

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA

III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



G. E.: Dott.ssa EMANUELA MUSI

Procedura Esecutiva	POP NPLs 2019 S.r.l. <i>contro</i> Sig.**Omissis**
R. G. Esec. N.	81/2023
Custode Giudiziario	Avv. Marzio Postiglione
Udienza modalità di vendita	25/01/2024

PROCEURA ESECUTIVA – Perizia Omissis

STIMA DI IMMOBILISOTTOPOSTI AD ESECUZIONE

Comune di Castellammare di Stabia (NA)
Via Alcide De Gasperi n.219-221
N.C.E.U. Foglio 5 particella 110 sub 6 e 7



22/12/2023

L'Esperto stimatore
Dott. Ing. Daniele Barbato



INDICE

A. PARTE INTRODUTTIVA	
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	Pag. 03
B. PARTE DESCRITTIVA	
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 12
C. PARTE VALUTATIVA	
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 13
Quesito N° 1	Pag. 13
Quesito N° 2	Pag. 17
Quesito N° 3	Pag. 17
Quesito N° 4	Pag. 21
Quesito N° 5	Pag. 23
Quesito N° 6	Pag. 23
Quesito N° 7	Pag. 24
Quesito N° 8	Pag. 25
Quesito N° 9	Pag. 26
Quesito N° 10	Pag. 26
Quesito N° 11	Pag. 27
Quesito N° 12	Pag. 28
Quesito N° 13	Pag. 28
Quesito N° 14	Pag. 29
Quesito N° 15	Pag. 29
Quesito N° 16	Pag. 30
Quesito N° 17	Pag. 30
Quesito N° 18	Pag. 30
Quesito N° 19	Pag. 31
Quesito N° 20	Pag. 35
D. CONCLUSIONI	Pag. 35



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 81/2023

CREDITORE: POP NPLs 2019 S.r.l.

DEBITORE:**OMISSIS**

Allegati:

1)	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2)	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3)	RICHIESTE E CERTIFICATI DI RESIDENZA E CERTIFICATO DI STATO CIVILE
4)	VISURE CATASTALI STORICHE AGGIORNATE, SCHEDE CATASTALI E MAPPE CATASTALI
5)	RILIEVO ELABORATI GRAFICI STATO DI FATTO
6)	RICHIESTE E TITOLI DI PROPRIETÀ
7)	RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA
8)	STRALCIO PRG E DOCUMENTAZIONE DI INAGIBILITÀ
9)	VISURE IPOTECARIE
10)	BORSINO IMMOBILIARE
11)	RICHIESTA REGIONE E CERTIFICATO CENSO LIVELLO E USI CIVICI
12)	COMUNICAZIONI ACCESSI
13)	RICHIESTA E RISPOSTA ASL NAPOLI 3 SUD
14)	PROVA DI INOLTRO PERIZIA ALLE PARTI



A. PARTE INTRODUTTIVA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Daniele Barbato*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°373b, con provvedimento in data 26 luglio 2023 del *G.E. Dott.ssa Emanuela Musi*, veniva nominato come **Esperto**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n°**81/2023**.

Lo stesso ha prestato giuramento telematico in data 31 luglio 2023, nella quale il *Giudice* letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni 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), mediante l'esame della documentazione in atti **e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore precedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato, (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verifichi** tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; **acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
2. **segnali entro trenta giorni** al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
3. **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interne utile, la composizione interne, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). **Ogni lotto** dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

LOTTO n. ___ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ a ovest, confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

4. **indichi tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D-relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

5. Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
6. **accerti** 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;

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1. Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l' intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2. Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

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

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



3. Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4. Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5. Situazioni di comproprietà.
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6. Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.
7. **verifici** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e le eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (compagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.
8. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
9. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:



- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto



sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

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

10. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
11. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniela.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

In tutte le ipotesi di sanatori a di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

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

12. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.g. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ.mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.L. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).
13. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



14. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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; proceda, 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;
15. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
16. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
17. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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). In particolare provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
18. **rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati sino gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
19. **determini** il valore dell'immobile con **espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, 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); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziarie, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolte; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni o correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolte.
20. **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 81/2023

CREDITORE: POP NPLs 2019 S.r.l.

