

## **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica di ufficio procedimento n.° 13/23 R.G.E. dell’Autorità Giudiziaria Giudice Esecutore dr.ssa Musi Emanuela**

Parte esecutante: ING BANK N.V., con sede in 1102 CT Amsterdam (Paesi Bassi), Bijlmerdreef 106, e sede secondaria in Milano (MI) Via Fulvio Testi n. 250 (C.F. e P. IVA n. 11241140158) iscritta presso la Camera di Commercio di Milano al n. 1446792, giusta procura generale alle liti conferita per atto del 04.06.2021, a ministero del Notaio Massimo D’Amore, Notaio con sede in Vaprio d’Adda, Collegio Notarile di Milano, Rep. 14741 –Racc. 7474, registrato a Milano –DP II il 09.06.2021 al n. 58997 elettivamente domiciliata presso lo studio dell’Avv. Paolo andrea Monticelli (paoloandrea.monticelli@pec.it - FAX 0815424497), in Via F. Crispi n. 62, Napoli

Parte esecutata: omissis

Il sottoscritto ing. Francesco Galise, dottore di ricerca in Ingegneria dei Materiali e delle Strutture, iscritto regolarmente nell’albo dell’Ordine degli Ingegneri di Napoli al numero 13762, iscritto regolarmente nell’albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale di Torre Annunziata al numero 1449, iscritto regolarmente nell’albo dei Periti del Tribunale di Torre Annunziata al numero 239, consulente della Procura della Repubblica di Torre Annunziata, con studio in Torre Annunziata alla via Zampa 21, telefoni 0815366432 e 3247876670

**PREMESSO CHE**

- in data 31 maggio 2023, veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;
- in data 7 giugno 2003 il CTU dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito e venivano posti al CTU i quesiti riportati nel modulo di incarico, che è parte integrante di questa relazione, a cui si rimanda per brevità;
- il Giudice rinviava all'udienza del 31 novembre 2023 per la determinazione delle modalità della vendita;
- in data 14 giugno, il CTU, assieme al Custode nominato, provvedeva al sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, con esito negativo vista l'assenza della parte esecutata. L'immobile staggito era non accessibile in quanto la strada di accesso risultava preclusa per problematiche legate alla sicurezza del quartiere meglio specificate nel seguito della presente relazione (in allegato verbale delle operazioni peritali);

### **CIO' PREMESSO**

il CTU, esaminati gli atti e i documenti del procedimento, presenta la propria relazione di consulenza tecnica rispondendo per gradi ai quesiti riportati nel modulo di incarico:

- 1) **È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**, mediante l'esame della documentazione in atti e consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di residenza dell'esecutata. **Esistono sull'unità immobiliare pignorata n. 1 iscrizione e n. 3 trascrizioni di cui n. 2 pregiudizievoli, nello specifico in ordine temporale: 1) trascrizione di atto tra vivi di compravendita del 05.07.2017 - reg. part. xxxxxxxx, reg. gen. 30335 – a**

favore di omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro omissis Pubblico ufficiale DENTE GIUSEPPE di Napoli Repertorio 51/40 del 29.06.2017; **2) iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 05.07.2017** – reg. part. XXXX, reg. gen. 30336, a favore di ING BANK N.V., con sede in 1102 CT Amsterdam (Paesi Bassi), Bijlmerdreef 106, e sede secondaria in Milano (MI) Via Fulvio Testi n. 250 (C.F. e P. IVA n. 11241140158) e contro il debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx per euro 260.000,00a garanzia del mutuo fondiario di euro 130.000,00 di durata 30 anni, atto notarile pubblico del 29.06.2017, rogato dal Notaio DENTE GIUSEPPE di Napoli, repertorio 52/41; **3) trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 27.02.2023** - reg. part. xxxxxxxxx reg. gen. 7526 – Ufficiale Giudiziario repertorio 7097, atto del 09.01.2023, in favore di ING BANK N.V., con sede in 1102 CT Amsterdam (Paesi Bassi), Bijlmerdreef 106, e sede secondaria in Milano (MI) Via Fulvio Testi n. 250 (C.F. e P. IVA n. 11241140158) e contro il debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx ad oggetto il cespite pignorato sino alla concorrenza di euro 149.472,77 oltre interessi successivi e spese occorrente; **4) trascrizione di atto per l'accettazione tacita dell'eredità del 23.05.2023** - reg. part. 26160, reg. gen. 19986 – in morte diXXXXXXXXXXXXX (ufficio del registro di Napoli n,15 vol. 197) trascritto il 09.03.1973 ai nn. xxxxxxxxxxxxxxxx da parte degli eredi xxxxxxxxxxxxxxxx, in virtù dell'atto di divisione del 13.07.2004 Rep.11348 Not. D' Aquino Luigi di Scafati trascritto il 04/08/2004 ai nn. 40475/28403 col quale veniva a cessare la comunione con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Sono stati acquisiti e verificati tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché

