

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

ESECUZIONE IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA DIANA

COMUNICAZIONE DI ORDINANZA

N. 35/2022 Ruolo Gen.

Napoli, li 18.10.2022

Processo N.ro 35/2022 R. G. E. — G. E. Dott.ssa DIANA – Tribunale di Torre

Annunziata – Sezione Esecuzione Immobiliari –

PLC c/c

PARTE CREDITRICE :

–

alla

PARTE DEBITRICE :

XXXXXXXXXXXXXresidente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

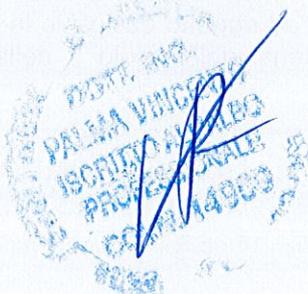
Cronologia :

RINVIO 08.06.2023

- data di conferimento incarico : udienza del 18 OTTOBRE 2022;
- data di consegna elaborato tecnico : 09 MAGGIO 2023;

Timbro

Dott. Ing. Vincenzo Palma



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 2 -

(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

III. mo Giudice Esec. Dott.ssa DIANA ANNAMARIA

Tribunale di Torre Annunziata

Sezione Esecuzione Immobiliari

TORRE ANNUNZIATA

OGGETTO : Processo N.ro 35/2022 R. G. E. — G. E. Dott.ssa DIANA – Tribunale di Torre Annunziata – Sezione Esecuzione Immobiliari —

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

In riferimento all'oggetto, il sottoscritto Ing. **Vincenzo PALMA** con studio in Giugliano (NA) alla Via Giuglianiello n°93, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato con comunicazione del **18.10.2022** dal **Giudice Esecuzione Dott.ssa DIANA**, al fine della risposta del mandato relazione quanto di seguito :

I. CENNI PROCESSUALI D'INTRODUZIONE AL MANDATO

➤ **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DATATO 23.02.2022 PER**

con sede legale in One Molesworth Street, Dublino 2, Irlanda, numero di registrazione al Registro delle Imprese dell'Irlanda: 396330, e sede secondaria in Italia, a Milano, via Della Moscova n. 18, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10508010963, iscritta al R.E.A. di Milano al n. 2536712, iscritta al numero 8082 dell'elenco delle banche tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 13 Testo Unico Bancario, in persona della _____ domiciliata per l'incarico in Milano, via della Moscova n. 18, nella sua qualità di procuratrice in forza di procura speciale rilasciata ed autenticata in data 9 febbraio 2021 da Graham C.ichards, Notaio per la Città e la Contea di Dublino e le Contee di Wicklow, Kildare e Meath (Irlanda), depositata negli atti del Notaio _____, racc. n. 6084, che agisce nella sua qualità, in forza di procura speciale del 06.03.2019 in autentica Notaio dott.ssa _____ procuratore della società

_____ società a responsabilità limitata con socio unico, con sede in Milano, via Vittorio Betteloni n. 2, capitale euro 10.000,00 interamente versato, numero di iscrizione nel registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi e codice fiscale 10559130967, R.E.A. MI-2540916, iscritta al numero 35547.9 nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del 7 giugno 2017, avente ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti, ai sensi dell'articolo 3 della legge sulla

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 4 -

(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Torre Annunziata alla via Cavour n.ro 38/40 e precisamente: - appartamento al piano terra composto da 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali con annessa cantinola al piano seminterrato, confinate con detta via, con proprietà _____ e con proprietà _____ (eredi e/o aventi causa), salvo altri. Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al foglio 7, particella 626, sub.I, zon. cens. 2, cat. A/4, classe 3,5, vanto 3,5, R.C. euro 113,88." il tutto salvo errori e come meglio descritto in atti.

In ordine al mutuo stesso, sono rimaste impagate rate di ammortamento scadute.

E' stata omessa la notifica del titolo esecutivo ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993.

L'atto di precetto, con il quale si intimava il pagamento di **Euro 68.905,62** e spese successive occorrente, entro dieci giorni dalla notifica sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata, veniva notificato ex art. 140 c.p.c. in data 22.11.2021 al debitore

Nessun pagamento è stato effettuato in favore della creditrice

E' volontà di _____ sottoporre ad esecuzione forzata il summenzionato immobile di cui risulta _____, essere proprietario il signor _____ tutto salvo errori.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

II. OGGETTO DEL MANDATO

Prestato il giuramento di rito della nomina ricevuta in data **18.10.2022**, la S.V. illustrissima mi affidava, prima di ogni attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 , 2° co. c.p.c., segnalando immediatamente a questo G.E. quelli mancanti od inidonei, compreso – o meno – della provenienza per lo più come a quella ventennale, successivamente il mandato con i quesiti :

1) 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 interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

2) 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 fabbricato 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).

3) 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;

4) 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;**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 6 -

(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- 5) verifichi 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle 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 SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.**
- 6) 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;**
- 7) 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.**
- 8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
- 9) 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.**
- 10) 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).**
- 11) 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;**
- 12) 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**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 7 -

(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

13) 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;

14) 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, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

15) 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 procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16) 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 giudiziali, 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 e 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 insolute.

17) 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.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 8 -

(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

III. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni tecniche condotte sui luoghi oggetto della vertenza, in contemporaneità alla parte debitrice, nella persona del **Sig. XXXXXXXXXXXXX**, hanno interessato n°3 accessi presso i luoghi oggetto di vertenza, ubicati in **TORRE ANNUNZIATA ALLA VIA CAVOUR N°38/40, censito in catasto urbano al foglio 7 particella 626 sub. 1** la cui cronologia viene di seguito riportata:

Accesso - 1°) 03.11.2022 FISSATO MEDIANTE COMUNICAZIONE ORE 09:00 – 10:30;

Accesso - 2°) 10.11.2022 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 09:00 – 10:00;

Accesso - 3°) 17.11.2022 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 09:00 – 10:00;

IV. RIASSUNTO VERBALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

A) PRIMO ACCESSO DEL 03.11.2022 ORE 09:00

Il primo accesso si è svolto il giorno **03.11.2022 alle ore 09:00**, per l'inizio delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata mediante **n°1 comunicazione postale, inviata ricevuta e deposta agli atti**, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U.** della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **TORRE ANNUNZIATA ALLA VIA CAVOUR N°38/40, censito in catasto urbano al foglio 7 particella 626 sub. 1**, per iniziare le operazioni peritali di cui al mandato conferitogli. Sui luoghi ha trovato i seguenti signori:

1) Il Sig. XXXXXXXXXXXXX, identificato con documento di riconoscimento CI rilasciato dal Comune che dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali;

2) La Dott.ssa XXXXXXXXXXXXX, nella qualità di custode giudiziario;

In questa sede il C.T.U. rinviene come l'immobile utilizzato dalla parte debitrice : XXXXXXXXXXXXXe dal suo nucleo familiare, inoltre rileva i contatori dell'utenza.

In questa sede il C.T.U., esegue una ricognizione metrica e fotografica dei luoghi, le cui misure non sono oggetto di contestazione, inoltre da lettura del mandato e dei quesiti disposti dal G.I. Inoltre il C.T.U. fa presente di aver eseguito le ricerche presso i P.U. di rito, ed inoltre rileva i confini delle unità immobiliari.

In questa sede rinviene come l'unità sia costituita da lastrico solare e locata dalla

cui accesso è disposto dal marito lasciata dal Comune di Torre Annunziata, che firma il presente verbale.

Alle ore **10:00**, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in **TORRE ANNUNZIATA ALLA VIA VIA CAVOUR N°38/40, censito in catasto urbano al foglio 7 particella 626 sub. 1**, alle ore **09:00** dei giorni **10 – 17 Novembre 2022**, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

Alle ore 10:10 riapre il presente verbale e si dà atto della presenza della identificata con

Alle ore 10:30 sospende e rinvia come concordato. L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 9 -

(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

B) SECONDO ACCESSO DEL 10.11.2022 ORE 09:00

Il secondo accesso si è svolto il giorno **10.11.2022 alle ore 09:00**, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto

ALMA, C.T.U. della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **TORRE ANNUNZIATA ALLA VIA CAVOUR N°38/40, censito in catasto urbano al foglio 7 particella 626 sub. 1**, per iniziare le operazioni peritali di cui al mandato conferitogli.

Sui luoghi ha trovato:

1) Il Sig. XXXXXXXXX, in precedenza generalizzato;

Le parti dispongono l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali, inoltre riceve copia : 1) fatture luce e gas, deposte agli atti

Inoltre in questa sede il C.T.U. fa presente di aver eseguito le indagini presso i p.u., a riscontro del mandato fornito, inoltre esegue delle ulteriori foto e una verifica delle misure dell'immobile e precisamente dell'unità a piano terra.

Alle ore **10:00**, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in **TORRE ANNUNZIATA ALLA VIA VIA COVOUR N°38/40, censito in catasto urbano al foglio 7 particella 626 sub. 1**, alle ore **09:00** del giorno **17 Novembre 2022**, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

C) TERZO ACCESSO DEL 20.11.2022 ORE 09:00

Il terzo accesso si è svolto il giorno **20.11.2022 alle ore 09:00**, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U.** della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **TORRE ANNUNZIATA ALLA VIA CAVOUR N°38/40, censito in catasto urbano al foglio 7 particella 626 sub. 1**, per iniziare le operazioni peritali di cui al mandato conferitogli.

Sui luoghi ha trovato:

1) Il Sig. XXXXXXXXXXXX, in precedenza generalizzato;

Inoltre in questa sede il C.T.U. fa presente di aver eseguito le indagini presso i p.u., a riscontro del mandato fornito.

Il C.T.U. ritiene di aver raccolto le informazioni necessarie per l'espletamento del mandato, e si riserva ulteriori accessi per la verifica dei dati raccolti, previa comunicazione ai tecnici costituiti. In questa sede il C.T.U., conclude le operazioni peritali, ritenendo conclusi gli accertamenti presso i pubblici uffici.

Alle ore **10:00** conclude le operazioni, e come disposto nel mandato si riserva di inviare copia della relazione, assegnando un termine **giorni 15 (quindici) prima dell'udienza e quindi entro la data del 08.06.2023**, entro cui far pervenire eventuali osservazioni al proprio elaborato, presso il suo studio anche mediante fax. L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1) QUESITO : <<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), >>

L'immobile di vertenza fa parte dell'edilizia ubicata **IN TORRE ANNUNZIATA ALLA VIA CAVOUR N°38/40, censito in catasto urbano al foglio 7 particella 626 sub. 1, (foto 1 – 2).**



Superato il cancello di ingresso, si accede in un androne di invio ai livelli sovrastanti, al cui piano terra si rinviene l'unità di vertenza, utilizzato dal **familiare**, il cui immobile risulta confinante sul lato Nord con beni di prop. a Sud con beni ad Est con Via Cavour; ad Ovest con beni stessa ditta.

La tipologia costruttiva dell'edilizia di vertenza, pone in essere la datata epoca di costruzione del fabbricato di circa ante 1942, desunta dagli atti di compravendita e dalla tipologia costruttiva del fabbricato, il quale da quanto rinvenuto è costituito da una struttura portante in muratura, e da impalcati di interpiano in putrelle e tavelloni, oltre a rinvenire delle finitura esterne intonacate e verniciate di un colore chiaro.

Il complesso in esame è ubicato nel centro urbanizzato della città, la cui posizione del fabbricato è privilegiata nell'ambito del territorio.