DEBITORE: **OMISSIS**

Le parti:

Debitore	Difensore
Sig. **Omissis**	Avv. <i>Biagio Narciso</i>

Creditori	Nominativo	Difensore	Credito (€)
 Procedente:	POP NPLs 2019 S.r.l.	Avv. <i>Giuseppe Abenavoli</i>	1.089.106,58
 Intervenuti:	/	/	/

Custode Giudiziario:	Avv. Marzio Postiglione
-----------------------------	--------------------------------

Immobili Pignorati:

Ubicazione	Castellammare(NA), Via Alcide De Gasperi n°219-221						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	5	110	6	A/10	1	10,5 vani	€ 3.823,07
	5	110	7	A/10	1	10,5 vani	€ 3.823,07



B. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, a seguito di comunicazione inviata a mezzo pec all'esecutato (*cfr. Allegato 12*), dal custode giudiziario Avv. Marzio Postiglione, ha effettuato:

- **Primo accesso**, in data 31 agosto 2023 alle ore 9:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Castellammare di Stabia (NA) alla via Alcide De Gasperi n°219-221, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali allegato (*cfr. Allegato 2*). In tale occasione, si riscontrava la presenza dell'avv. De Rosa, legale del debitore, nonché il dott. Mario Fusco, responsabile della struttura in cui si svolge l'attività di SERD da parte dell'ASL. Gli stessi consentivano l'accesso al piano I, identificato nel N.C.E.U. al foglio 5, particella 110, sub. 6.

In tale occasione in uno ai presenti si effettuava accurato rilievo metrico (*cfr. Allegato 5*) e fotografico (*cfr. Allegato 1*) del suddetto immobile.

Il dott. Fusco riferiva che il secondo piano, ovvero il sub. 7 della particella 110 del foglio 5 è stato dichiarato inagibile dagli uffici tecnici della stessa ALS e pertanto non è possibile procedere all'accesso.

Alle ore 10:30, ultimate le operazioni peritali si chiudeva il verbale.

- **Secondo accesso**, in data 9 novembre 2023 alle ore 13:00, a seguito comunicazione a mezzo pec effettuata dal custode giudiziario Avv. Marzio Postiglione, lo scrivente si portava sui luoghi di causa ubicati a Castellammare di Stabia alla via Alcide De Gasperi n 219-221 per proseguire con le operazioni peritali al piano II, riportato nell'N.C.E.U. al foglio 5 p.lla 110 sub. 7. In tale occasione, con la presenza della dott.ssa Maria Felicia D'Aniello e il dott. Mario Fusco, la prima delegata del direttore del dipartimento dipendenze sito al piano II, il secondo responsabile p.t. del SERD Castellammare/Sorrento, si accedeva al piano II. Lo scrivente procedeva ad effettuare rilievo metrico (*cfr. Allegato 5*) e fotografico (*cfr. Allegato 1*) del



suddetto immobile. Ultimate le operazioni peritali si chiudeva, alle ore 13:45 il verbale.

Inoltre, per ottemperare all'incarico affidatomi, lo scrivente ctu si recava presso gli uffici del N.C.E.U. di Napoli, presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Castellammare di Stabia (NA), presso l'Agenzia dell'Entrate di Castellammare di Stabia (SA), presso l'archivio notarile di Napoli, presso gli uffici di Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castellammare di Stabia (NA) e, svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

C. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni 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), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato, (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);



RISPOSTA DEL QUESITO N° 1

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il 09/05/2023 e la relazione



notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il 11/05/2023 quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (*cf. Allegato 7*).

Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro.

Di seguito si riporta schematicamente l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ottenute dalle ispezioni ipotecarie effettuate (*cf. Allegato 9*):

