

# TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA

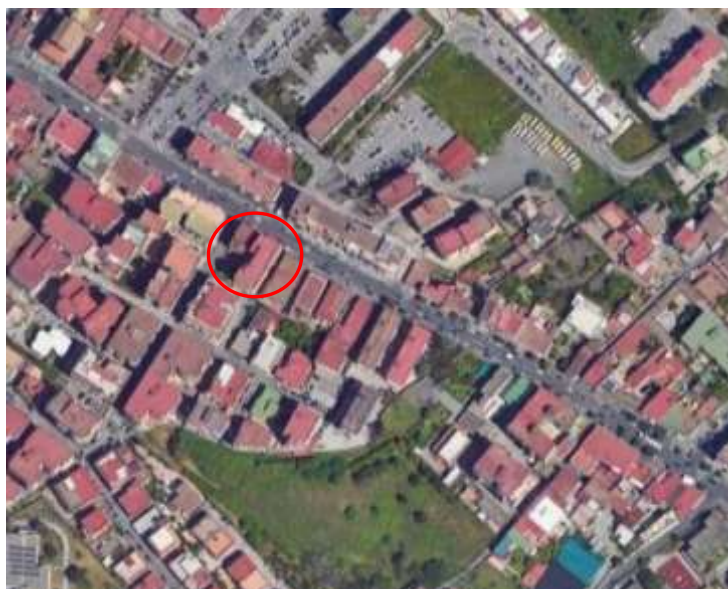
III SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**G. E.: Emanuela Musi**

## ***CONSULENZA TECNICA di UFFICIO***

***PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE***

Individuazione: Torre del Greco (Na), Via Nazionale n.141;  
censito nel N.C.E.U. al Foglio 20 Particella 559 Sub 2



Procedura Esecutiva .....

P.R. G. Esec. N. ....

Custode Giudiziario .....

Udienza modalità di vendita

Avv. Alessandro Gargiulo

contro

████████████████████

11/2024 riunita 36/2024

Avv. Ciro Gallo

19/09/2024

02/08/2024

L'Esperto  
**Dott. Ing. Salvatore De Prisco**



## INDICE

1 Parte Introduttiva.....	3
<i>Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti. ....</i>	<i>3</i>
2 Parte Descrittiva.....	11
<i>Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente. ....</i>	<i>11</i>
3Parte Valutativa.....	12
<i>Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte .....</i>	<i>12</i>
RISPOSTA DEL Quesito n° 1 .....	12
RISPOSTA DEL Quesito n° 2 .....	15
RISPOSTA DEL Quesito n° 3 .....	16
RISPOSTA DEL Quesito n° 4 .....	19
RISPOSTA DEL Quesito n° 5 .....	20
RISPOSTA DEL Quesito n° 6 .....	21
RISPOSTA DEL Quesito n° 7 .....	22
RISPOSTA DEL Quesito n° 8 .....	23
RISPOSTA DEL Quesito n° 9 .....	23
RISPOSTA DEL Quesito n°10 .....	24
RISPOSTA DEL Quesito n° 11 .....	25
RISPOSTA DEL Quesito n° 12 .....	25
RISPOSTA DEL Quesito n° 13 .....	26
RISPOSTA DEL Quesito n° 14 .....	26
RISPOSTA DEL Quesito n° 15 .....	26
RISPOSTA DEL Quesito n° 16 .....	27
RISPOSTA DEL Quesito n° 17 .....	27
RISPOSTA DEL Quesito n° 18 .....	28
RISPOSTA DEL Quesito n° 19 .....	29
RISPOSTA DEL Quesito n° 20 .....	34
4 Conclusioni .....	34



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PROCEDURA R.G.E. N. 11/2024

Allegati:

1)	VERBALI DI ACCESSO
2)	ATTO DI PIGNORAMENTO – RELAZIONE NOTARILE
3)	ISPEZIONI IPOTECARIE
4)	TITOLI DI PROPRIETÀ
5)	ESTRATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI E CERTIFICATO DI RESIDENZA
6)	VISURE CATASTALI STORICHE AGGIORNATE, SCHEDE CATASTALI E CARTOGRAFIE
7)	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
8)	ELABORATI GRAFICI
9)	PRATICHE EDILIZIE E STRALCIO PUC
10)	CERTIFICATO REGIONE CAMPANIA
11)	BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI
12)	DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
13)	COMUNICAZIONI E CONSEGNE
14)	PROVA INOLTRO ELABORATO PERITALE E ALLEGATI

