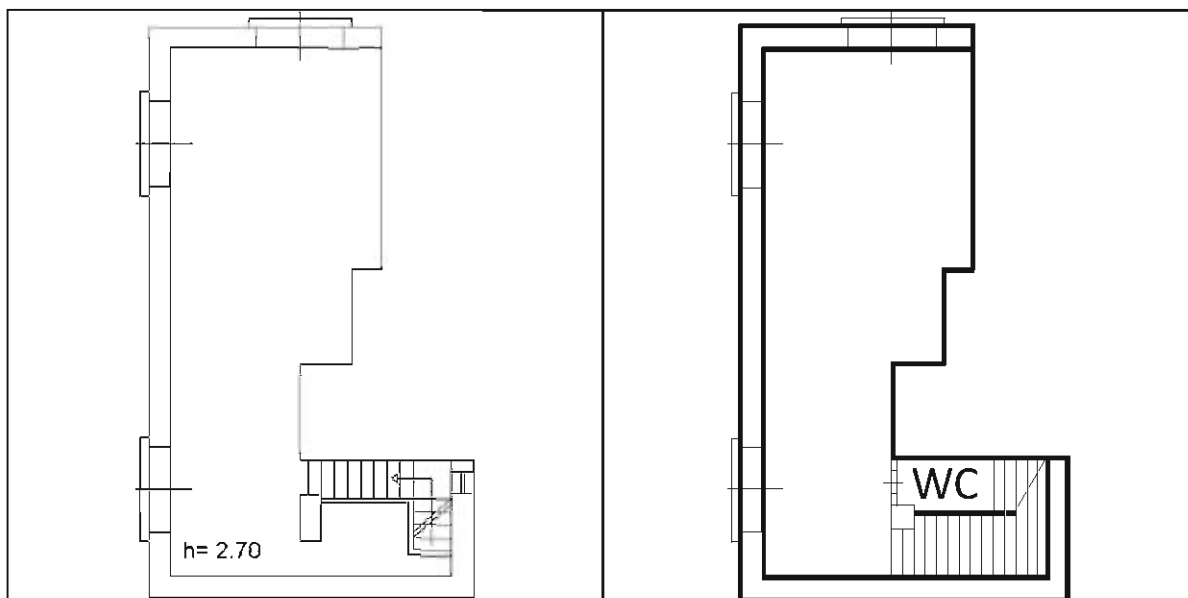
L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione è (ALL. 5):

Locale commerciale sito in Sant' Antimo (NA) alla via Diaz n°40/42 censito al N.C.E.U al Foglio 8, p.lla 110 sub 28 (ex sub 101), Cat C/1, classe 5, consistenza 96 mq, rendita di € 1918,74, confinante in senso orario con pubblica strada via Diaz a sud, con la strada privata di accesso al cortile ad est, con la corte interna a nord e con proprietà aliena a ovest

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stato dei luoghi si riscontrano difformità per diversa distribuzione degli spazi interni e presenza di un bagno al piano superiore.

Al piano terra, infatti, il locale bagno risulta spostato a destra rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Al piano superiore invece è presente un secondo bagno non riportato nel titolo edilizio. Rimangono comunque conservate le specifiche volumetrie catastali.

planimetria catastale piano terra	Stato dei luoghi piano terra
	
planimetria catastale piano superiore	Stato dei luoghi piano superiore



Per sanare le difformità riscontrate in sede di accesso si stima un costo di circa 2800 euro così ripartito:

- CILA in sanatoria con costi di sanzione più diritti di segreteria da versare al Comune di Sant'Antimo (€ 1.500)
- DOCFA per aggiornamento catastale (€ 250)
- Tributo Agenzia delle Entrate (50€)
- Onorario tecnico abilitato (1.000€)

QUESITO N. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sito in Sant'Antimo (NA) alla via Diaz n°40/42 e precisamente:

Locale commerciale sito in Sant'Antimo (NA) alla via Diaz n°40/42 censito al N.C.E.U al Foglio 8, p.lla 110 sub 28 (ex sub 101), Cat C/1, classe 5, consistenza 96 mq, rendita di € 1918,74

ha subito i passaggi di proprietà di seguito illustrati:

- Con atto del 13.04.1993 (ALL. 8) a firme autenticate dal Dott. Raffaele Caravaglios, Notaio in San Giorgio a Cremano, repertorio n° 10630 raccolta n° 2473 (registrato a Napoli il 20.04.93 al n. 7936/V), i signor coniugato , acquistava dai sig.ri la piena proprietà della casa monofamiliare sita in Sant'Antimo (NA) in catasto al foglio 8 mappale 110 sub 5 di via Diaz 40-42, PT, cat A/4, cl 4, vani 3
- Con atto del 07.11.1995 (ALL. 8) a firme autenticate dal Dott.ssa Raffaella Caiazzo, Notaio in Sant'Antimo, repertorio n° 13916 raccolta n° 2134 (registrato a Napoli il 23.11.95 al n. 7936/V e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 il 27/04/93 ai n° 13621/10670), il sig. acquistava dai signori il fabbricato sito in Sant'Antimo riportato in catasto alla partita 1007323, foglio 8, particella 110, sub 101, via Diaz n° 40-42, PT-1

QUESITO N. 5: Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

L'esperto ha reperito la documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato. In particolare, dal certificato di destinazione urbanistica (ALL 9) relativo all'area su cui sorge l'immobile censita al N.C.T., foglio 8, mappale 204 si evince che detta area ricade in ZONA A (centro storico) come da P.R.G. approvato in data 10.12.1977 con D.P.G.R. della Campania n°4586. Per tale zona le norme tecniche di attuazione consentono il solo risanamento igienico-statico ed il restauro conservativo senza alterazione dei volumi esistenti.

Per quanto attiene al titolo edilizio, in data 15.11.96, il Comune di Sant'Antimo rilasciava concessione edilizia n°20/95 per l'esecuzione di lavori di risanamento igienico – statico e modifiche interne al corpo di fabbrica esistente da adibire a negozio (ALL. 9);

In data 30.05.2011 veniva presentata richiesta di certificato di agibilità presso il Comune di Sant'Antimo con richiesta di integrazione atti da parte del Comune della documentazione mancante (prot.n°247/8 del 24.08.2011) (ALL. 9);

Nel corso dell'anno 2019 è stata presentata la documentazione in scia per l'ottenimento del certificato di agibilità (collaudo statico, realizzazione opere conformi al progetto, certificazione impianto elettrico ed idrico sanitario), prot.n°0033755 del 27.11.2019 (ALL. 9);

Dal confronto del titolo autorizzativo con lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

- 1 Diversa distribuzione degli spazi interni per la posizione del bagno al piano superiore;
- 2 Presenza di un secondo bagno al piano superiore non riportato in progetto.
- 3 Aggiornamento della planimetria catastale in relazione alla posizione della scala interna di comunicazione dei due piani del locale

Per sanare le difformità riscontrate si stima un costo di circa 2800 euro così ripartito:

- CILA in sanatoria con costi di sanzione più diritti di segreteria da versare al Comune di Sant'Antimo (€ 1.500)
- DOCFA per aggiornamento catastale (€ 250)
- Tributo Agenzia delle Entrate (50€)
- Onorario tecnico abilitato (1.000€)

Detto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

QUESITO N. 6: Verificare lo stato di possesso attuale dell'immobile

In sede di accesso, effettuato in data 19.01.2026 dal sottoscritto CTU congiuntamente con il Custode Giudiziario, si è potuto constatare che l'immobile oggetto del provvedimento risulta libero.

QUESITO N. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle indagini effettuate si evince che i beni in parola non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs, 22.1.2024, n°42 Parte Seconda dedicata ai beni culturali e non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

Inoltre, per l'immobile oggetto della presente relazione non esiste un regolamento di condominio né atti impositivi di servitù. Non esistono infine provvedimenti di sequestro penale in atto.