Foglio 5 Particella 110 Sub. 6

- ISCRIZIONE del 22/11/1994 - Registro Particolare 4863 Registro Generale 34543
Pubblico ufficiale FERDINANDO SPAGNUOLO Repertorio 20449 del 21/11/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 4266 del 06/11/2014
- TRASCRIZIONE del 11/02/2005 - Registro Particolare 3969 Registro Generale 6478
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 187 del
26/01/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 485 del 27/01/2006 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 6102 del 25/10/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- ANNOTAZIONE del 10/12/2009 - Registro Particolare 7282 Registro Generale 71515
Pubblico ufficiale DI MARTINO SALVATORE Repertorio 175473/13789 del 02/03/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5401 del 1997
- ANNOTAZIONE del 10/12/2009 - Registro Particolare 7283 Registro Generale 71516
Pubblico ufficiale DI MARTINO SALVATORE Repertorio 175473/13789 del 02/03/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4199 del 1998
- ISCRIZIONE del 06/11/2014 - Registro Particolare 4266 Registro Generale 49330
Pubblico ufficiale FERDINANDO SPAGNUOLO Repertorio 4863 del 21/11/1994
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4863 del 1994
- TRASCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 8198 Registro Generale 10475
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 855 del 18/02/2016

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 678 Registro Generale 6282
Pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI
Repertorio 109418 del
05/01/2023
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE
FISCALE E ACCERTAMENTIESECUTIVI
 - TRASCRIZIONE del 08/05/2023 - Registro Particolare 17774 Registro Generale 23363
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
Repertorio 1854 del 13/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 5 Particella 110 Sub. 7

- ISCRIZIONE del 22/11/1994 - Registro Particolare 4863 Registro Generale 34543
Pubblico ufficiale FERDINANDO SPAGNUOLO Repertorio 20449 del 21/11/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
2. Iscrizione n. 4266 del 06/11/2014
- TRASCRIZIONE del 11/02/2005 - Registro Particolare 3969 Registro Generale 6478
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 187 del
26/01/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 485 del 27/01/2006 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 6102 del 25/10/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- ANNOTAZIONE del 10/12/2009 - Registro Particolare 7282 Registro Generale 71515
Pubblico ufficiale DI MARTINO SALVATORE Repertorio 175473/13789 del 02/03/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5401 del 1997
- ANNOTAZIONE del 10/12/2009 - Registro Particolare 7283 Registro Generale 71516
Pubblico ufficiale DI MARTINO SALVATORE Repertorio 175473/13789 del 02/03/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4199 del 1998
- ISCRIZIONE del 06/11/2014 - Registro Particolare 4266 Registro Generale 49330
Pubblico ufficiale FERDINANDO SPAGNUOLO Repertorio 4863 del 21/11/1994
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4863 del 1994
- TRASCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 8198 Registro Generale 10475
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 855 del 18/02/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



- TRASCRIZIONE del 08/05/2023 - Registro Particolare 17774 Registro Generale 23363 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 1854 del 13/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

****OMISSIS****

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/02/2023 - Registro Particolare 678 Registro Generale 6282 Pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 109418 del 05/01/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE E ACCERTAMENTI ESECUTIVI Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA) SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 17774 Registro Generale 23363 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 1854 del 13/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)

Elenco di tutti i titoli di provenienza acquisiti e verificati, fino a quello anteriore al ventennio (*cfr. Allegato 6*):

- Atto di vendita a rogito notaio D'Orsi del 30/03/1972, rep. n. 43052, trascritto il 12/04/1972 ai nn. 19456/14240;
- Atto di divisione a rogito notaio D'Orsi del 21/10/1974, rep. n. 56723, trascritto il 15/11/1974 ai nn. 25773/22965.

Dalle visure catastali effettuate si evince che l'intestatario dei beni è una persona fisica ovvero il sig. Vittorio Mormone (debitore), pertanto si allega il certificato di residenza e il certificato di stato civile (*cfr. Allegato 3*).

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizioni, inoltre i dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni, tranne che per il numero civico, catastalmente è indicato il numero 325 mentre nella realtà risulta essere 219-221.

Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa, planimetria catastale attuali (*cfr. Allegato 4*).



QUESITO N° 2

Segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 2

Al momento degli accessi, gli immobili pignorati, risultavano occupati, sine titolo, dell'ASL NA3 Sud, così come si evince dalla nota ricevuta dall'ASL il 27/10/2023 (cfr. Allegato 13)

Il responsabile della struttura, in cui si svolge l'attività di SER.T. e la delegata del direttore del dipartimento dipendenze dell'ASL NA3, consentivano l'accesso agli immobili, in particolare:

- Uffici piano primo riportato nel N.C.E.U. di Castellammare di Stabia al foglio 5 particella 110 sub. 6 categoria A/10;
- Uffici piano secondo riportato nel N.C.E.U. di Castellammare di Stabia al foglio 5 particella 110 sub. 7 categoria A/10.