Esperto estimatore: Ing. Salvatore De Prisco

P.e.c.: [salvatore.deprisco@ordingsa.it](mailto:salvatore.deprisco@ordingsa.it)

Cell.: 328.3194466



## 1 Parte Introduttiva

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

Il sottoscritto *Dott. Ing. Salvatore De Prisco*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°7945, con provvedimento in data 15 marzo 2023 del *G.E. Dott.ssa Emanuela Musi*, veniva nominato come Esperto, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n°11/2024 riunita alla n°36/2024.

Lo stesso ha prestato giuramento in data 15/03/2024, nella quale il *Giudice* letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico:

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

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

**3) descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza 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.

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

**4) indichi tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto 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). **L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c.**, o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato),

Esperto stimatore: Ing. Salvatore De Prisco



indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. b) Atto anteriore al ventennio avente

Esperto estimatore: Ing. Salvatore De Prisco



natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. e) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

**7) verifici** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, 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.

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

**9) precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifici, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.



L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo- allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima; - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune

Esperto estimatore: Ing. Salvatore De Prisco





censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

**10) indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: • determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; • chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); • verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; • concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

**12) Indichi** se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.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

Esperto estimatore: Ing. Salvatore De Prisco



relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

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

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

**15) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

**17) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, 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.

**18) rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore 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;

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



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PROCEDURA R.G.E. N. 11/2024

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.

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

Le parti:

Debitori:		/
-----------	--	---

	Creditori	Nominativo	Difensore
➤	Procedente:	<b>Avv. Alessandro Gargiulo</b>	<i>Avv. Antonella Raiola</i>
➤	Intervenuti	<b>CIAR SUD" s.a.s.,</b>	<i>Avv. Dario Cuomo</i>
➤	Intervenuti/Procedente:	<b>OMNIATEL S.R.L.</b>	<i>Avv. Giuseppe Abenavoli</i>

<b>Custode Giudiziario:</b>	<b>Avv. Ciro Gallo</b>
Immobili staggiti:	Immobile sito in Torre Del Greco (NA), Via Nazionale n°141, censito al NCEU al Foglio 20 Particella 559 Sub 2

Esperto estimatore: Ing. Salvatore De Prisco

P.e.c.: [salvatore.deprisco@ordingsa.it](mailto:salvatore.deprisco@ordingsa.it)

Cell.: 328.3194466



## 2 Parte Descrittiva

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

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il Custode Giudiziario Avv. Ciro Gallo:

- Previo avviso alle parti tramite il custode giudiziario, effettuava **accesso**, in data 27/03/2024, presso l'immobile oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali allegati (ALLEGATO 1).

Si riscontrava la presenza del sig. [REDACTED] il quale ci consentiva l'accesso presso l'immobile staggito, sito in Torre Del Greco, Via Nazionale n°141, censito nel NCEU al Foglio 20 Particella 559 Sub 2. Lo stesso dichiarava: di occupare detto immobile per uso commerciale; che vi è costituito un condominio denominato "Via Abruzzo 6" il cui amministratore p.t. è la dott.ssa [REDACTED] che l'immobile destinato a negozio è dotato di impianto idrico ed elettrico ma non si disponeva dei relativi certificati.

In tale occasione in uno ai presenti si effettuava accurato rilievo metrico e fotografico degli immobili staggiti.

- Il sottoscritto si recava inoltre presso gli uffici di Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Torre del Greco (NA), e svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.
- Inoltre il sottoscritto si recava presso gli uffici del N.C.E.U. di Napoli, presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Torre del Greco (NA), presso l'Agenzia dell'Entrate (NA), nonché presso l'archivio notarile di Napoli.