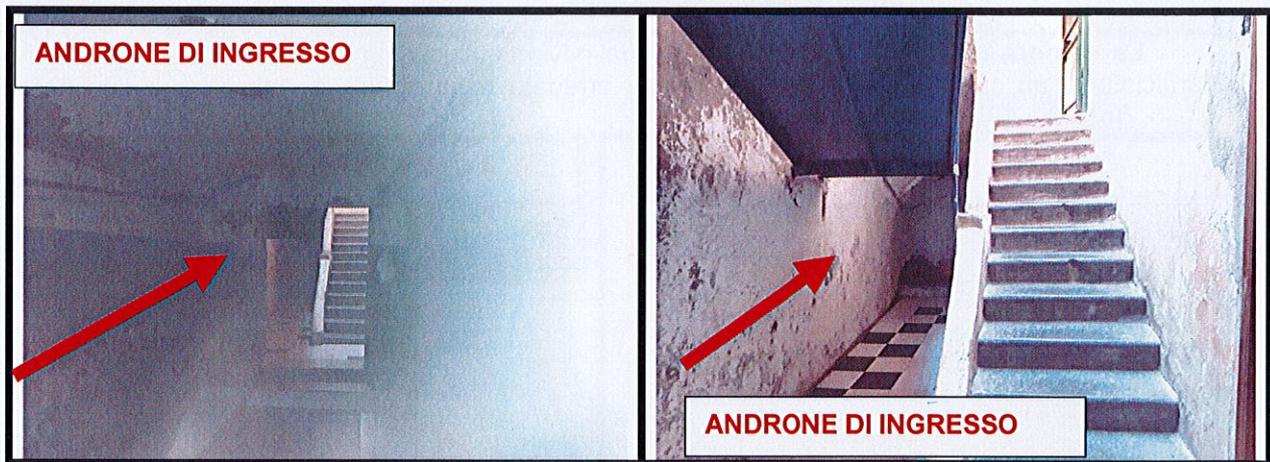
Da quanto accertato l'immobile di interesse si presenta in un modesto stato di conservazione, formato da n°1 (uno) unità immobiliari piano terra e una cantinola, oggetto di pignoramento, oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

➤ **UNITA' 1 – PIANO TERRA – UTILIZZATA DAL SIG. ALBINO VINCENZO**

L'Unità 1 – piano terra è adibita ad uso abitazione, accessibile dall'androne di ingresso, superato il cui ingresso si rinvengono le seguenti stanze che lo formano : una cucina, una camera da letto e un bagno, tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **91,00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3,00 m**, in aggiunta ad un androne comune avente una superficie complessiva di circa **40,50 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **2,50 mq**; una cantina avente una superficie complessiva di circa **22,00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3,50 m**, oltre ad un lastrico solare esclusivo avente una superficie complessiva di circa **20,00 mq**, oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune, (foto 3 – 4).



L'ingresso è disposto dall'androne superato il quale si accede ad un corridoio di invito alle stanze che formano l'unità, accertato in un modesto stato di conservazione, (foto 5 – 6).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

La cucina è adeguatamente pavimentata, formata da piastrelle di forma quadrata, oltre a rinvenire delle pareti rivestite con piastrelle, accertato in un modesto stato di conservazione, **(foto 7 – 8)**.



VISTA DELLA CUCINA



VISTA DELLA CUCINA

La camera da letto 1 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, **(foto 9 – 10)**.



VISTA CAMERA DA LETTO 1



VISTA CAMERA DA LETTO 1

La camera da letto 2 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, **(foto 11 – 12)**.



VISTA CAMERA DA LETTO 2



VISTA CAMERA DA LETTO 2

(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il bagno è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, **(foto 13 – 14)**.



Il ripostiglio è ubicato retrostante la cucina, è costituito da una pavimentazione in gres, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, nel quale si rinviene una scala mobile, per la quale si accede al lastrico solare, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, **(foto 15 – 16)**.



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il lastrico solare è accessibile mediante una scala mobile, costituito da un calpestio con guaina impermeabile e delimitato da un muro perimetrale con sovrastante ringhiera, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, *(foto 17 – 18)*.



VISTA LASTRICO SOLARE



VISTA LASTRICO SOLARE

La cantinola è accessibile dalla strada pubblica citata, superata la quale si rinviene una scala di ingresso che supera un dislivello di circa 4 m, rinvenuta in uno stato grezzo, priva di pavimentazione ed elementi di finitura delle pareti e del soffitto, *(foto 19 – 20 – 21 – 22)*.



INGRESSO CANTINOLA



VISTA DELLA CANTINOLA



INGRESSO CANTINOLA

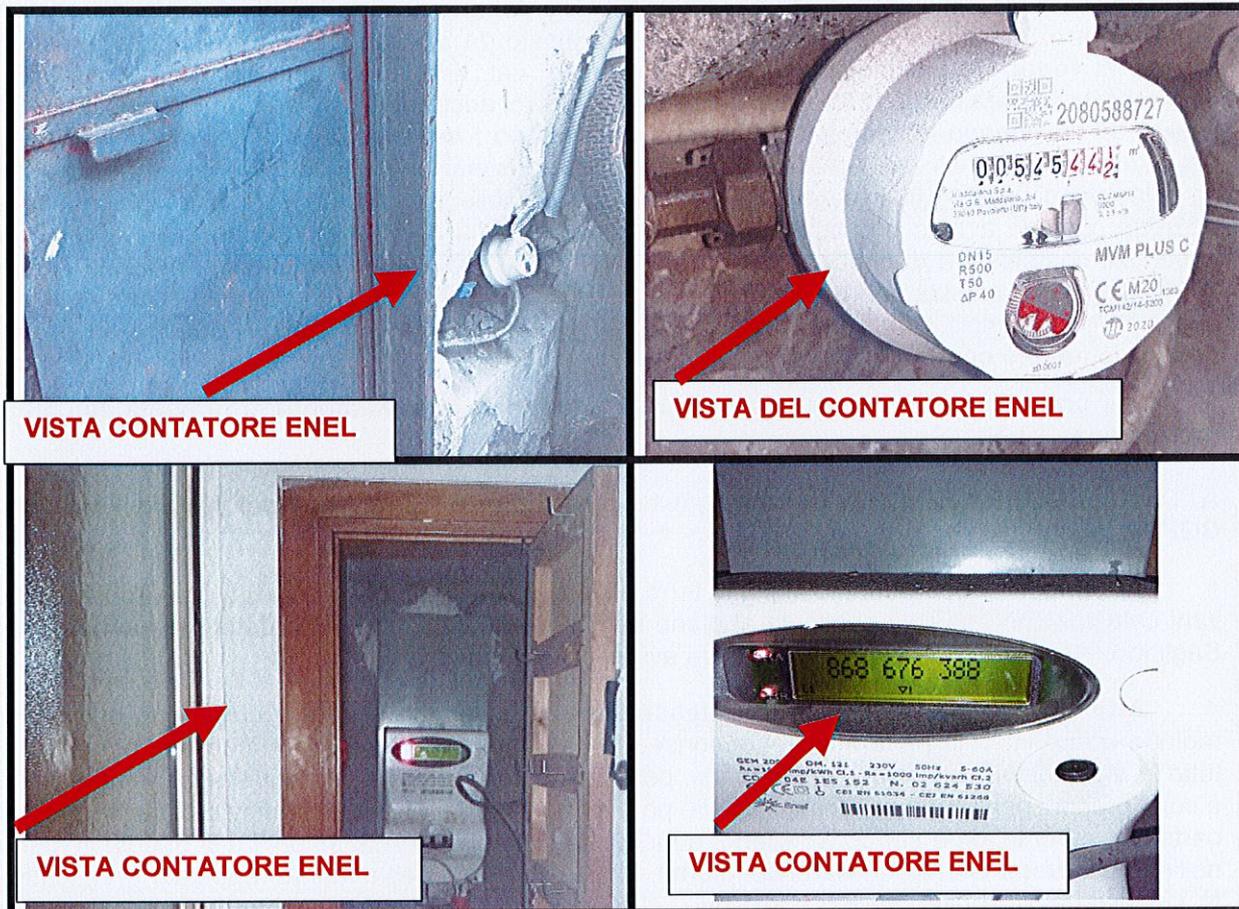


VISTA DELLA CANTINOLA

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Inoltre sui luoghi, sono stati indagati i contatori delle utenze, e precisamente **Elettrico (POD 868)676 388** ed **Idrico (matr. 2080588727)**, rispettivamente della singole utenze, per i quali sono stati forniti le fatture di pagamento della corrente Elettrica e Idrica, allegati ai verbali di accesso, si precisa come non siano presenti utenze Gas, **(foto 23 – 24 – 25 – 26)**.



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<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), >>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, dai rilievi metrici eseguiti ha verificato come l'immobile di vertenza, si compone di un unico lotto, segue :

- **UNITÀ 1** utilizzata dal **Sig. XXXXXXXXXXXXX** e dal suo nucleo familiare – piano terra – in **Torre Annunziata alla Via Cavour n°38-40** – composto da 3,5 vani catastali – censito al catasto urbano al **foglio 7, particella 626 sub 1**, piano T cat. A/4, cl.3, vani 3,5, R.C. € 113,88 – **accatastata in data 23.12.1988** – adibita ad uso abitativo, accessibile dall'androne interno, superato il quale si rinvengono le seguenti stanze che lo formano : *una cucina, una camere da letto e un bagno*, tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **91.00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.00 m**, in aggiunta ad un androne comune avente una superficie complessiva di circa **40,50 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **2,50 mq**; una cantinola avente una superficie complessiva di circa **22,00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.50 m**, oltre ad un lastrico solare esclusivo avente una superficie complessiva di circa **20,00 mq**, **oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.**

Per una migliore precisazione dell'unità oggetto di pignoramento si rimanda agli atti di provenienza, quali :

ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/02/2011 n.ro 13063/6907 di rep. del
al cui:

- **Articolo 1** – appartamento al piano terra della consistenza catastale di 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali con annessa cantinola al piano seminterrato, confinante con detta via, con proprietà e con proprietà (eredi e/o aventi causa), salvo altri.

- **Articolo 3 – di cui si riporta la descrizione** : La vendita è fatta a corpo con ogni diritto, ragione ed azione e la parte acquirente consegue da oggi il possesso dell'immobile in oggetto, con tutte le annessioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ed indivise del fabbricato di cui il cespite fa parte come per legge e per convenzione, nonchè specialmente con tutti i patti e le riserve contenuti nell'atto per Notar del giorno 11 agosto 1951, debitamente registrato e trascritto a Napoli in data 17 agosto 1951 al n.ro 18947, che qui s'intendono integralmente richiamati e trascritti e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, e quindi, con il diritto di comunione al corridoio che dà accesso alla proprietà ora o già gabinetto esistente nel corridoio stesso, nonchè con il diritto di poter accedere alla scalinata che porta ai lastrici solari di copertura del secondo vano, lastrici questi annessi alla stessa consistenza alienata.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 13/07/2001 n.ro 129312 di rep. del Notaic
di
27/07/2001 al n.2770, cui:

- **Articolo 1 – di cui si riporta la descrizione** : il quartinetto ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al piano terra, composto di due vani, di cui uno prospiciente detta via e distinto con il numero civico 40 e l'altro contiguo e comunicante con il primo, avente accesso quest'ultimo dall'androne di portone segnato con il numero civico 42 del la stessa detta Via Cavour, comprensivi di accessori, con annesso spiazzetto cortilizio costituente, anch'esso, suo accessorio e retrostante allo stesso quartinetto in oggetto, con accesso dal l'androne d1 portone e con sottoposto vano di

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

cantina; il tutto confinante nel suo insieme ad ovest con via Cavour, ad est con beni ora o già di proprietà Sagliocco, a sud con beni già _____ ed accessori con portone, cassa scala e confine ora o già _____

● **Articolo 2 – di cui si riporta la descrizione** : La consistenza immobiliare di cui innanzi viene venduta con ogni sua accessione, di pendenza, pertinenza, con tutti i relativi diritti, ragioni, azioni, comunioni e servitù così come nascenti dai titoli di provenienza, dallo stato dei luoghi e dal possesso ed in particolare dall'atto in data 11 agosto 1951 per Nota _____ trascritto il 17 agosto 1951 al n. 18947) e, quindi, con il diritto di comunione al corridoio che dà accesso alla proprietà ora o già _____ al cesso esistente nel corridoio stesso, nonché con il diritto di poter accedere alla scalinata che porta ai lastrici solari di copertura del secondo vano, lastrici questi annessi alla stessa consistenza alienata. Il tutto, cioè, viene trasferito nel medesimo stato di fatto e di diritto così come finora posseduto dalla venditrice, a questa pervenuto, nulla escluso od eccettuato.