QUESITO N° 3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interne utile, la composizione interne, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). **Ogni** lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:



LOTTO n. ___ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con ___ a nord, confina con _____ a sud, confina con ___ - a ovest, confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____



RISPOSTA DEL QUESITO N° 3

LOTTO UNICO

Tipologia	Uffici						
Diritto	Proprietà per 1/1 **Omissis**						
Ubicazione	Castellammare di Stabia (NA), Via Alcide De Gasperi n°219-221 piano 1-2						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	5	110	6	A/10	1	10,5 vani	€ 3.823,07
	5	110	7	A/10	1	10,5 vani	€ 3.823,07
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)		
	Piano primo: 305,87 mq				400,42mq		
	Piano secondo: 224,64 mq				279,61 mq		

	<u>Terrazzo piano primo</u> : 172,03 mq	35% di 25,00 mq+10% di 147,03= 23,45 mq
	<u>Terrazzo piano secondo</u> : 89,85 mq	35% di 25,00 mq+10% di 64,85= 15,24 mq
	Totale	718,72 mq
Confini	<p>L'immobile confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nord, con via Alcide De Gasperi; • Est, con via Alcide De Gasperi e traversa di via Alcide De Gasperi; • Sud, con beni intestati ad altra ditta e traversa di via Alcide De Gasperi; • Ovest, con beni intestati ad altra ditta e traversa di via Alcide De Gasperi. 	
Descrizione	<p>Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Alcide De Gasperin°219-221. Detta via ricade in località Annunziatella, zona semicentrale della città e a prevalente destinazione residenziale. Nei dintorni si trovano tutti i servizi di prima necessità oltreché il porto di Castellammare di Stabia.</p> <p>Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, costituito da struttura in muratura mista portante e calcestruzzo armato e solai piani. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato e in mediocre stato conservativo. Ad esso si accede direttamente da via Alcide De Gasperi.</p> <p><u>Composizione immobili pignorati:</u></p> <p>I beni staggiti occupano il piano primo e secondo del suddetto edificio. Al piano primo si accede o tramite vano scala o ascensore attraversando il corridoio del piano terra (non oggetto di pignoramento e di proprietà dello stesso debitore, sig. **Omissis**) mentre il piano secondo è raggiungibile tramite altro vano scala interno al piano primo. Va specificato però che per accedere agli immobili staggiti bisogna necessariamente attraversare il corridoio del piano terra facente parte dell'immobile identificato nel N.C.E.U. con il sub. 4, lo stesso non oggetto di pignoramento. Pertanto allo stato attuale, essendo quel corridoio l'unico accesso agli immobili staggiti, bisognerà costituire una servitù di passaggio su quel corridoio, in caso contrario gli immobili staggiti rimarrebbero interclusi.</p>	



Il piano primo è composto da 8 uffici, due ripostigli, due locali bagno, un disimpegno e un terrazzo. Gli ambienti si trovano in buono stato conservativo, le pareti sono tinteggiate tranne quelle dei bagni che sono rivestite di piastrelle; il pavimento è rivestito da piastrelle in gres; gli infissi sono in pvc con tapparelle e grate in ferro; le porte in legno; l'altezza utile interna è di 3,69 m.

Il piano secondo è composto da sette uffici, un ripostiglio due locali bagno, un disimpegno e un terrazzo. Gli ambienti si trovano in cattivo stato di manutenzione, sono evidenti in alcuni ambienti distacco di intonaco e cedimenti di porzioni di pignatte del solaio per corrosione dei ferri di armatura dei travetti, dovuto a fenomeni di infiltrazioni d'acqua. Per il motivo appena detto l'ufficio tecnico dell'ASL NA3 ha dichiarato inagibile il piano secondo dell'edificio (*cfr. Allegato 8*). L'altezza utile interna è di 3,15 m; le pareti sono tinteggiate tranne quelle dei bagni che sono rivestite di piastrelle; il pavimento è rivestito da piastrelle in gres; gli infissi sono in pvc con tapparelle e grate in ferro; le porte in legno. In entrambi i piani sono presenti gli impianti idrici, elettrici e di condizionamento.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (*cfr. Allegato I*) e ai grafici redatti (*cfr. Allegato 5*).