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

### 3Parte Valutativa

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

#### QUESITO N° 1

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

○○○

#### **RISPOSTA DEL Quesito n° 1**

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il 31/01/2024 e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il 31/01/2024, quindi entro i 60 giorni, così come previsto dall'art. 567 comma 2°.

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

Infine, va specificato che la seguente esecuzione immobiliare è stata riunita all'esecuzione individuata al RGE36/2024.



Di seguito si riporta schematicamente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ottenute dalle ispezioni ipotecarie effettuate per l'unità immobiliare

**LOTTO UNICO**

**Foglio 20 Part. 559 Sub. 2**

TRASCRIZIONE del 13/01/2011 - Registro Particolare 988 Registro Generale 1269  
Pubblico ufficiale REGINE FRANCESCO Repertorio 30598/5341 del 12/01/2011  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 4886 Registro Generale 30007  
Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 177460/35361 del 05/07/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 26/01/2024 - Registro Particolare 3609 Registro Generale 4433  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 6862 del 19/12/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 04/03/2024 - Registro Particolare 8523 Registro Generale 10815  
Pubblico ufficiale NOTAIO GIOVANNI MAINIERO Repertorio 154646/18811 del 19/11/1982  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 05/03/2024 - Registro Particolare 8837 Registro Generale 11207  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 764 del 07/02/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Di seguito si riporta schematicamente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ottenute dalle ispezioni ipotecarie effettuate per proprietario (ALLEGATO 3).**

ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2011 - Registro Particolare 4886 Registro Generale 30007  
Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 177460/35361 del 05/07/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO  
Immobili siti in TORRE DEL GRECO(NA)  
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2024 - Registro Particolare 3609 Registro Generale 4433  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 6862 del 19/12/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TORRE DEL GRECO(NA)



TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2024 - Registro Particolare 8837 Registro Generale 11207  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 764 del 07/02/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TORRE DEL GRECO(NA)

[REDACTED]

[REDACTED]

L'intestatario dei beni è una persona fisica pertanto si allega certificati di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali dal quale si evince che lo stesso ha contratto matrimonio nel Comune di Torre del Greco in data 15 novembre 1989 con la sig.ra [REDACTED] e con atto del 12/01/2011 a rogito del notaio Regine Francesco hanno scelto il regime della separazione dei beni. (ALLEGATO 5).

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizione e ai dati catastali all'attualità.

Elenco di tutti i titoli di provenienza acquisiti e verificati, fino a quello anteriore al ventennio(ALLEGATO 4):

- L'esecutato, Sig. [REDACTED] [REDACTED] è entrato in possesso del bene oggetto di pignoramento, per  $\frac{1}{2}$  (in regime di separazione dei beni) per atto di DONAZIONE da parte della coniuge sig.ra [REDACTED] a rogito del notaio Francesco Regine del 12/01/2011 con Repertorio n. 30598 e raccolta n. 5341 registrato a Castellammare di Stabia in data 12/01/2011 al n.297; e per  $\frac{1}{2}$  (in regime di comunione dei beni) per atto COMPRAVENDITA contro il sig. [REDACTED] a rogito del Notaio Francesco Regine del 12/01/2011 con Repertorio n.30597 e raccolta n. 5340
- Alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] è entrata in possesso del Bene per atto di COMPRAVENDITA contro il sig. [REDACTED] rogito del Notaio Francesco Regine del 12/01/2011 con Repertorio n.30597 e raccolta n. 5340.



- Al sig. [REDACTED] l'immobile giungeva in possesso per atto di DIVISIONE a rogito del Notaio Giovanni Maniero del 19 novembre 1982 trascritto il 02 dicembre 1982 al n. 31564/27064

## QUESITO N° 2

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

○○○

## RISPOSTA DEL Quesito n° 2

Al momento dell'accesso, l'immobile pignorato, individuato al Foglio 20 Particella 559 Sub 2, era nella disponibilità della sig. [REDACTED] che li occupa con la sua attività commerciale.