Si precisa come lo spiazzetto cortilizio non è stato rinvenuto sui luoghi, e come per la consistenza si rimanda alla descrizione del bene.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

➤ **DESCRIZIONE DEI LOTTI DI STIMA**

• "LOTTO n. 1" – quota di 1/1 di proprietà dei Sig. XXXXXXXXXXXXXnato a Torre Annunziata ed ivi residente alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

• **PIÙ PRECISAMENTE : immobile ubicato al piano terra – in TORRE ANNUNZIATA ALLA VIA CAVOUR N°38/40 – piano terra – censito in catasto urbano al foglio 7 particella 626 sub. 1**

• formano da una : *una cucina, una camere da letto e un bagno*, tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **91.00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.00 m**, in aggiunta ad un androne comune avente una superficie complessiva di circa **40,50 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **2,50 mq**; una cantina avente una superficie complessiva di circa **22,00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.50 m**, oltre ad un lastrico solare esclusivo avente una superficie complessiva di circa **20,00 mq**, oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.

Per una migliore precisazione dell'unità oggetto di pignoramento si rimanda agli atti di provenienza, quali :

ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/02/2011 n.ro 13063/6907 di rep. del al cui:

• **Articolo 3 – di cui si riporta la descrizione :** La vendita è fatta a corpo con ogni diritto, ragione ed azione e la parte acquirente consegue da oggi il possesso dell'immobile in oggetto, con tutte le annessioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ed indivise del fabbricato di cui il cespite fa parte come per legge e per convenzione, nonchè specialmente con tutti i patti e le riserve contenuti nell'atto per Notar del giorno 11 agosto 1951, debitamente registrato e trascritto a Napoli in data 17 agosto 1951 al n.ro 18947, che qui s'intendono integralmente richiamati e trascritti e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, e quindi, con il diritto di comunione al corridoio che dà accesso alla proprietà ora o già e al gabinetto esistente nel corridoio stesso, nonchè con il diritto di poter accedere alla scalinata che porta ai lastrici solari di copertura del secondo vano, lastrici questi annessi alla stessa consistenza alienata.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 13/07/2001 n.ro 129312 di rep. del Notaio di 13/07/2001 al n.2770, cui:

• **Articolo 1 – di cui si riporta la descrizione :** il quartinetto ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al piano terra, composto di due vani, di cui uno prospiciente detta via e distinto con il numero civico 40 e l'altro contiguo e comunicante con il primo, avente accesso quest'ultimo dall'androne di portone segnato con il numero civico 42 della stessa detta Via Cavour, comprensivi di accessori, con annesso spiazzetto cortilizio costituente, anch'esso, suo accessorio e retrostante allo stesso quartinetto in oggetto, con accesso dal l'androne d1 portone e con sottoposto vano di cantina; il tutto confinante nel suo insieme ad ovest con via Cavour, ad est con beni ora o già di proprietà Sagliocco, a sud con beni già ed accessori con portone, cassa scala e confine ora o già

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

• **Articolo 2 – di cui si riporta la descrizione** : La consistenza immobiliare di cui innanzi viene venduta con ogni sua accessione, di pendenza, pertinenza, con tutti i relativi diritti, ragioni, azioni, comunioni e servitù così come nascenti dai titoli di provenienza, dallo stato dei luoghi e dal possesso ed in particolare dall'atto in data 11 agosto 1951 per Notar _____ (trascritto il 17 agosto 1951 al n. 18947) e, quindi, con il diritto di comunione al corridoio che dà accesso alla proprietà ora o già _____ al cesso esistente nel corridoio stesso, nonché con il diritto di poter accedere alla scalinata che porta ai lastrici solari di copertura del secondo vano, lastrici questi annessi alla stessa consistenza alienata. Il tutto, cioè, viene trasferito nel medesimo stato di fatto e di diritto così come finora posseduto dalla venditrice, a questa pervenuto, nulla escluso od eccettuato.

Si precisa come lo spiazzetto cortilizio non è stato rinvenuto sui luoghi, e come per la consistenza si rimanda alla descrizione del bene.

• **Censito al catasto urbano al foglio 7, particella 626 sub 1 – Piano T. - Cat. A/4, Cl. 3, vani 3,5, R.C. € 113,88 – accatastata in data 23.12.1988;**

• **Fabbricato edificato in data ante 1942 – desumibile dagli atti di compravendita e dalla tipologia costruttiva del fabbricato e pertanto richiamando a Legge n°1150 del 17.08.1942 – di entrata in vigore della Licenza edilizia – che immobili realizzati all'interno che all'esterno dei centri abitati, gli interventi eseguiti in assenza di titoli edilizi o in difformità da essi sono legittimi, tanto da ritenere il fabbricato conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente dell'epoca, e presentare i requisiti di commerciabilità.**

Da accertamenti condotti è stato possibile verificare come il lastrico solare sia raggiungibile mediante una scala interna mobile, e come tale pertinenza sia proprietà esclusiva, e pertanto si evidenzia la presenza di una superficie di utilizzo del lastrico solare di 20.00 mq, mediante una scala interna di 5 mq.

Inoltre si evidenzia la presenza di un tramezzo divisorio atto a frazionare l'ambiente cucina.

Pervenuto all'esecutato in virtù dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/02/2011 n.ro 13063/6907 di rep. del Notaio _____ di Salerno, registrato a Salerno il 14/02/2011 al n.1607 S.1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 17/02/2011 ai n.ri 6677/4789 la proprietà della porzione immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXXXXX nato a Torre Annunziata il _____ ed ivi residente alla Via _____ S.F. XXXXXXXXXXXXX e contro _____ nata a Torre Annunziata (NA) r: XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX nato a Torre Annunziata il 17/06/1944, c.f.: XXXXXXXXXXX, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

PREZZO BASE STIMATO :

€ 66.210,00 (sessantaseimiladuecentodieci euro/00)

Al cui importo bisogna decurtare il 20% sul valore commerciale, a seguito del perfezionamento e/o diniego della pratica di condono, di circa € 52.968,00 per l'unità immobiliare.

✓ **VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA = € 52.968,00;**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

2) QUESITO : <<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>>

Dalla documentazione reperita presso la conservatoria, si rinviene come le unità di vertenza, ubicata in **TORRE ANNUNZIATA ALLA VIA CAVOUR N°38-40, censito in catasto urbano al foglio 7 particella 626 sub. 1**; sia caratterizzata dai seguenti trasferimenti rinvenuti ed *allegati*, in conformità alla relazione notarile, di seguito elencati, segue:

➤ **RICERCHE ATTI DI COMPRAVENDITA NEL VENTENNIO :**

L'istruttoria della documentazione reperita (i cui atti di compravendita in originale in allegato), consentono di risalire dai titoli di provenienza dell'epoca datata dell'immobile di vertenza, nel cui :

1) **TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO DEL 17.12.2022 PER** L'unità immobiliare in oggetto risulta essere in proprietà di **XXXXXXXXXXXX** nato a Torre Annunziata (NA) il _____, c.f.: _____, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni;

2) **ATTO DI COMPRAVENDITA del 13/07/2001 n.ro 129312 di rep. del Notaio _____** di **Pompei (NA)**, registrato a Castellammare di Stabia il 27/07/2001 al n.2770 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2A, il 09/08/2001 ai n.ri 32476/24400 **a favore di XXXXXXXXXXXX XXXX** nata a Torre Annunziata (NA) il _____ c.f: **FGL XXXXXXXXXXXX**, per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **XXXXXXXXXXXX** nato a Torre Annunziata _____ c.f.: **XXXXXXXXXX X** **contro XXXXXXXXXXXX XXXX** nata a Torre Annunziata (NA) il _____ c.f.: **XXXXXX**;

3) **ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/02/2011 n.ro 13063/6907 di rep. del Notaio _____** di Salerno, registrato a Salerno il 14/02/2011 al n.1607 S.1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 17/02/2011 ai n.ri 6677/4789 la proprietà della porzione immobiliare **a favore di XXXXXXXXXXXX** nato a Torre Annunziata il _____ **ivi residente alla Via _____** – C.F. **XXXXXX** e contro _____ nata a Torre Annunziata (NA) il _____ c.f: **XXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **XXXXXXXXXXXX** nato a Torre Annunziata il _____ c.f.: **XXXXXXXXXX**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO PREGIUDIZIEVOLI:

1) **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DEL 17/02/2011 AI N.RI 6678/1012** a favore di _____ con sede in Milano c.f.: 80123490155, contro **XXXXXXXXXXXX**, per €. 126.000,00 a garanzia di capitale di €. 84.000,00, durata 30 anni;

2) **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 25/03/2022** ai n.ri 14092/10822, a favore di _____ con sede in Milano, c.f.: 10559130967, a carico dell'esecutato **XXXXXXXXXXXX**, gravante sulla porzione immobiliare in oggetto fino alla concorrenza di €. 68.905,62 oltre interessi successivi e spese occorrente.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 21*(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

L'unità di vertenza è ubicata in Torre Annunziata alla VIA Cavour n°38-40, censito in catasto urbano al foglio 7 particella 626 sub. 1, per la quale si riportano i la cronistoria dei riferimenti catastali, segue :

Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT.	CL	CON.	REND	DATA
URB	7	626	1	XXXXXXXX X	A/4	3	3,5 vani	€ 113,88	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - Datato 09.11.2015
URB	7	626	1	XXXXXXXX XXX	A/4	3	3,5 vani	€ 113,88	VARIAZIONE del 24/02/2015 Pratica n. NA0070712 in atti dal 24/02/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 22656.1/2015) – Datato 24.02.2015
URB	7	626	1	XXXXXXXX XX	A/4	3	3,5 vani	L. 220.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario – Datato 01.01.1994
URB	7	626	1	XXXXXXXX XXX	A/4	3	3,5 vani		CLASSAMENTO del 23/12/1988 in atti dal 10/05/1999 PF99 (n. B/3178.1/1988) – Datato 23.12.1988
URB	7	626	1	XXXXXXXX XXX					VARIAZIONE del 23/12/1988 in atti dal 05/12/1993 AMPLIAMENTO VARIAZIONE DI SPAZI INTERNI (n. B13178/1988) – Datato 23.12.1988
URB	7	626	1	XXXXXXXX XX	A/5	3	2,5 vani	L. 810	Impianto meccanografico del 20.06.1987