Conformità catastale immobili pignorati: il descritto stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali, in entrambi gli immobili si è riscontrata una diversa distribuzione interna degli spazi, al piano secondo inoltre vi è stata la chiusura di una finestra nei bagni a nord dell'immobile; il tutto come meglio si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 4- 5*)

Conformità urbanistica immobili pignorati: il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiati è stato costruito in epoca antecedentemente al 1 settembre 1967 come si desume dall'atto di vendita a rogito notaio D'Orsi del 30/03/1972. Nessun'altro titolo è stato rinvenuto presso gli archivi del comune di Castellammare di Stabia. Per questo motivo si farà riferimento alla sola



	planimetria catastale.
Pertinenze	/
Titoli di provenienza (esecutato)	<ul style="list-style-type: none"> • Atto di vendita a rogito notaio D'Orsi del 30/03/1972, rep. n. 43052, trascritto il 12/04/1972 ai nn. 19456/14240; • Atto di divisione a rogito notaio D'Orsi del 21/10/1974, rep. n. 56723, trascritto il 15/11/1974 ai nn. 25773/22965.
Prezzo Base	<u>1.048.900,00</u> (<i>unmilionequarantottomilanovecento euro</i>)

QUESITO N° 4

Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 4

I passaggi di proprietà riguardanti i beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, sono richiamati e riportati anche sulla relazione notarile in atti. In sintesi, evitando inutili ripetizioni e richiamando quanto detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare quanto qui di seguito esposto.



Elenco di tutti i titoli di proprietà acquisiti e verificati (*cf. Allegato 6*), fino a quello antecedente al ventennio, senza riportare quanto già detto nella relazione notarile:

- Atto di vendita a rogito notaio D'Orsi del 30/03/1972, rep. n. 43052, trascritto il 12/04/1972 ai nn. 19456/14240;
- Atto di divisione a rogito notaio D'Orsi del 21/10/1974, rep. n. 56723, trascritto il 15/11/1974 ai nn. 25773/22965.

I dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni. Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali (*cf. Allegato 4*), inoltre di seguito si elencano le variazioni che le particelle pignorate hanno subito:

✚ Foglio 5 particella 110 sub. 6:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/06/2017 Pratica n.NA0217898 in atti dal 09/06/2017 VARIAZIONE DITOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICAD'UFFICIO (n. 93673.1/2017);
- VARIAZIONE del 30/12/1999 in atti dal 03/01/2000 DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNA RISTRUTTURAZIONE (n. 29161.1/1999);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/1974 in atti dal 03/01/2000 DIVISIONE (n. 2027/1975);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio 5 particella 110 sub. 7:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/06/2017 Pratica n.NA0217899 in atti dal 09/06/2017 VARIAZIONE DITOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICAD'UFFICIO (n. 93674.1/2017);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 30/12/1999 in atti dal 03/01/2000 RETTIFICA CONSISTENZA (n. 29161.2/1999);
- VARIAZIONE del 30/12/1999 in atti dal 03/01/2000 DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 29161.1/1999);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;



- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/1974 in atti dal 03/01/2000 DIVISIONE (n. 2027/1975);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

A seguito di controlli effettuati, per la presente procedura esecutiva, non si è riscontrato l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari precedenti.

QUESITO N° 5

Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 5

Richiamando quanto fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale degli immobili pignorati, riportati nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5 particella 110 sub 6 cat. A/10 e sub 7cat. A/10, si riscontrava l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, verificate a seguito di visure catastali e planimetrie (*cfr. Allegato 4 - 5*).

QUESITO N° 6

Accerti 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;

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata). Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione....



RISPOSTA DEL QUESITO N° 6

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si riscontrava la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, fatta eccezione per il numero civico indicato in atti che nella realtà risulta essere 219-221.

Il fabbricato staggito, inoltre, è stato realizzato sull'originaria particella identificata nel N.C.T. al foglio 5 particella 110 (*cf. Allegato 4*).