ELENCO FORMALITA' (ALL. 10)

- Ipoteca volontaria n. 10540 del 27/04/2007 favore: BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Torre Del Greco (NA), e contro:
 , nata a
 (debitore non datore di ipoteca); per Euro
 450.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pelosi Francesco Paolo, Notaio in Succivo, in data 24/04/2007 rep.44700/16622.
- Ipoteca volontaria n. 1496 del 08/04/2015 favore: BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Torre Del Greco (NA), (domicilio ipotecario eletto: Torre Del Greco, Corso Vittorio Emanuele, Pa-lazzo Vallelonga) e contro:
 , (debitore
 non datore di ipoteca); per Euro 2.000.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito De Sanctis Corrado, Notaio in Vico Equense, in data 03/04/2015 rep.8303/6208.

- Pignoramento Immobiliare n. 37584 del 07/10/2025 favore: LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: PER AVV. FABIO FORINO NAPOLI) e contro: Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Napoli Nord di Aversa, in data 16/09/2025 rep.8156.

QUESITO N. 8: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Dalle ricerche esperite è scaturito che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalle indagini effettuate, per quel che è stato possibile, non è emerso alcun altro onere a carico delle unità immobiliari in argomento in favore di soggetti privati o pubblici.

QUESITO N. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non si ha notizia di ulteriori procedimenti giudiziali in corso, oltre quelli citati dal sottoscritto nella presente relazione, afferenti agli immobili pignorato né tantomeno sulle spese di gestione dell'immobile, in quanto non è costituito alcun condominio.

QUESITO N. 11: Procedere alla valutazione del bene

Lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo minimo di vendita; pertanto, la valutazione può essere fatta con il metodo di stima sintetica.

La stima sintetica si effettua in base ai parametri tecnici cioè, a metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare.

La Stima sintetica è riferita al parametro €/m² assumendo i valori da un'accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l'OMI dell'Agenzia del Territorio) e pubblicazioni specializzate (Il Borsino Immobiliare).

Per quanto attiene la Banca Dati OMI, le quotazioni di riferimento sono quelle relative alla Tipologia "Negozi" nella zona identificativa dell'immobile (Codice zona: B1 – Fascia: Centrale) (ALL. 11).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SANT'ANTIMO (I293)

Fascia: Centrale

Zona: VIA TRIESTE E TRENTO, VIA DIAZ

Codice zona: B1

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	225	450	L	0,9	1,9	L
Negozi	NORMALE	780	1600	L	3,9	8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Locale commerciale via A. Diaz 40-42, 80029
Sant'Antimo (NA)

Mappa fascia OMI



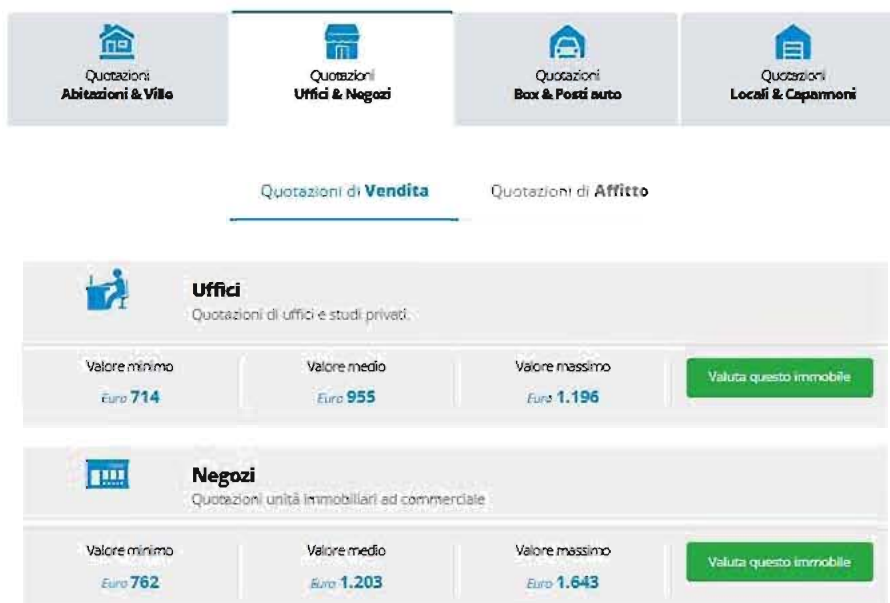
Mappa zona OMI



Le pubblicazioni del borsino immobiliare per negozi nella stessa zona indicano valori paragonabili (ALL. 12):