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<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 ... >>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, nonché presso i pubblici uffici, ha rinvenuto la **conformità della relazione notarile e dai documenti ipotecari e catastali, ed allegati alla relazione gli atti di trasferimento del bene, in aggiunta a come abbia riportato in modo corrispondente le rettifiche catastali desunte dagli accertamenti presso l'Agazia del Territorio.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

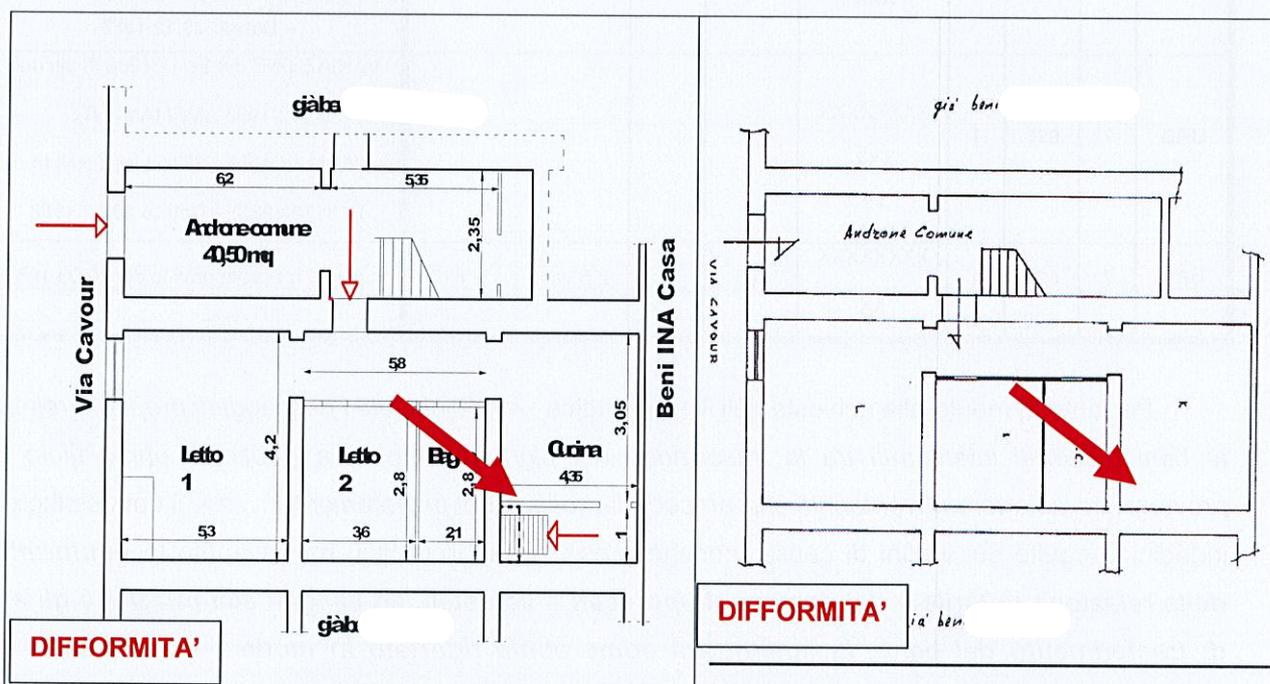
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

3) QUESITO : <<Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento>>

L'istruttoria della documentazione deposta ha rinvenuto come l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 23.02.2022, interessa l'Unità abitativa sito in Torre Annunziata alla Via Cavour n°38-40, censito in catasto urbano al foglio 7 particella 626 sub. 1, e come a tale data l'immobile di vertenza, sia stato trasferito alla parte debitrice Sig. XXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà pari a 1000/1000 del diritto di proprietà – in separazione dei beni – mediante ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/02/2011 n.ro 13063/6907 di rep. del Notaio ; Salerno, registrato a Salerno il 14/02/2011 al n.1607 S.1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 17/02/2011 ai n.ri 6677/4789, con quest'ultimo la parte debitrice, acquistava la proprietà, delle unità oggetto di pignoramento.

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali, segue:

• UNITA' PIANO TERRA

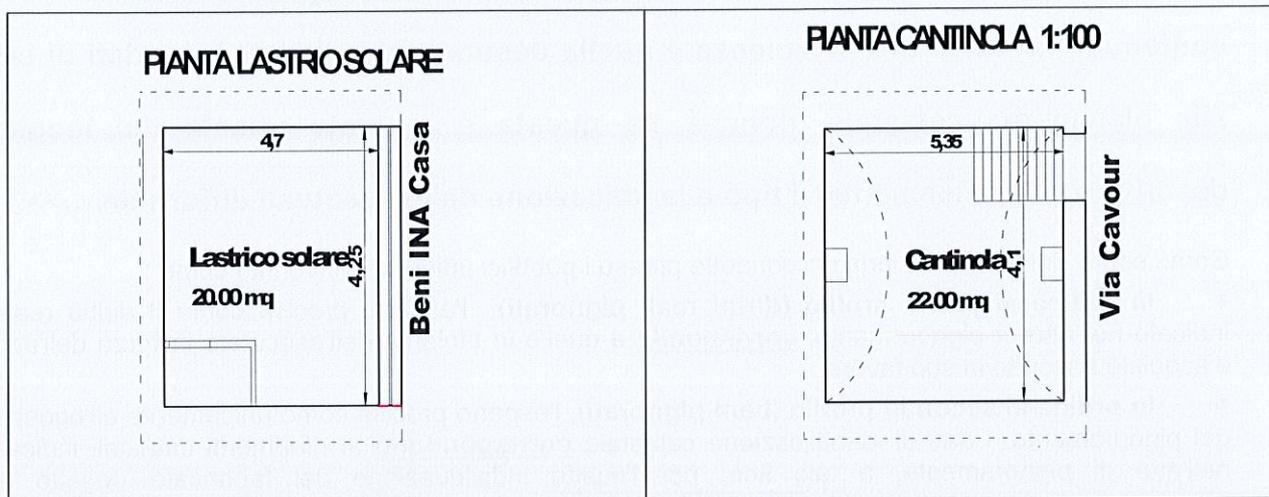


Dal raffronto dello stato di consistenza attuale del piano terra con la planimetria catastale, si rinviene la netta corrispondenza – a meno di modifiche di della divisione interna della cucina, nel cui ambiente e presente una scala mobile di accesso al lastrico solare.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

• **UNITA' LASTRICO SOLARE E CANTINOLA**



In merito alla cantinola si precisa come la stessa sia menzionata nei titoli di provenienza, come il lastrico solare esclusivo di circa 20,00 mq ma il cui accesso è stato reso possibile mediante una scala interna mobile di circa 5,00 mq.

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento>>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, dai rilievi metrici eseguiti ha verificato come gli immobili di vertenza, sia :

- **censito al catasto urbano al foglio 7 particella 626 sub. 1; dal cui raffronto con le planimetria catastali con lo stato dei luoghi, risulta pignorato per l'intera sua estensione; fermo restando l'imperfezione catastale ritrovata, e sopra illustrata, oltre a mantenere la propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari.**

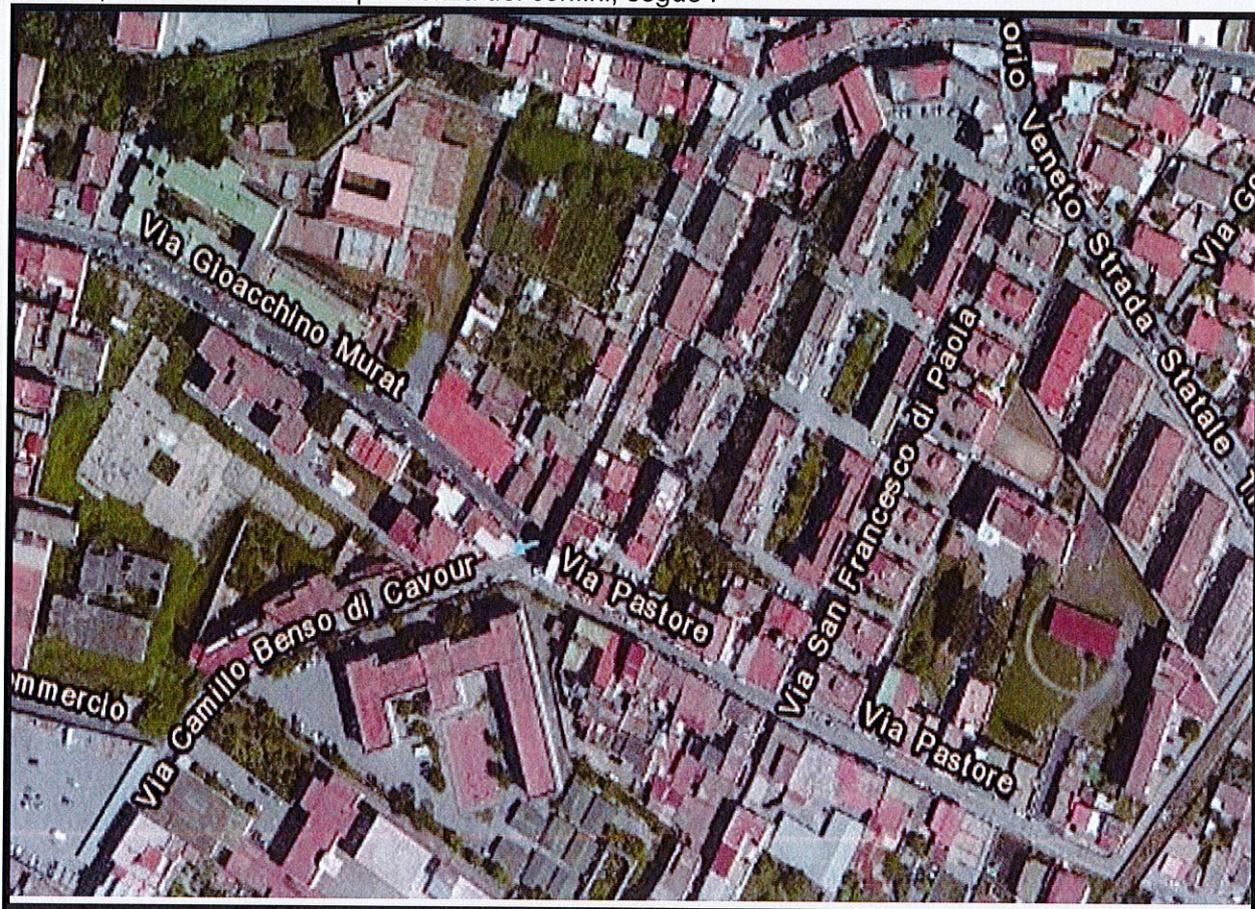
Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

4) QUESITO : <<Verifichi 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità ...>>

Come sopra illustrato e da indagini condotte presso i pubblici uffici, si è rinvenuto come :

- **In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati)**, l'esperto precisa come 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,
- **In ordine al secondo profilo (beni pignorati)**, l'esperto precisa come unicamente all'oggetto del pignoramento, i dati di identificazione catastale corrispondono ai riferimenti catastali indicati nell'atto di pignoramento, a tale fine, per l'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore ha effettuato una **sovrapposizione dell'ortofoto satellitare**, georeferenziando l'immagine con i Punti Fiduciarci catastali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, accertando la corrispondenza dei confini, segue :



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Verifichi 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità...>>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, dai rilievi metrici, nonché dalla **sovrapposizione dell'ortofoto satellitare**, ha verificato come gli immobili di vertenza, sia :