QUESITO N° 7

Verifici se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e le eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 7

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si riscontrava rispondenza dei dati riportati nel titolo di provenienza con i dati catastali riportati sulle visure catastali. Inoltre, il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali, ad eccezione di una diversa distribuzione interna degli spazi per tutti e due gli immobili staggiti, inoltre, al piano secondo si è riscontrata la chiusura di una finestra nei bagni a nord dell'immobile; il tutto come meglio si evince dai grafici allegati.

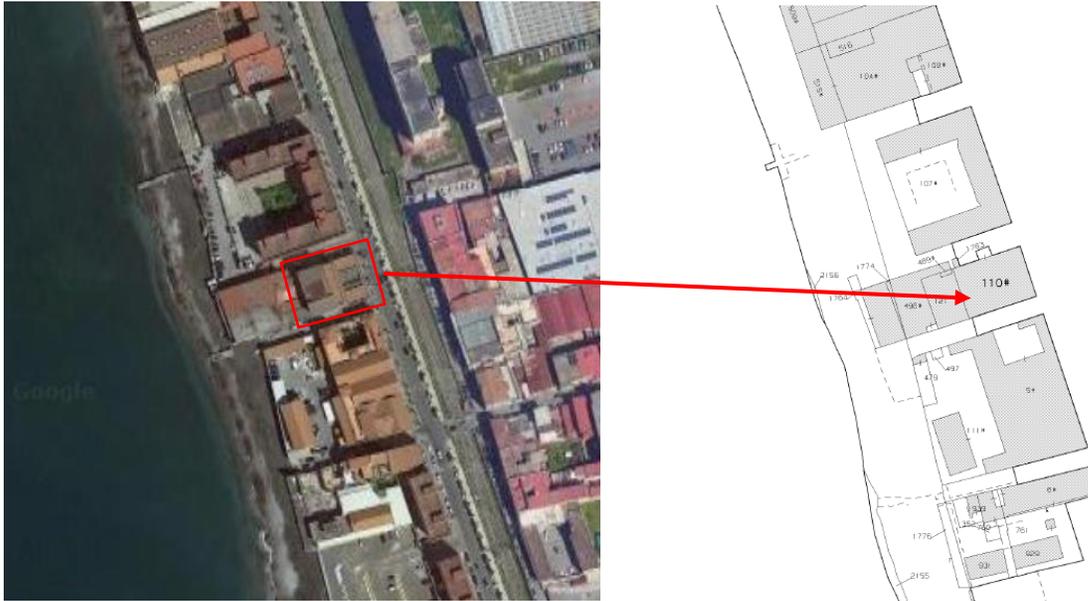
A immediato riferimento, si pongono a confronto le relative planimetrie (*cf. Allegato 4-5*).

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712





QUESITO N° 8

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 8

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale degli immobili, si riscontrava che essi non includevano ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, e non risultava la presenza di immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) fusi sul piano fisico con quelli pignorati, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Va specificato però che per accedere agli immobili staggiti bisogna necessariamente attraversare il corridoio del piano terra facente parte dell'immobile identificato nel N.C.E.U. con il sub. 4, lo stesso non oggetto di pignoramento.



Pertanto allo stato attuale, essendo quel corridoio l'unico accesso agli immobili staggiti, bisognerà costituire una servitù di passaggio su quel corridoio, in caso contrario gli immobili staggiti rimarrebbero interclusi.

Si sottolinea altresì che l'immobile identificato con il sub 4 (non oggetto di pignoramento) posto al piano terra è sempre di proprietà dell'esecutato

QUESITO N° 9

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore...



RISPOSTA DEL QUESITO N° 9

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale degli immobili, si riscontrava che gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Inoltre, da un'attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, si evidenzia che le stesse non sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente o contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

Oltre a ciò il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto trascritto in suo favore.

QUESITO N° 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



RISPOSTA DEL QUESITO N° 10

Eseguiti gli accertamenti necessari presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castellammare di Stabia, tra l'altro, si riscontrava che l'attività edilizia per il territorio comunale era regolata al momento dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) il fabbricato di



cui fanno parte gli immobili staggiti ricade in “**Zona B4 –Riqualificazione ambientale**”, normato dall’art. 13 delle NTA (*cfr. Allegato 8*).