## QUESITO N° 3

**Descriva, previo necessario accesso,** l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interne utile, la composizione interne, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

**Ogni** lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. \_\_ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_ (o alla località \_\_\_\_\_), scala \_\_\_\_, piano \_\_\_\_, int. \_\_\_\_; l'immobile è composto da \_\_\_\_\_ (oppure è esteso per mq \_\_\_\_); confina con \_\_ a nord, confina con \_\_\_\_ a sud, confina con \_\_\_\_ - a ovest, confina con \_\_\_\_ a est \_\_\_\_; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di \_\_\_\_\_ alla partita \_\_\_\_\_ (in ditta \_\_\_\_\_ o ancora in ditta \_\_\_\_\_), al foglio \_\_\_\_, p.lla \_\_ (ex p.lla \_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub. \_\_\_\_, cat. \_\_\_\_, cl. \_\_\_\_\_,





rend. \_\_\_\_\_ (oppure r.d. \_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); giusta relazione peritale dell'esperto \_\_\_\_\_ depositata in atti il \_\_\_\_\_, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. conmod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona \_\_\_\_\_ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di \_\_\_\_\_ (vendita, donazione, ecc.) per notar \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_; PREZZO-BASE: euro \_\_\_\_\_

○○○

### RISPOSTA DEL Quesito n° 3

#### LOTTOUNICO

#### FOGLIO 20 PARTICELLA 559 SUB 2

#### **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

##### 1. Identificazione dei beni

<b><u>-Tipologia e diritto</u></b>	✓ negozio ✓ Proprietà per 1/1 intestata alla sig. _____
<b><u>-Dati reali ed attuali:</u></b>	✓ Negozio C/1 p.Terra, ubicato nel Comune di Torre del Greco alla Via Nazionale n.141
<b><u>-Superfici</u></b>	
<b><u>Utile</u></b>	<b><u>Commerciale (lorda)</u></b>
Sup. negozio: 17,00mq	Sup. negozio =20,45mq
	<b>Totale sup.Comm=20,45 mq</b>
<b><u>-Tipologia e natura reale e catastale</u></b>	<b><u>Reale:</u></b> negozio al piano terra <b><u>Catastale:</u></b> C/1
<b><u>-Riferimenti catastali attuali:</u></b>	

<b>F.</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Agenzia Entrate</b>
-----------	-------------------	------------	-------------	---------------	--------------------	------------------------

Esperto estimatore: Ing. Salvatore De Prisco

P.e.c.: [salvatore.deprisco@ordingsa.it](mailto:salvatore.deprisco@ordingsa.it)

Cell.: 328.3194466



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PROCEDURA R.G.E. N. 11/2024

20	559	2	C/1	7	19m <sup>2</sup>	n.c.e.u.
<b><u>-Confini reali</u></b>			<ul style="list-style-type: none"><li>• Nord, Via Nazionale;</li><li>• Sud, androne fabbricato;</li><li>• Ovest, altra U.I.U.;</li><li>• Est, altra U.I.U.</li></ul>			
<b><u>-Caratteristiche del bene:</u></b>						
<p>Il bene su descritto è situato nel Comune di Torre Del Greco (NA) alla Via Nazionale n° 141. Detta via è una delle strade principali del comune, ricca di attività commerciali. E'una zona residenziale e commerciale, ad appena un km circa dal centro del paese.</p> <p><b><u>Tipologia:</u></b> Il bene pignorato fa parte di un fabbricato costituito da n. 6 piani fuori, di cui il piano terra è dedicato alle attività commerciali, mentre i piani superiori sono residenziali. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in buono stato conservativo.</p> <p><b><u>Composizione:</u></b>trattasi di un negozio situato al piano terra con accesso diretto da strada.È composto da un unico ambiente e un piccolo bagno ricavato sul fondo dell'immobile. L'immobile si trova in discrete condizioni manutentive.</p> <p><b><u>Materiali utilizzati:</u></b></p> <p>Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ altezza utile piano terra 4,20m.</li><li>▪ il pavimento in tutto l'appartamento è costituito da piastrelle di ceramica e gres;</li><li>▪ le pareti nel negozio sonotinteggiate;</li><li>▪ Gli infissi sono in PVC;</li><li>▪ l'immobileè dotato d' impianto di idrico ed elettrico, in ogni caso non dispone dei relativi certificati;</li></ul> <p>Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica( ALLEGATO 7) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 8).</p>						
<b><u>2.Indicazione eventuali pertinenze</u></b>						
Non vi sono aree pertinenziali						
<b><u>3.Estratti di mappa e certificati di destinazione urbanistici</u></b>						
L'immobile ricade nella seguente zona: -a norma del Nuovo P.U.C. adottato, in zona B5-Centro urbano(ALLEGATO 9);						
<b><u>IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEL BENE</u></b>						
<b><u>1.Corrispondenza dei dati reali</u></b>						