- **censito al catasto urbano al foglio 7 particella 626 sub. 1; dal cui raffronto con le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, risulta pignorato per l'intera sua estensione; fermo restando l'imperfezione catastale ritrovata, oltre a mantenere la propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari.**

Per una migliore precisazione dell'unità oggetto di pignoramento si rimanda agli atti di provenienza, quale ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/02/2011 n.ro 13063/6907 di rep. del Notaio _____, ai cui:

- **Articolo 1 – di cui si riporta la descrizione :** il quartinetto ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al piano terra, composto di due vani, di cui uno prospiciente detta via e distinto con il numero civico 40 e l'altro contiguo e comunicante con il primo, avente accesso quest'ultimo dall'androne di portone segnato con il numero civico 42 della stessa detta Via Cavour, comprensivi di accessori, con annesso spiazzetto cortilizio costituente, anch'esso, suo accessorio e retrostante allo stesso quartinetto in oggetto, con accesso dal l'androne d1 portone e con sottoposto vano di cantina; il tutto confinante nel suo insieme ad ovest con via Cavour, ad est con beni ora o già di proprietà _____ a sud con beni gi. _____ accessori con portone, cassa scala e confine ora o già _____

- **Articolo 2 – di cui si riporta la descrizione :** La consistenza immobiliare di cui innanzi viene venduta con ogni sua accessione, di pendenza, pertinenza, con tutti i relativi diritti, ragioni, azioni, comunioni e servitù così come nascenti dai titoli di provenienza, dallo stato dei luoghi e dal possesso ed in particolare dall'atto in data 11 agosto 1951 per Notaio _____ (trascritto il 17 agosto 1951 al n. 18947) e, quindi, con il diritto di comunione al corridoio che dà accesso alla proprietà ora o già _____ al cesso esistente nel corridoio stesso, nonché con il diritto di poter accedere alla scalinata che porta ai lastrici solari di copertura del secondo vano, lastrici questi annessi alla stessa consistenza alienata. Il tutto, cioè, viene trasferito nel medesimo stato di fatto e di diritto così come finora posseduto dalla venditrice, a questa pervenuto, nulla escluso od eccettuato.

Si precisa come lo spiazzetto cortilizio non è stato rinvenuto sui luoghi, e come per la consistenza si rimanda alla descrizione del bene.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 26

(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

5) QUESITO: <<Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) ...>>

L'unità di vertenza è censita al **foglio 7 particella 626 sub. 1**, per il quale si riportano i seguenti riferimenti catastali, segue :

Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT.	CL	CON.	REND	DATA
URB	7	626	1	XXXXXXXX XX	A/4	3	3,5 vani	€ 113,88	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - Datato 09.11.2015
URB	7	626	1	XXXXXXXX XX	A/4	3	3,5 vani	€ 113,88	VARIAZIONE del 24/02/2015 Pratica n. NA0070712 in atti dal 24/02/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 22656.1/2015) – Datato 24.02.2015
URB	7	626	1	XXXXXXXX XX	A/4	3	3,5 vani	L. 220.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario – Datato 01.01.1994
URB	7	626	1	XXXXXXXX XX	A/4	3	3,5 vani		CLASSAMENTO del 23/12/1988 in atti dal 10/05/1999 PF99 (n. B/3178.1/1988) – Datato 23.12.1988
URB	7	626	1	XXXXXXXX XX					VARIAZIONE del 23/12/1988 in atti dal 05/12/1993 AMPLIAMENTO VARIAZIONE DI SPAZI INTERNI (n. B13178/1988) – Datato 23.12.1988
URB	7	626	1	XXXXXXXX XX	A/5	3	2,5 vani	L. 810	Impianto meccanografico del 20.06.1987

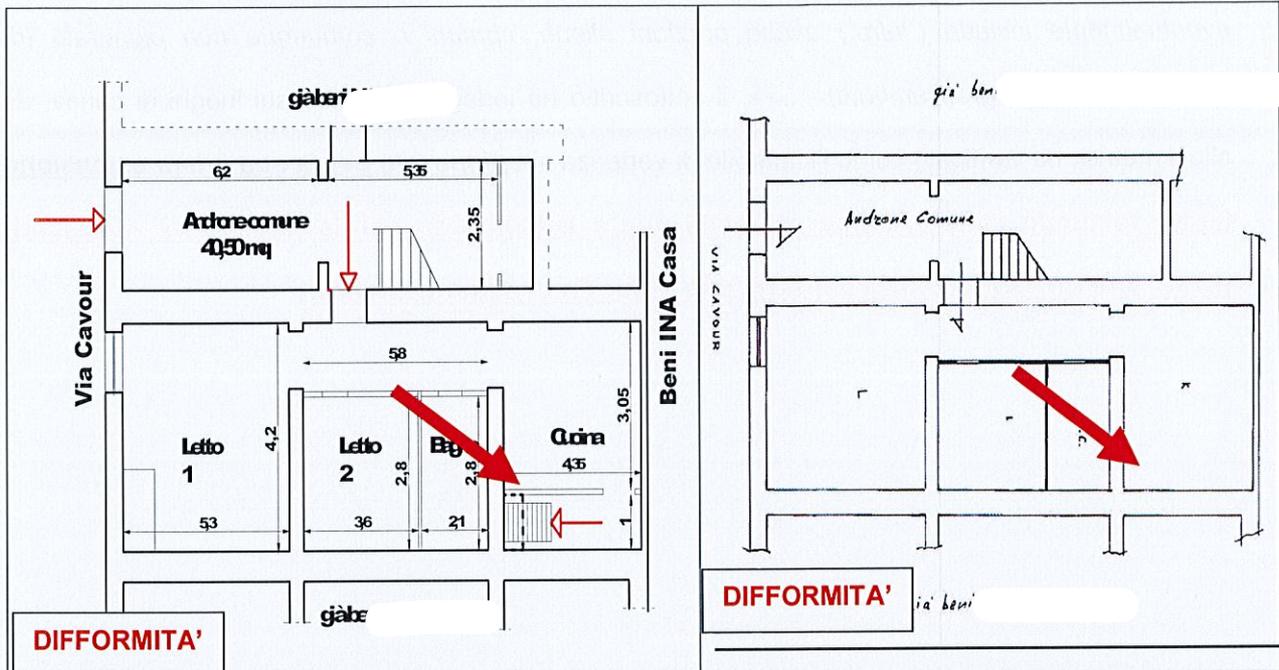
Come sopra in precedenza illustrato, la planimetria catastale, ingloba i riferimenti indicati nell'atto di pignoramento, segue :

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

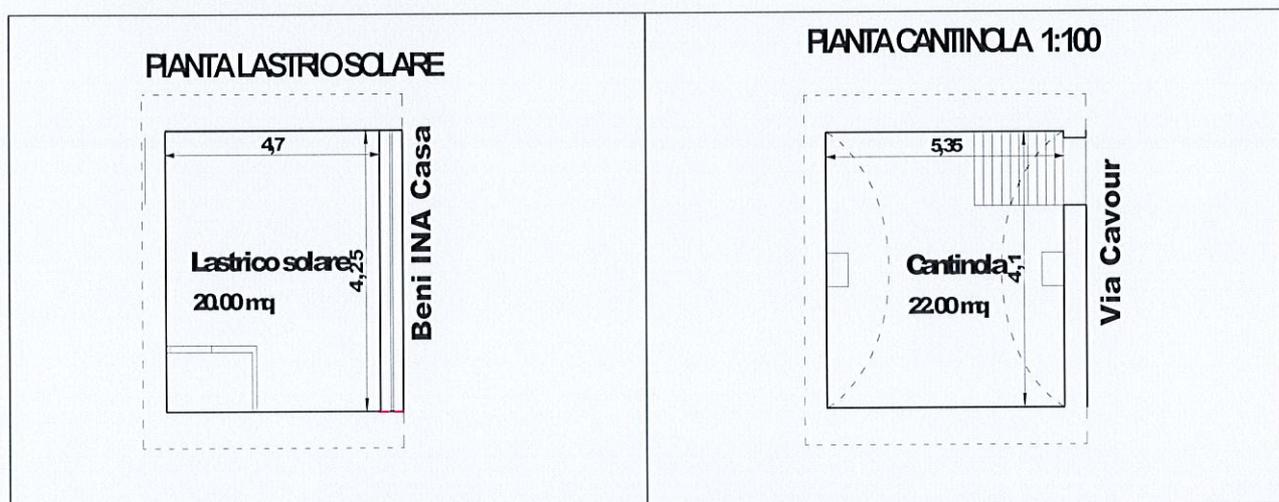
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

• UNITA' PIANO TERRA



Dal raffronto dello stato di consistenza attuale del piano terra con la planimetria catastale, si rinviene la netta corrispondenza – **a meno di modifiche di della divisione interna della cucina, nel cui ambiente e presente una scala mobile di circa 5.00 mq, di accesso al lastrico solare di circa 20.00 mq,**

• UNITA' LASTRICO SOLARE E CANTINOLA



In merito alla cantinola si precisa come la stessa sia menzionata nei titoli di provenienza, come il lastrico solare esclusivo di circa 20,00 mq ma il cui accesso è stato reso possibile mediante una scala interna mobile di circa 5.00 mq.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente)>>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, dai rilievi metrici, ha verificato come l'immobile di vertenza sia pignorato per la sua intera estensione; fermo restando l'imperfezione catastale sopra evidenziata, per la quale sarà necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio – Doc.Fa di aggiornamento.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

6) QUESITO : <<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...>>

L'atto di pignoramento immobiliare datato **23.02.2022**, riporta i subalterni così come inglobati per aree funzionali, al fine della vendita in lotti, segue :

✓ **UNITÀ 1** utilizzata dal Sig. XXXXXXXXXXXXXe dal suo nucleo familiare – piano terra – in Torre Annunziata alla Via Cavour n°38-40 – composto da 3,5 vani catastali – censito al catasto urbano al foglio 7, particella 626 sub 1, piano T cat. A/4, cl.3, vani 3,5, R.C. € 113,88 – **accatastata in data 23.12.1988** – adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il quale si rinvengono le seguenti stanze che lo *una cucina, un soggiorno, due camere da letto e due bagni*, tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **92.50 mq**, ed un'altezza interna pari a circa **3.00 m**, in aggiunta ad un androne comune avente una superficie complessiva di circa **42,50 mq**, oltre una scala avente una superficie complessiva di circa **2,50 mq**, **oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.**

Inoltre come sopra riportato gli immobili di vertenza, sia stato trasferito alla parte debitrice Sig. XXXXXXXXXXXXXper la **proprietà pari a 1000/1000** del diritto di proprietà – in separazione dei beni – mediante **ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/02/2011 n.ro 13063/6907 di rep. del Notaio** i Salerno, registrato a Salerno il 14/02/2011 al n.1607 S.1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 17/02/2011 ai n.ri 6677/4789, con quest'ultimo la parte debitrice, **acquistava la proprietà, delle unità oggetto di pignoramento.**

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : << *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...>>, il sottoscritto a seguito dell'istruttoria della documentazione acquisita, fa presente come **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.***

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

7) QUESITO : <<Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale>>

La richiesta presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Torre Annunziata è stata evasa, con il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, per l'immobile censito in catasto al foglio 7 particelle 626 sub. 1, accertando come secondo il vigente strumento urbanistico vigente, segue :

Vista l'istanza Protocollo n. 25636 del 18.10.2022, prodotta dall'Ing. Palma Vincenzo in qualità di CTU nel Procedimento R.G.E. n. 35/2022 con la quale ha chiesto certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 relativamente al suolo identificato in catasto al foglio 7 particella 626;

Vista la normativa urbanistica prevista dal P.R.G.I. approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n. 4569 del 28.05.1983, pubblicato sul B.U.R.C. n. 37 del 27.06.1983; Visto il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani redatto ai sensi dell'art. 1 della Legge 8 agosto 1985, n. 431 riapprovato con D.M. 04.07.2002;

Visto il versamento per l'importo di Euro 70,00 a fronte dei diritti di segreteria pervenuto con nota di integrazione Protocollo n. 25908 del 21.10.2022;

CERTIFICA

"Zona B - Intensiva Esistente" del P.R.G.I. vigente;

Sull'area insiste il vincolo ambientale-paesistico imposto con D.M. nel 1963, (oggi D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42) e ricade ai fini del P.T.P. dei Comuni Vesuviani riapprovato con D.M. 04.07.2002, in zona "S.I. - Norme per le Zone Sature Interne".