QUESITO N° 11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l’immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l’esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall’articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest’ultimo riguardo, l’esperto deve:

- Determinare la data di edificazione dell’immobile secondo le modalità sopra indicate;
- Chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinate o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l’immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. Artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. Art.39 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. Art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive entro la data del 31.03.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- Verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all’entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

Al riguardo, l’esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; - concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l’aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatori a di immobili od opere abusive, l’esperto deve indicare previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi.

Ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, l’esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell’immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l’eliminazione dello stesso. Infine, l’esperto deve verificare l’esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

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



RISPOSTA DEL QUESITO N° 11

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti precedenti, in particolare effettuati i controlli e gli accertamenti presso l’Ufficio Urbanistico del Comune di Castellammare di

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



Stabia presso i diversi settori, si può asserire che il fabbricato ove insistono gli immobili pignorati, è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, così come si evince dal titolo di proprietà dell'esecutato, inoltre per gli immobili staggiti non sono stati reperiti titoli abilitativi.

Per questo motivo si farà riferimento alla sola planimetria catastale, dalla quale, con un confronto con lo stato dei luoghi, è emerso di una diversa distribuzione interna degli spazi per tutti e due gli immobili staggiti, inoltre, al piano secondo si è riscontrata la chiusura di una finestra nei bagni a nord dell'immobile.

In merito a tali difformità, trattandosi di modifiche interne, si potrà procedere ad una S.C.I.A. in sanatoria nonché successivo DOCFA e nuovo certificato di agibilità, il tutto per un costo di euro 5.000,00 comprensivo di spese tecniche ed eventuali oneri.

A immediato riferimento, si pongono a confronto le planimetrie dello stato attuale con la planimetria catastale (*cfr. Allegato 4-5*).

QUESITO N° 12

Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica *ex d.l.gs. 311/2006*, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.L. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).



RISPOSTA DEL QUESITO N° 12

In merito all'attestato di certificazione energetica, la presente procedura risulta successiva all'entrata in vigore del D.lg. 23/12/2013 n.145, inoltre dai controlli e gli accertamenti eseguiti detta certificazione non risulta presente. Vista la tipologia di immobili bisognerà procedere alla redazione della stessa.

QUESITO N° 13

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



RISPOSTA DEL QUESITO N° 13

Richiamando quanto fin qui detto e considerato lo stato attuale dei luoghi, nonché la tipologia dei beni staggiti, si può asserire che è possibile vendere i beni pignorati in numero (n°1) un Lotto, in quanto l'accesso al piano secondo (sub. 7) avviene mediante scala la quale è posizionata all'interno del piano primo (sub. 6).

QUESITO N° 14

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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; proceda, 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;



RISPOSTA DEL QUESITO N° 14

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, in particolare, dai controlli e gli accertamenti eseguiti, si può asserire che gli immobili riguardanti codesta procedura sono stati pignorati per l'intero (1/1); inoltre, vista la tipologia di immobili staggiti, è stato costituito un lotto (*cf. Allegato 1 - 5*).

QUESITO N° 15

Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;



RISPOSTA DEL QUESITO N° 15

Al momento dell'accesso, in uno al custode giudiziario avv. Marzio Postiglione, gli immobili pignorati, risultavano in possesso dell'ASL NA3 SUD che li occupa sine titolo e dove svolge le attività di SER.T. (*cf. Allegato 13*).



QUESITO N° 16

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



RISPOSTA DEL QUESITO N° 16

Durante il sopralluogo, costantemente assistito dal custode giudiziario avv. Marzio Postiglione, si riscontrava che gli immobili pignorati, non erano affatto occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ma come detto in precedenza risultavano occupati dall'ASL NA3 SUD sine titolo.

QUESITO N° 17

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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). In particolare provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



RISPOSTA DEL QUESITO N° 17

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, ed effettuati i controlli e gli accertamenti necessari presso pubblici uffici, si può asserire quanto qui di seguito esposto.

INESISTENZA DI VINCOLI URBANISTICI SULL'IMMOBILE PIGNORATO:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

INESISTENZA DI VINCOLI CONDOMINIALI SULL'IMMOBILE PIGNORATO:

In conclusione, durante il sopralluogo, si riscontrava l'assenza di un condominio.