Quotazioni Immobiliari di Zona



Entrambi i valori considerati riportano ad un valore medio di circa 1200,00€/m²

Individuazione dei parametri unitari

Da indagini eseguite presso varie agenzie immobiliari e da uno studio di comparazione effettuato per immobili simili, è risultato quindi che il prezzo medio di mercato al mq. (compravendita), per unità immobiliari della stessa categoria del compendio pignorato in Sant'Antimo, zona B1 – Centrale, è il seguente:

Compravendite locale commerciale: circa **1.200,00 €/m²**

Detto valore è in linea con il valore medio dei due indicatori sopra menzionati (banca dati OMI e pubblicazioni del borsino immobiliare). Tuttavia, in relazione allo stato di manutenzione dell'immobile, si decide di decurtare di un ulteriore 10% il valore medio di mercato che pertanto diviene:

valore medio = 1080,00 €/m²

Proc. RGE 341 / 2025

tenuto conto che la superficie commerciale è di 96,00 m²

se ne ricava che il valore di mercato v.m. risulta essere:

$$\text{v.m.} = 1080,00 \text{ €/m}^2 \times 96,00 \text{ m}^2 = 103.680,00 \text{ €}$$

Riepilogo	
Stima valore di mercato locale commerciale	103.680,00 €
	€ 103.680,00

Adeguamenti e correzioni della stima	
Spese per pratiche urbanistiche per sanare le difformità riscontrate in sede di accesso	2800,00 €
Prezzo base d'asta	€ 100.880,00 – 101.000,00

QUESITO N. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa

QUESITO N. 13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Dalle evidenze fornite dall'Ufficio anagrafe e di stato civile del Comune di competenza, (ALL. 13), risulta quanto segue:

Dal certificato storico di residenza il sig. risulta essere residente a . Per quanto attiene allo stato civile, risulta coniugato con . Dal 08/04/88 i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni

QUESITO N. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Tipologia: Locale commerciale disposto su due livelli (PT-1)

Quota di proprietà: quota di 1000/1000;

Ubicazione: L'immobile è situato a Sant'Antimo (NA) alla Via Diaz n° 40-42

Stato di possesso: locale libero

Dati Catastali e confini:

2. Locale commerciale sito in Sant'Antimo (NA) alla via Diaz n°40/42 censito al N.C.E.U al Foglio 8, p.lla 110 sub 28 (ex sub 101), Cat C/1, classe 5, consistenza 96 mq, rendita di € 1918,74, confinante in senso orario con pubblica strada via Diaz a sud, con la strada privata di accesso al cortile ad est, con la corte interna a nord e con proprietà aliena a ovest.

Corrispondenza catastale: Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stato dei luoghi si riscontrano difformità per diversa distribuzione degli spazi interni e presenza di un bagno al piano superiore.

Al piano terra, infatti, il locale bagno risulta spostato a destra rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Al piano superiore invece è presente un secondo bagno non riportato nel titolo edilizio. Rimangono comunque conservate le specifiche volumetrie catastali.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 101.000,00

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d'indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

AVERSA 10.04.2026

L'Esperto Stimatore

Ing. Antonio Chiariello

ALLEGATI

Elenco allegati:

- 1) DECRETO DI NOMINA
- 2) COMUNICAZIONE DI ACCESSO
- 3) VERBALE DI ACCESSO
- 4) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 5) VISURE STORICHE E PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI
- 6) RILIEVO METRICO – PLANIMETRIE STATO DEI LUOGHI
- 7) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 8) ATTO DI PROVENIENZA
- 9) DOCUMENTI URBANISTICI
- 10) FORMALITA' E ISPEZIONI IPOTECARIE
- 11) QUOTAZIONE OMI
- 12) BORSINO IMMOBILIARE
- 13) CERTIFICATI ANAGRAFICI