Il comune di Torre Annunziata rientra tra i Comuni della Zona Rossa ad alto rischio vulcanico e, pertanto, l'intero territorio comunale è sottoposto ai vincoli ed alle norme dettate dalla Legge Regionale 10 dicembre 2003 n. 21.

Modifiche riportate nel decreto n°. 4569 del 28/5/83 di approvazione P.R.G.I.; pubblicato sul B.U.R.C. n° 37 del 27/6/93:

Appare indispensabile che gli interventi attuativi, in tale zona siano preceduti dalla formazione degli strumenti operativi Piani Particolareggiati e Piani di Recupero), inoltre si raccomanda che nella formazione dei suddetti piani esecutivi venga delineato un quadro unitario, specie per quanto attiene la localizzazione ed il dimensionamento delle attrezzature primarie e secondarie e di tutti gli altri servizi pubblici eventualmente occorrenti nei detti ambienti. le precisazioni che scaturiranno da detto studio - quadro formeranno la base di valutazione per la formazione degli strumenti operativi. Fino all'approvazione di tali piani attuativi sono consentite, con intervento diretto (concessione edilizia) le opere definite dalle lettere a) - b) -- c) - d) dell'art.31 della Legge n. 457/78.

Tuttavia per dotare di servizi igienico - sanitari gli alloggi che ne sono carenti potranno essere autorizzati incrementi volumetrici nella misura massima di 30 me. quando se ne evinca la necessità, da accertarsi a cura dell'Amministrazione Comunale.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale>>, il sottoscritto a seguito dell'istruttoria della documentazione acquisita, fa presente come il suolo in Catasto al foglio 7 particelle 626 sub. 1, sia classificato come **"Zona B - Intensiva Esistente" del P.R.G.I vigente**; Sull'area insiste il vincolo ambientale-paesistico imposto con D.M. nel 1963, (oggi D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42) e ricade ai fini del P.T.P. dei Comuni Vesuviani riapprovato con D.M. 04.07.2002, in zona "S.I. - Norme per le Zone Sature Interne". Il comune di Torre Annunziata rientra tra i Comuni della Zona Rossa ad alto rischio vulcanico e, pertanto, l'intero territorio comunale è sottoposto ai vincoli ed alle norme dettate dalla Legge Regionale 10 dicembre 2003 n. 21.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

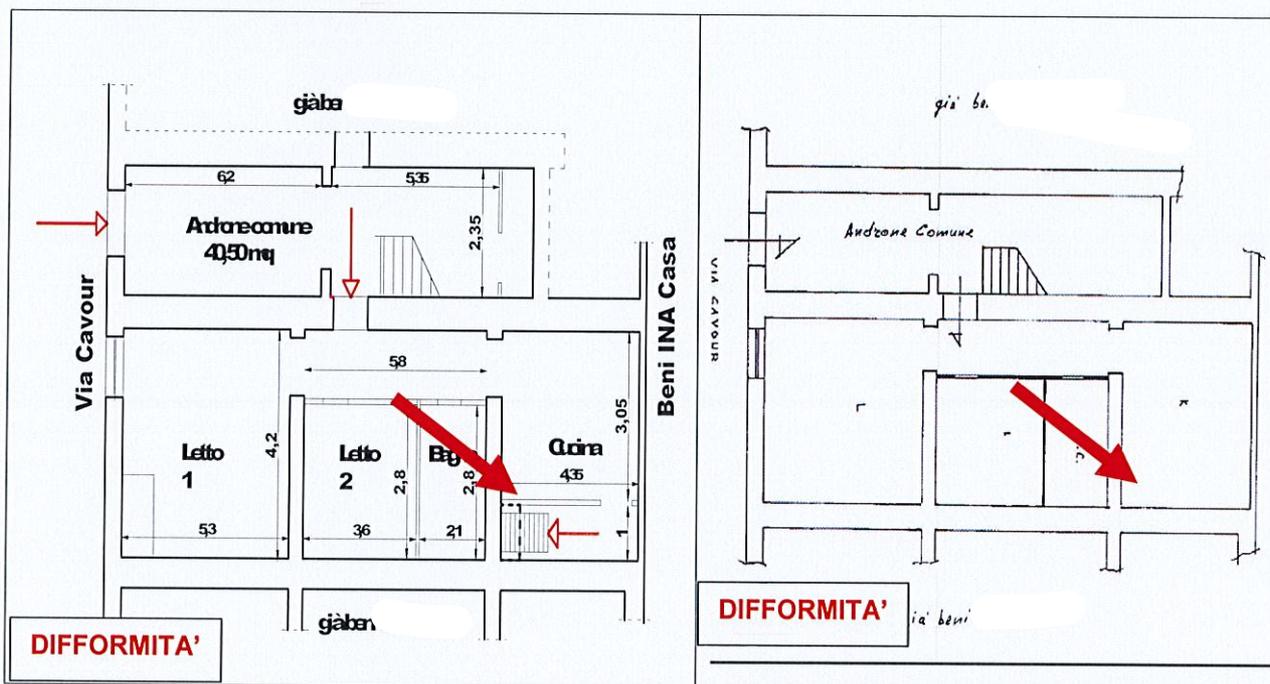
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

8) QUESITO : <<Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità>>

A seguito delle ricerche esperite presso l'UTC di Torre Annunziata, è stato possibile verificare come il fabbricato **sia stato realizzato senza Titoli Edilizi (certificazione allegata) – ma realizzato in data ante 1942** – desumibile dagli atti di compravendita e dalla tipologia costruttiva del fabbricato e pertanto richiamando *la Legge n°1150 del 17.08.1942* – di entrata in vigore della Licenza edilizia – che immobili realizzati all'interno che all'esterno dei centri abitati, gli interventi eseguiti in assenza di titoli edilizi o in difformità da essi sono legittimi, **tanto da ritenere il fabbricato conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente dell'epoca, e presentare i requisiti di commerciabilità.**

Di seguito si riporta la sovrapposizione, dello accertamenti dei luoghi con le planimetria catastale (che rappresenta lo stato originario), segue :

• **UNITA' PIANO TERRA**

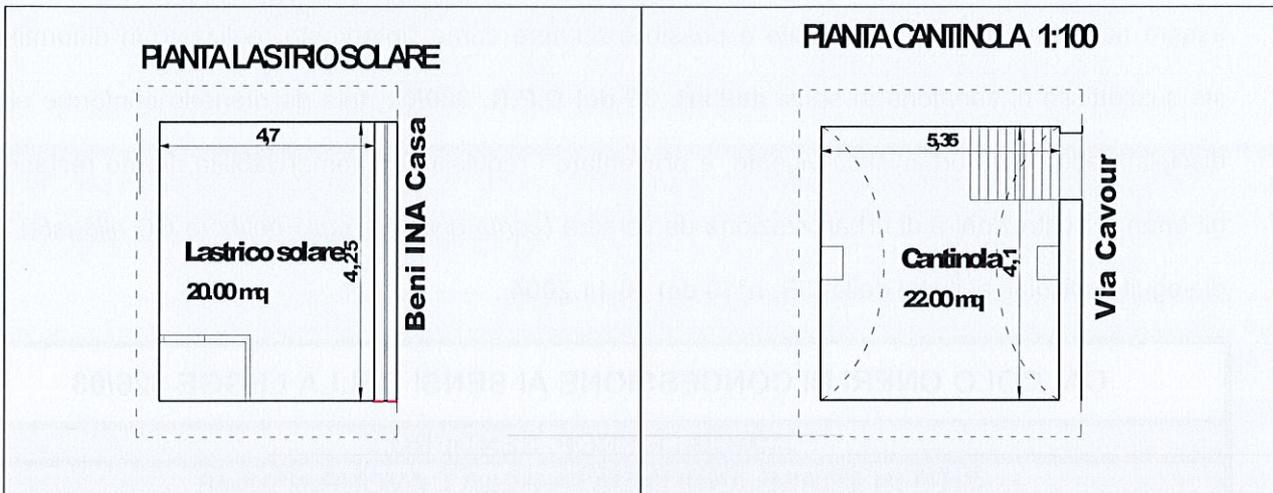


Dal raffronto dello stato di consistenza attuale del piano terra con la planimetria catastale, si rinviene la netta corrispondenza – **a meno di modifiche di della divisione interna della cucina, nel cui ambiente e presente una scala mobile di circa 5 mq di accesso al lastrico solare di circa 20.00 mq.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

• **UNITA' LASTRICO SOLARE E CANTINOLA**



In merito alla cantinola si precisa come la stessa sia menzionata nei titoli di provenienza, come il lastrico solare esclusivo di circa 20,00 mq ma il cui accesso è stato reso possibile mediante una scala interna mobile di circa 5,00 mq.

La sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale ha accertato la presenza di una superficie di utilizzo del lastrico solare di 20,00 mq, oltre all'aggiunta della scala di accesso di circa 5,00 mq. Inoltre si evidenzia la presenza di un tramezzo divisorio atto a frazionare l'ambiente cucina.