QUESITO N° 18

Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati sino gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



RISPOSTA DEL QUESITO N° 18

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, in particolare, i controlli e gli accertamenti eseguiti, si può asserire quanto qui di seguito esposto.

INESISTENZA DI ALTRI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'inesistenza, oltre a tutti quelli già indicati e riportati negli atti della procedura espropriativa in parola, di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.).

INESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'inesistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

INESISTENZA TITOLI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte presso la Regione Campania (*cf. Allegato 11*), si riscontrava che i beni oggetto della presente perizia, non sono gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 19

Determini il valore dell'immobile con **espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, 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); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziarie, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni o correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 19

INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Stima del più probabile valore di mercato:

Dopo aver effettuato una breve descrizione del bene, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia. Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i$$

dove

$$S_L: \text{Superficie Lorda} = S_{\text{calpestabile}} + S_{\text{muri interni}} + 50\% S_{\text{muri esterni}}$$

A_i : Superfici degli accessori (nel nostro caso terrazzo)

x_i : Coefficienti di ragguaglio (35%)

Dopo aver specificato i criteri di valutazione utilizzati e dopo gli opportuni rilievi e ragguagli, si riporta la tabella riepilogativa della superficie utilizzata:

LOTTE	DESCRIZIONE BENE	Superficie commerciale
UNICO	Uffici piano primo e piano secondo	718,72 mq

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniela.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



Indagini di mercato

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		V _{mu}
Uffici	Normale	1.987,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare (*cfr. Allegato 10*), si considera come **valore unitario di mercato** il valore riportato nella tabella precedente.

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

C_i = coefficiente correttivo

Coefficienti correttivi	
RIFERITO ALL'APPARTAMENTO	PIANO STATO CONSERVATIVO AFFACCIO ESPOSIZIONE ALTEZZA SOFFITTI VISTA OCCUPAZIONE
RIFERITO ALLO STABILE	TIPOLOGIA STATO CONSERVATIVO SPAZI CONDOMINIALI

In conclusione, il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è pari a:

LOTTE	DESCRIZIONE BENE	V _{mu} € / mq	C _i	Superficie Commerciale mq	Valore (arrotondato) €
UNICO	Piano primo	1.987,00	0,95	423,87	800.100,00
	Piano secondo	1.987,00	0,75	294,85	439.400,00
Totale					1.239.500,00



Si sottolinea che per il piano secondo, considerato il cattivo stato conservativo dovuto alle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura (come accennato nei quesiti precedenti), è stato considerato un coefficiente di riduzione più basso.

Per il suddetto lotto esistono delle voci di detrazione che vanno sottratte al valore prima calcolato, per poter determinare il valore finale.

Le detrazioni possono essere così riassunte:

LOTTE	Descrizione delle Detrazioni	Detrazioni (Euro)	Totale detrazione (Euro)
1	Redazione SCIA in sanatoria e Redazione DOCFA e nuova Agibilità	5.000,00	5.000,00
	n.2 APE	2x250,00	500,00

In definitiva si ottiene il valore finale del bene, di seguito riportato:

Lo scrivente, infine, oltre alle detrazioni di cui sopra, applicherà una ulteriore riduzione al valore dell'immobile, secondo l'articolo 568 c.p.c., in tali riduzioni lo scrivente ha tenuto conto: per l'eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione; per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata; per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara e per la mancanza di garanzia per la conformità urbanistica.

Pertanto, in virtù di quanto suddetto, si andrà ad applicare una riduzione del 15%.



LOTTI	Valore Calcolato (Euro)	Detrazioni (Euro)	Riduzione ai sensi dell'articolo 568 c.p.c.	Valore Finale arrotondato (V calcolato – detrazioni – 15%) (Euro)
UNICO	1.239.500,00	5.500,00	15%	1.048.900,00

QUESITO N° 20

Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 20

Così come già detto nei quesiti precedenti, gli immobili staggiti, risultavano in possesso dell'ASL NA3 SUD che li occupa senza titolo.

D. CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencanti nell'indice.

Torre Annunziata, lì 22 dicembre 2023

L'Esperto stimatore

Dott. Ing. Daniele Barbato