le visure storiche catastali; **nello specifico risultano n. 2 titoli di provenienza come di seguito in ordine temporale: 1) atto di divisione del 13.07.2004** Rep.11348 Not. D' Aquino Luigi di Scafati trascritto il 04/08/2004 ai nn. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx col quale veniva a cessare la comunione

; **2) atto di compravendita del 05.07.2017** - reg. part. 23724, reg. gen. 30335 pubblico ufficiale DENTE GIUSEPPE di Napoli Repertorio 51/40 del 29.06.2017 con cui il sig. xxxx stato civile coniugato in regime di separazione dei beni (come risulta da estratto per riassunto di atto di matrimonio con annotazioni), diveniva pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile sito in Torre Annunziata al C.SO VITTORIO EMANUELE III N. civico 40 al N.C.E.U. di Torre Annunziata, foglio 9, p.lla 80, sub 8, cat. A/2, vani 6;

**2) Non si è potuto accedere al cespite, tuttavia, essendo la strada di accesso interclusa, è immaginabile che l'immobile pignorato risultava non occupato;**

**3) Il cespite si trova nel comune di Torre Annunziata in zona centrale a ridosso del centro storico** poco lontano da punti nevralgici del Comune di Torre Annunziata come il Porto e una delle due stazioni delle ferrovie. L'area portuale fa da traino per attività produttive nel campo della cantieristica e della ristorazione nonché per attività a

carattere artigianale o semi-industriale. La zona è comunque ben collegata anche dai mezzi su gomma trovandosi su una traversa di strada statale. Completano il quadro la vicinanza a scuole ed alla locale Stazione della Polizia Municipale. L'appartamento sviluppatosi tra primo e secondo piano, nell'ala orizzontale del palazzo, composto da tre vani, accessori e terrazzo a livello; confinante con Corso Vittorio Emanuele II, Via Magnolia e scala. In catasto al fol.9, p.la 80 sub.8 (exsubb.5 e 6), zc.2, cat.A/2, cl.4. v.6, Superficie catastale totale 100 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, RC euro 241,70. **Lo stabile è di antica costruzione come dimostra il pessimo stato di manutenzione esterno e l'accesso è intercluso dal momento che Via Magnolia è attualmente chiusa, come le altre strade di accesso al comprensorio, a causa di un crollo avvenuto poco distante e che ha coinvolto uno stabile della stessa vetustà.** Di tale situazione ricerche effettuate presso gli Uffici deputati del Comune di Torre Annunziata hanno evidenziato l'attenzione rivolta alla messa in sicurezza del fabbricato di cui purtroppo non esiste alcuna certificazione che possa far risalire l'anno di costruzione o i vari provvedimenti che hanno condotto allo sgombero dello stabile con chiusura della strada di accesso (come da documentazione fornita dal Comune di Torre Annunziata, che si allega). Sempre in allegato vi sono fotografie che meglio illustrano la situazione. **L'immobile risulta identificato catastalmente come segue: abitazione di tipo civile sviluppatosi tra primo e secondo piano in Torre Annunziata Corso Vittorio Emanuele III n. 40, al fol.9, p.la 80 sub.8 (ex subb.5 e 6), zc.2, cat.A/2, cl.4. v.6, superficie**

**catastale totale 100 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, RC euro 241,70; non si è potuto verificare la planimetria presente nel sistema informatico in quanto non si è potuto accedere all'immobile pignorato.**