E da precisare come la **Banca** con contratto di mutuo ipotecario a medio termine, concedeva in data **28 gennaio 2019**, che ha originato la **procedura esecutiva** dell'immobile in oggetto, a seguito della valutazione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale (che definisce lo stato preesistente) è possibile definire come l'immobile sia stato edificato **in assenza di Ordinanza di Demolizione**, e non sono stati presentati condoni, pertanto è prevista la seguente disciplina secondo l'anno di costruzione dell'immobile:

- per gli immobili costruiti **ante 17 marzo 1985**, trova applicazione la c.d. sanatoria straordinaria (il condono edilizio regolato da leggi speciali) in presenza delle seguenti condizioni:
I condoni, fino ad oggi, presenti nell'ordinamento italiano sono tre:
 - a) *Primo Condono: legge 28 febbraio 1985, n. 47, idoneo per le opere ultimate entro il giorno 1 ottobre 1983, con termine per la presentazione della domanda in data 30 giugno 1987;*
 - b) *Secondo Condono: legge 23 dicembre 1994, n. 724, idoneo per le opere ultimate entro il 31 dicembre 1993, con termine per la presentazione della domanda in data 31 marzo 1995;*
 - c) *Terzo Condono: decreto legge 30 settembre 2003, convertito nella legge 24 novembre 2003, n. 326, idoneo per le opere ultimate entro il 31 marzo 2003, con termine per la presentazione della domanda in data 31 marzo 2004, in seguito prorogato fino al giorno 10 dicembre 2004.*
- *Il nuovo articolo 39 del, tanto atteso, Testo unico sull'edilizia, dovrebbe prevedere che saranno "da considerarsi legittimamente realizzati, anche in presenza di diverse disposizioni nella regolamentazione comunale vigente all'epoca, gli interventi edilizi eseguiti e ultimati prima del 1° settembre 1967 (...), ivi compresi quelli ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati o delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano individuate dallo strumento urbanistico all'epoca vigente", ponendo quale unico vincolo la presentazione della documentazione che attesti l'avvenuta esecuzione dei lavori.*

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Sulla base delle considerazioni esposte, e fermo restando eventuali integrazioni che potranno essere richiesta dall'ente **Comunale** è possibile ritenere come l'intervento realizzato in difformità, sia suscettibile di sanatoria ai sensi dell'**art. 36 del D.P.R. 380/01**, tale da ritenerlo conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente, e presentare i requisiti di commerciabilità, fermo restando gli oneri di costruzioni e di urbanizzazione da versare (*come disposte nelle delibere CC allegate*), e di seguito calcolati ai sensi della **L.R. n°10 del 18.11.2004** :

CALCOLO ONERI DI CONCESSIONE AI SENSI DELLA LEGGE 326/03						
IMMOBILE PROP. SENTIERO						
SITO IN TORRE ANNUNZIATA ALLA CAVOUR N°38-40						
	SUPERFICIE	[m]		[mq]		Vvp [mc]
	Su = Superficie utile			5,00		
	Snc = Sup. non residenziale			20,00		
	H (altezza interna netta)	3,00				
	Superficie lorda			5,00		
	Spessore solaio	0,20				
	Volume vuoto per pieno	3,20		5,00		16,00
CALCOLO ONERI DI COSTRUZIONE						
	Oneri di costruzione :	183,34 [€/mq]	x	(a+b+c)	x	Sc
	Superficie conv. Sc = Su + (0.6xSnc) =	5,00	x	12,00	x	22,00
	Coefficiente a			3,00%		
	Coefficiente b			3,00%		
	Coefficiente c			2,25%		
	Oneri di costruzione : [€]	250,00	x	8,25%	x	22,00
	TOT. ONERI DI COSTRUZIONE					€ 453,75
CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE						
	Oneri di urbanizzazione :	9,16 [€/mq]	x	C	x	Vvp
	Oneri di urbanizzazione :	2,85	x	0,91	x	16,00
	TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE					€ 41,56
	TOTALE ONERI DI CONCESSIONE	€ 453,75	+	€ 41,56	=	€ 495,00

In definitiva la somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari a circa € 495,00, oltre l'importo di presentazione della richiesta di sanatoria pari ad € 250,00, in aggiunta alla sanzione di € 516,00.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità>>, il sottoscritto da indagini eseguite presso i pubblici uffici, fa presente come il fabbricato di vertenza sia stata edificato **senza Titoli Edilizi – ma realizzato in data ante 1942** – desumibile dagli atti di compravendita e dalla tipologia costruttiva del fabbricato e pertanto richiamando *la Legge n°1150 del 17.08.1942*, e come dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale (che definisce lo stato preesistente) è stato possibile accertare un **incremento di superficie** di circa **di circa 20.00 mc; oltre all'aggiunta della scala di accesso di circa 5.00 mq.** in aggiunta alla modifica dell'ambiente cucina, che non genera incremento di superficie.

Inoltre l'aggiudicatario entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento deve depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che ha lasciato invariato tale termine.

Pertanto sulla base di tale determinazioni, si ritiene doveroso applicare una decurtazione del 20% sul valore commerciale, a seguito del perfezionamento e/o diniego della pratica di condono, previo eventuale integrazione che l'ufficio tecnico comunale potrà richiedere per il perfezionamento della sanatoria.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

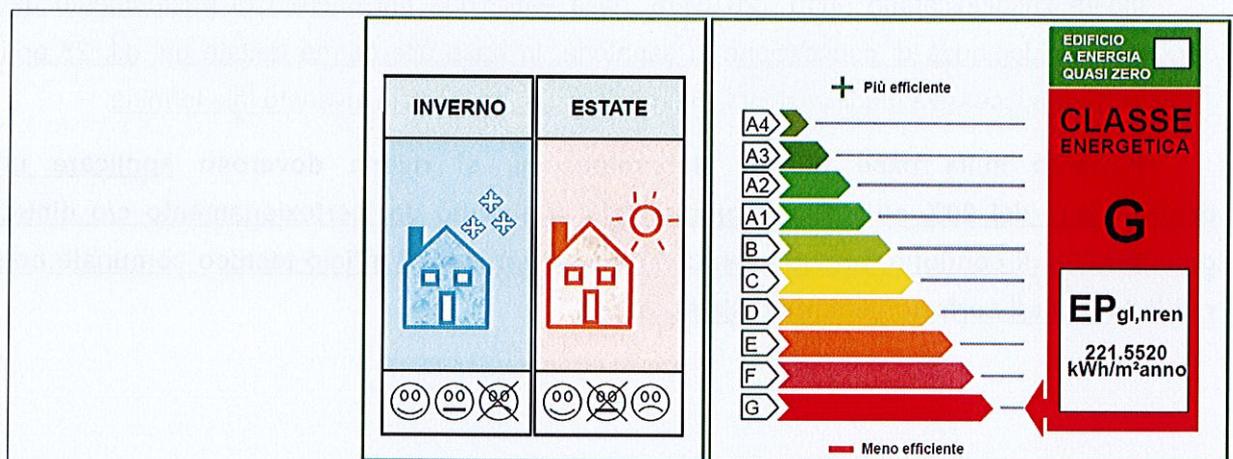
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

9) QUESITO : <<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 unità di vertenza censite al **foglio 7 particelle 626 sub. 1**, si rappresenta come non siano presenti gli attestati di prestazione energetica, e come al fine della risposta del mandato, gli stessi sono stati redatti, per i quali si riportano di seguito le rispettive classi, ossia :

- **UNITA' PIANO TERRA**



Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<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. ...>>, il sottoscritto fa presente, data l'assenza degli Attestati di Prestazione Energetica, di aver redatto i rispettivi certificati, seguono :

- **Unita' 1 – Piano Terra : Classe Energetica G.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

10) QUESITO : <<Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...>>

Le indagini esperite hanno rinvenuto come le unità di vertenza **site in TORRE ANNUNZIATA alla Via Cavour n°38 – 40 – Piano Terra** – siano caratterizzata da **un unico ingresso e da una propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, tanto da non rendere possibile la divisione in lotti, segue:**

✓ **UNITÀ 1** utilizzata dal **Sig. XXXXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare – piano terra – in Torre Annunziata alla Via Cavour n°38-40** – composto da 3,5 vani catastali – censito al catasto urbano al **foglio 7, particella 626 sub 1**, piano T cat. A/4, cl.3, vani 3,5, R.C. € 113,88 – **accatastata in data 23.12.1988** – adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il quale si rinvengono le seguenti stanze che *lo una cucina, una camere da letto e un bagno*, tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **91.00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.00 m**, in aggiunta ad un androne comune avente una superficie complessiva di circa **40,50 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **2,50 mq**; una cantinola avente una superficie complessiva di circa **22,00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.50 m**, oltre ad un lastrico solare esclusivo avente una superficie complessiva di circa **20,00 mq**, **oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune**,

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice di : *"Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti..."*, il sottoscritto C.T.U., ha rinvenuto come le unità di vertenza siano formate da **un unico ingresso e da una propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, e da un proprio corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, tanto da rendere possibile la vendita in unico lotto**, come sopra meglio identificate.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

11) QUESITO : <<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 ...>>

Tale aspetto è stato illustrato nel quesito precedente, e come qui si riporta in modo simile, ossia come l'unità di vertenza, **sita in site in TORRE ANNUNZIATA alla Via Cavour n°38 – 40 – Piano Terra – censite al catasto urbano al foglio 7, particella 626 sub 1**, sia caratterizzata da un unico ingresso e da una propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, e come sia possibile provvedere alla divisione in lotti, seguono :

✓ **UNITÀ 1** utilizzata dal Sig. XXXXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare – piano terra – in Torre Annunziata alla Via Cavour n°38-40 – composto da 3,5 vani catastali – censito al catasto urbano al foglio 7, particella 626 sub 1, piano T cat. A/4, cl.3, vani 3,5, R.C. € 113,88 – accatastata in data 23.12.1988 – adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il quale si rinvengono le seguenti stanze che lo *una cucina, una camere da letto e un bagno*, tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **91.00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.00 m**, in aggiunta ad un androne comune avente una superficie complessiva di circa **40,50 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **2,50 mq**; una cantinola avente una superficie complessiva di circa **22,00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.50 m**, oltre ad un lastrico solare esclusivo avente una superficie complessiva di circa **20,00 mq**, **oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune**,

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice di : *“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 ...”*, il sottoscritto C.T.U., fa presente come sia possibile prevedere la vendita di un **unico lotto**.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

12) QUESITO : <<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...>>

Le indagini esperite sull'unità di vertenza, **sita in Torre Annunziata alla Via Cavour n°38 – 40 – Piano Terra – censite al catasto urbano al foglio 7, particella 626 sub 1**, hanno rinvenuto come la stessa sia di

PROPRIETA'

1) Sig. XXXXXXXXXXXXXnato a _____ ed ivi residente alla Via _____

IL CUI STATO DI FAMIGLIA E'

1) Sig. XXXXXXXXXXXXXnato a _____

2) Sig. XXXXXXXXXXXXX nata a _____

3) Sig. _____ nata a _____

4) Sig. XXXXXXXXXXXXX nata a _____

5) Sig. XXXXXXXXXXXXX nato a _____

I CUI CONIUGI CON ATTO DI MATRIMONIO DEL _____ XXXXXXXXXXXXXnato a Torre Annunziata i _____ ed ivi residente alla Via _____ C.F. XXXXXXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXXXXXXX nata a Torre Annunziata i _____ residente alla Via _____ C.F. XXXXXXXXXXXXX – **in regime della separazione dei beni;**

Da quanto accertato l'immobile sia utilizzato dal _____ e dal suo nucleo familiare.

mediante Contratto di Locazione registrato il 06.07.2020 e pertanto risulta opponibile alla procedura.

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : "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 "; il sottoscritto C.T.U. fa presente come per le unità di vertenza, non sussistono contratti di locazione, **rinvenute all'attualità occupate ed utilizzate dal Sig. XXXXXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare, mediante Contratto di Locazione registrato il 06.07.2020 e pertanto risulta opponibile alla procedura, canone annuo di € 2.400,00, pari ad € 200,00 mensili.**

Tale canone si ritiene congruo visto le caratteristiche dell'unità immobiliare di basso preggio.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

13) QUESITO : <<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...>>

Le indagini sopra esposte, vengono qui riportate per una migliore comprensione, con le quali è stato possibile accertare come l'unità di vertenza **sita in Torre Annunziata alla Via Cavour n°38 – 40 – Piano Terra – censito al catasto urbano al foglio 7, particella 626 sub 1**, siano presenti le seguenti trascrizioni, segue :

➤ **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO PREGIUDIZIEVOLI:**

- 1) **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DEL 17/02/2011 AI N.RI 6678/1012** a favore di _____ con sede in Milano c.f.: _____ contro **XXXXXXXX**, per €. 126.000,00 a garanzia di capitale di €. 84.000,00, durata 30 anni;
- 2) **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 25/03/2022** ai n.ri 14092/10822, a favore di _____, con sede in Milano, c.f.: _____ carico dell'esecutato **XXXXXXXX**, gravante sulla porzione immobiliare in oggetto fino alla concorrenza di €. 68.905,62 oltre interessi successivi e spese occorrente.

Inoltre dal **certificato di destinazione urbanistica**, per il suolo censito in catasto terreno al **foglio 7, particella 626 sub 1**, ricadono in area che, a norma del Piano Regolatore Generale vigente (Tavola n. 9), è classificata come :

"Zona B - Intensiva Esistente" del P.R.G.I vigente; Sull'area insiste il vincolo ambientale-paesistico imposto con D.M. nel 1963, (oggi D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42) e ricade ai fini del P.T.P. dei Comuni Vesuviani riapprovato con D.M. 04.07.2002, in zona "S.I. - Norme per le Zone Sature Interne". Il comune di Torre Annunziata rientra tra i Comuni della Zona Rossa ad alto rischio vulcanico e, pertanto, l'intero territorio comunale è sottoposto ai vincoli ed alle norme dettate dalla Legge Regionale 10 dicembre 2003 n. 21.

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : *"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"*, il sottoscritto C.T.U. fa presente come per le unità di vertenza, **non sussistono altre trascrizioni, oltre quelle oggetto della certificazione notarile e dell'atto di pignoramento, e come in vincoli rinvenuti sono da ricondursi a quelli di natura edilizia ed urbanistica, presenti nella certificazione di destinazione d'uso del suolo.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

14) QUESITO : <<Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)....>>

Da quanto si rinviene dalla documentazione reperita, l'unità di vertenza ubicata in **Torre Annunziata alla Via Cavour n°38 – 40 – Piano Terra – censite al catasto urbano al foglio 7, particella 626 sub 1**, sia stato trasferito alla parte debitrice **XXXXXXXXXXXXXX** per la **proprietà pari a 1000/1000** del diritto di proprietà – in separazione dei beni – mediante **ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/02/2011 n.ro 13063/6907 di rep. del Notaio** _____ Salerno, registrato a Salerno il 14/02/2011 al n.1607 S.1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 17/02/2011 ai n.ri 6677/4789, con quest'ultimo la parte debitrice, **acquistava la proprietà, delle unità oggetto di pignoramento.**

A seguito dell'istruttoria dell'**Atto di Compravendita**, è stato possibile accertare come le parti comuni del fabbricato risultano prive di **Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali**, inoltre sugli immobili sono presenti i seguenti :

— **Diritto, ragione, azione accessorio ed accessione, servitù, e dipendenza di spettanza della parte venditrice e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso, così come risulta dall'art. 1117 del c.c.;**

Pertanto in merito alla richiesta formulata dall'Ill.mo Giudice : *"Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)....>>*, il sottoscritto C.T.U. fa presente come per le unità di vertenza :

✓ **non sussistono diritti reali a favore di terzi esistenti;** _____

Ma soltanto i vincoli richiamati nella certificazione urbanistica.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

15) QUESITO : <<Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima,...>>

CAPO I) VALUTAZIONE IMMOBILE DI VERTENZA

Ai fini della valutazione dell'immobile pignorato di che trattasi, farò ricorso al sistema di stima sintetico in base a parametri tecnici, basato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari, nonché dai prezzi vigenti nelle libere contrattazioni di compravendita. All'uopo sono state considerate le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche dell'immobile che concorrono al valore di stima.

Le caratteristiche posizionali estrinseche sono quelle che l'ambiente conferisce all'immobile stesso e possono, a loro volta, essere distinte in infrastrutturali ed ambientali : le prime riguardano l'accessibilità alla zona in esame e possono essere identificate nei collegamenti viari e nella possibilità di utilizzazione di mezzi pubblici; le seconde si riferiscono agli altri parametri esterni che influiscono sul valore del bene tra cui ad esempio, la densità abitativa, la presenza di aree adibite a parcheggi, la funzione e la posizione della zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto della stima nell'ambito del territorio urbano.

Le caratteristiche posizionali intrinseche sono invece, quelle relative alla prospicienza, alla distribuzione piano - volumetrica dell'immobile, alla flessibilità di utilizzazione dello stesso per attività – commerciali ed a tutti gli altri aspetti che contribuiscono ad attribuire al bene una specifica qualificazione anche al fine di un suo sfruttamento di tipo commerciale.

CAPO II) CRITERIO E METODO DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato per la suddetta valutazione, è il metodo sintetico del costo di superficie. Tale metodo prevede la determinazione del Valore commerciale dell'immobile, moltiplicando :

Valore Commerciale = Costo €/mq x la Superficie Convenzionale [mq];

rettificando il costo mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, che tengono conto dei diversi requisiti dell'appartamento esaminato, quali :

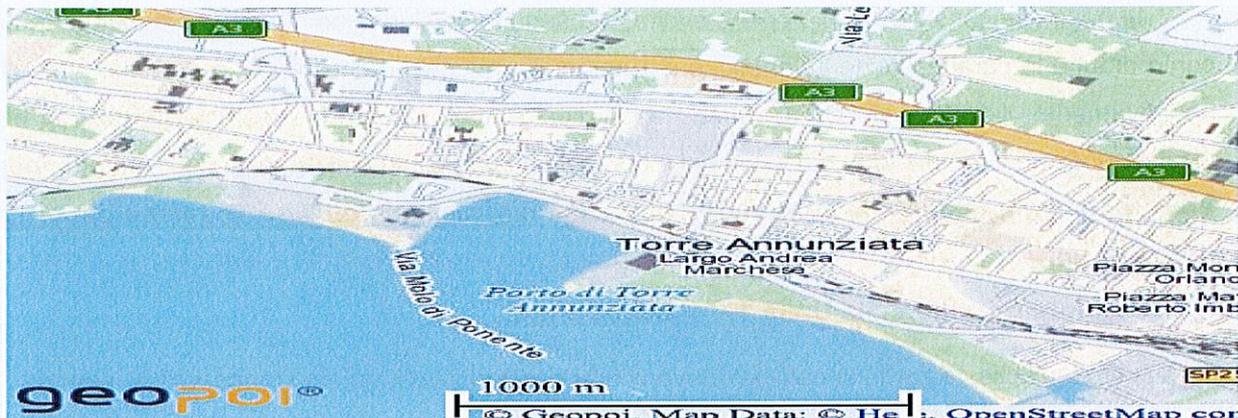
- ✓ Superficie dell'appartamento;
- ✓ Tipologia catastale;
- ✓ Classe demografica;
- ✓ Ubicazione;
- ✓ Livello di piano;
- ✓ Vetustà;
- ✓ Stato di conservazione e manutenzione.

Tali coefficienti correttivi applicati al caso particolare assumono dei valori numerici.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**CAPO III) CONSULTAZIONE O.M.I.**

La consultazione della Banca dati O.M.I., viene esaminata, al fine di una comparazione per la successiva valutazione, segue :



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1850	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	810	1250	L	2,5	3,9	L
Box	Normale	750	1150	L	2,8	4,3	L

In base alle considerazioni appena svolte, e a seguito dell'indagine presso la Banca dati O.M.I. tenuto conto di tutte le caratteristiche posizionali dell'immobile, sia quelle che incidano positivamente che negativamente, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il costo commerciale di superficie [€/mq], su beni simili, possa variare, come desunto dai valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, pari ad :

✓ **Valore Comm. Abitazione tipo Villini = da 810,00 €/mq a 1.250,00 €/mq**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

CAPO IV) VALORE DELL'IMMOBILE

Il parametro utilizzato, per la determinazione del Valore Commerciale, è il costo di superficie [€/mq], che viene ricavato da indagini di mercato su appartamenti simili, condotte nella medesima zona del territorio Comunale (parametro utilizzato nelle compravendite).

In base alle considerazioni appena svolte, e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche dell'immobile, sia quelle che incidano positivamente che negativamente, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il costo commerciale di superficie [€/mq], su beni simili, possa essere desunto dai valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per il quale data l'ubicazione e le condizioni di crisi del mercato immobiliare, si ritiene opportuno utilizzata un :

- ✓ **Valore Commerciale Unità 1 = 1.030,00 €/mq;**

Tale costo moltiplicato per la superficie convenzionale, ci fornisce il Valore Commerciale, segue :

UNITA' 1) utilizzata dal Sig. **Val suo nucleo familiare – piano terra – in Torre Annunziata alla Via Cavour n°38-40** – composto da 3,5 vani catastali – censito al catasto urbano al foglio 7, particella 626 sub 1, piano T cat. A/4, cl.3, vani 3,5, R.C. € 113,88 – **accatastata in data 23.12.1988** – adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il quale si rinvencono le seguenti stanze che *lo una cucina, una camere da letto e un bagno*, tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **91.00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.00 m**, in aggiunta ad un androne comune avente una superficie complessiva di circa **40,50 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **2,50 mq**; una cantinola avente una superficie complessiva di circa **22,00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.50 m**, oltre ad un lastrico solare esclusivo avente una superficie complessiva di circa **20,00 mq**, **oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune**, avente una superficie convenzionale di circa **105,98 mq**, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di **624,72 €/mq** :

- ✓ **VALORE COMMERCIALE = 105,98 €/mq x 624,72 mq = € 66.210,00;**

il cui valore commerciale complessivo delle unità di vertenza, risulta pari a **€ 66.210,00** come risulta dalla stima effettuata in relazione alla consistenza e alla sua destinazione, nonché dagli accessi peritali condotti in loco, la cui valutazione è riportata distintamente nella tabella riassuntiva allegata.

PREZZO BASE STIMATO : € 66.210,00 (sessantaseimiladuecentodiecieuro/00)

Al cui importo bisogna decurtare il 20% sul valore commerciale, a seguito del perfezionamento e/o diniego della pratica di condono, di circa € 52.968,00 per l'unità immobiliare.

- ✓ **VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA = € 52.968,00.**

Nella valutazione si sono considerato eventuali decurtazioni sulla definizione con indici del prezzo base.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

(Causa R.G. 35/22 – G.E. Dott.ssa DIANA)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

16) QUESITO : <<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....>>

Le indagini esperite sulle unità di vertenza, **site in Torre Annunziata alla Via Cavour n°38 – 40 – Piano Terra – censite al catasto urbano al foglio 7, particella 626 sub 1**, hanno rinvenuto come le stesse siano utilizzata dalla :

✓ **Unità – Piano Terra – Sig. XXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare;**

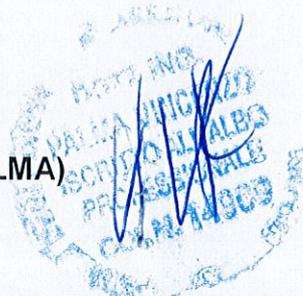
Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : *"Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento "*; il sottoscritto C.T.U. fa presente come per le unità di vertenza, **rinvenuta all'attualità occupata dal Sig. _____ e dal suo nucleo familiare, mediante Contratto di Locazione registrato il 06.07.2020 e pertanto risulta opponibile alla procedura.**

ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico;
- 2) Tavole grafiche;
- 3) Ricerche Agenzia Del Territorio;
- 4) Ricerche Ufficio Tecnico Comunale;
- 5) Ricerche Presso l'ufficio Anagrafe;
- 6) Verbali di sopralluogo – Raccomandate;
- 7) Calcolo del Valore Commerciale;
- 8) Specifica spese e competenze tecniche;

Tanto si doveva per gli adempimenti di competenza.

**Con Osservanza
Il C.T.U.
(Dott. Ing. Vincenzo PALMA)**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott.ssa DIANA