Nel dettaglio, nella planimetria catastale: la luce presente sul lato sinistro dell'ingresso risulta riportata come apertura e il muro di divisione delle due camere risulta di estensione minore rispetto a quanto rilevato. Il contratto di compravendita del 06.03.2007, con cui i debitori hanno acquistato l'immobile pignorato, riporta la dichiarazione che l'appartamento è stato realizzato ante 1967. Non ci sono pertinenze.**Il prospetto sintetico per pubblicità del bene staggito è così formato:**

**LOTTO UNICO:** piena ed esclusiva proprietà di cespite sito in Torre Annunziata (NA) al Corso Vittorio Emanuele III n. 40 composto da tre vani, accessori e terrazzo a livello; confinante con Corso Vittorio Emanuele II, Via Magnolia e scala. In catasto al fol.9, p.lla 80 sub.8 (ex subb.5 e 6), zc.2, cat.A/2, cl.4. v.6, Superficie catastale totale 100 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, RC euro 241,70. Non si è potuto verificare se descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed alla planimetria catastale perché l'accesso al fabbricato è attualmente intercluso; giusta relazione peritale dell'esperto ing. Galise Francesco depositata in atti il 31/10/2023, non risultano atti (pratiche urbanistiche quali licenze edilizie, D.I.A., S.C.I.A., condoni, fascicoli, abusivismo e similari) giusta attestazione prodotta dal Comune di Torre Annunziata. Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 05.07.2017

- reg. part. XXXXXXXXXXXX, reg. gen. 30335 pubblico ufficiale

DENTE

GIUSEPPE di Napoli Repertorio 51/40 del 29.06.2017 con cui il sig. XXXXXXXXXXXXX stato civile coniugato in regime di separazione dei beni (come risulta da estratto per riassunto di atto di matrimonio con annotazioni), con cui diveniva pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile. **PREZZO-BASE: euro 86.335,00;**

- 4) Il bene è giunto al debitore attraverso atto di compravendita del 05.07.2017** - reg. part. XXXX, reg. gen. 30335 pubblico ufficiale DENTE GIUSEPPE di Napoli Repertorio 51/40 del 29.06.2017 con cui il sig. xxxxxx, stato civile coniugato in regime di separazione dei beni (come risulta da estratto per riassunto di atto di matrimonio con annotazioni), diveniva pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile. **Il cespite è giunto al sig. XXXXXXXXXXXXX in virtù di atto di divisione del 13.07.2004** Rep.XXXXXX Not. D' Aquino Luigi di Scafati trascritto il 04/08/2004 ai nn. XXXXXXXXXXXXX col quale veniva a cessare la comunione Dall'esame di nuove visure ipotecarie e catastali, nonché dei titoli di proprietà e delle note di trascrizione, emerge la continuità delle trascrizioni dal titolo di provenienza ante ventennio sino alla data di trascrizione del pignoramento dell'immobile

de quo. Il debitore esecutato risulta essere il pieno ed esclusivo proprietario del compendio pignorato alla data della notificazione dell'atto di pignoramento e della successiva trascrizione del verbale di pignoramento;

- 5) **Il bene staggito è identificato al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata Corso Vittorio Emanuele III n. 40, al fol.9, p.la 80 sub.8 (ex subb.5 e 6), zc.2, cat.A/2, cl.4. v.6, superficie catastale totale 100 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, RC euro 241,70;**
- 6) **Gli identificativi catastali dell'appartamento pignorato riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti ai dati identificati catastali** contenuti nella nota di trascrizione del pignoramento, nella certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 cpc, nella nota di trascrizione del titolo di provenienza ante ventennio nonché nell'atto traslativo con cui il debitore ha acquistato l'immobile e nella relativa nota di trascrizione. **In riferimento al regime patrimoniale** xxxxxxxxxxxx risulta coniugato in regime di separazione dei beni (come risulta da estratto per riassunto di atto di matrimonio con annotazioni);
- 7) **Non è stata possibile verificare la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e lo stato attuale dei luoghi** a causa della inaccessibilità al fabbricato e, quindi, all'immobile;



- 8) **La particella 80 è totalmente costituita da fabbricato** e non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
- 9) **L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.** La particella pignorata non è stata oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dagli attuali esecutati. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore;
- 10) **Lo strumento urbanistico comunale attuale è il P.R.G.I. del Comune di Torre Annunziata, Boscoreale, Boscotrecase.** Il Comune appartenente alla Città Metropolitana di Napoli, inserito nel più ampio contesto della conurbazione costiera che va dalla zona orientale di Napoli fino a Castellammare di Stabia. Si estende fra il culmine del cono del Vesuvio ed il mare Tirreno e presenta un'estensione di 7,54 kmq; confina con Boscotrecase, Ercolano, Ottaviano, Torre del Greco, Trecase. La conformazione orografica del territorio comunale si presenta, nel suo complesso, molto eterogenea, determinata com'è dalla vicinanza del Vesuvio, che con le sue ricorrenti e molteplici eruzioni ha, nel corso dei secoli, continuativamente mutato la natura dei luoghi. **In base a tale strumento l'immobile risulta appartenente alla zona A soggetta a riqualificazione urbanistica;**
- 11) **Non esistono autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, come attestato dal Comune di Torre Annunziata,** in allegato. La mancanza di licenza

edilizia fa datare la costruzione ad un'epoca antecedente al '42, anno di introduzione del titolo abilitativo. Non sono presenti, dopo verifica con il Comune, neanche rapporti di abusivismo né richieste di condono e/o di sanatoria;

**12) Esiste 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.;

**13) È possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto;**

**14) L'immobile non è pignorato pro quota;**

**15) Non si è potuto accedere al cespite, tuttavia, essendo la strada di accesso interclusa, è immaginabile che l'immobile pignorato risultava non occupato;**

**16) Non si è potuto accedere al cespite, tuttavia, essendo la strada di accesso interclusa, è immaginabile che l'immobile pignorato risultava non occupato dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx;**

**17) Non esistono sul bene pignorato eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;**

**18) Non è stata rilevata l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali** (sequestri, domande di simulazione, ecc.);

**19) Per determinare la stima del cespite si utilizzerà il criterio del valore di mercato il cui concetto di valore inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato. In questo caso il valore di mercato terrà conto inevitabilmente dello stato di manutenzione attuale dell'immobile nonché delle indagini effettuate e sarà effettuata col metodo sintetico-comparativo. Dal valore**

individuato saranno poi sottratte eventuali voci e si terrà conto anche della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tutti questi costi sono a detrarre dal valore di mercato del bene considerando l'immobile così come rappresentato durante le operazioni peritali. I valori di riferimento sono stati presi da indagini eseguite sui motori di ricerca di agenzie immobiliari e su database specializzati confrontando beni analoghi con caratteristiche simili e verificando il valore ottenuto con il range fornito dai valori OMI (per zona di interesse semicentrale, abitazioni di tipo civile e stato conservativo ipotizzato normale, codice zona B7); il valore risulta essere pari a 1650 euro/mq ed andrà moltiplicato per 94 mq ovvero per l'estensione della superficie commerciale lorda (computando i locali all'interno dell'appartamento al 100%, i muri interni sono computati al 100%, i muri esterni sono computati al 100% fino a 50 cm. e la superficie scoperta al 30%) per cui il valore di stima del cespite è pari a 155.100,00 euro. A tale valore bisogna detrarre: la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (impostata al 15% della stima iniziale) pari a 23.265 euro e le spese di ristrutturazione ottenute utilizzando il valore medio di 500 euro/mq per un totale di 45.500,00 euro. **In totale, la stima del valore del bene staggito è pari ad euro 86.335,00;**

20) L'immobile non è locato per cui non esiste canone di locazione.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.° 13 pagine dattiloscritte e di n. 10 allegati prodotti (n.° 1 fotografie, n.° 1 atto di proprietà, n.° 1 estratto di mappa, n.° 1 planimetria, n.°

1 visura storica per immobile, n.° 2 ispezioni ipotecarie, n.° 1 certificato di risultanze di accesso agli atti presso il Comune di Torre Annunziata, n.° 1 certificato di residenza, n.° 1 estratto per riassunto di certificato di matrimonio) di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento e per ulteriori incarichi. La presente relazione viene inviata per raccomandata A/R e/o PEC alle parti incluso il custode giudiziario, assegnando alle parti stesse un termine non superiore a **quindici** giorni prima della udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato; la relazione viene depositata in PST (includente tutti gli atti prodotti e non prodotti) entro i 5 giorni successivi all'invio.

Con scienza e coscienza

31 ottobre 2023

Ing. Francesco Galise, Ph.D.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Francesco Galise', written in a cursive style.