Esperto estimatore: Ing. Salvatore De Prisco

P.e.c.: [salvatore.deprisco@ordingsa.it](mailto:salvatore.deprisco@ordingsa.it)

Cell.: 328.3194466



I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizione, mentre i dati catastali corrispondono perfettamente all'attualità. Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali. (ALLEGATO 6).

## 2. Difformità urbanistiche e catastali emerse

### Catastale

Dal confronto della planimetria del descritto stato dei luoghi e quella presente negli archivi catastali, la consistenza in oggetto corrisponde a quella catastale.

### Urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stata realizzato in virtù di licenza edilizia n. 1190 del 21/03/1964.

Agli atti del Comune di Torre Del Greco sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 1695 del 29/05/1963 e certificato di abitabilità;
- Licenza edilizia n. 1190 del 21/03/1964;

Alle suddette pratiche urbanistiche non vi è allegata la planimetria del piano terra, pertanto non è stato possibile effettuare il confronto con lo stato di fatto, ma si è fatto riferimento unicamente alla planimetria catastale.

(cfr. Allegati 8-9):

Pertanto, non sono state rilevate difformità.

## TITOLI DI PROVENIENZA

- L'esecutato, Sig. [REDACTED] è entrato in possesso del bene oggetto di pignoramento, per ½ (in regime di separazione dei beni) per atto di DONAZIONE da parte della coniuge sig.ra [REDACTED] a rogito del notaio Francesco Regine del 12/01/2011 con Repertorio n. 30598 e raccolta n. 5341 registrato a Castellammare di Stabia in data 12/01/2011 al n. 297; e per ½ (in regime di comunione dei beni) per atto COMPRAVENDITA contro il sig. [REDACTED] a rogito del Notaio Francesco Regine del 12/01/2011 con Repertorio n. 30597 e raccolta n. 5340.

## **QUESITO N° 4**

**Indichi tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione**

Esperto estimatore: Ing. Salvatore De Prisco



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

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

○○○

#### **RISPOSTA DEL Quesito n° 4**

I passaggi di proprietà riguardanti i beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento a ritroso sono richiamati e riportati anche sulla relazione notarile depositata in atti.

In sintesi evitando inutili ripetizioni e richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare quanto qui di seguito esposto.

Elenco di tutti i titoli di provenienza acquisiti e verificati, fino a quello anteriore al ventennio con relative note di trascrizione (ALLEGATO 4):

Elenco di tutti i titoli di provenienza acquisiti e verificati, fino a quello anteriore al ventennio (ALLEGATO 4):

- L'esecutato, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è entrato in possesso del bene oggetto di pignoramento, per ½ (in regime di separazione dei beni) per atto di DONAZIONE da parte



della coniuge sig.ra [REDACTED] a rogito del notaio Francesco Regine del 12/01/2011 con Repertorio n. 30598 e raccolta n. 5341 registrato a Castellammare di Stabia in data 12/01/2011 al n.297; e per ½ (in regime di comunione dei beni) per atto COMPRAVENDITA contro il sig. [REDACTED] a rogito del Notaio Francesco Regine del 12/01/2011 con Repertorio n.30597 e raccolta n. 5340

- Alla Sig.ra [REDACTED] è entrata in possesso del Bene per atto di COMPRAVENDITA contro il sig. [REDACTED] a rogito del Notaio Francesco Regine del 12/01/2011 con Repertorio n.30597 e raccolta n. 5340.

- Al sig. [REDACTED] l'immobile giungeva in possesso per atto di DIVISIONE a rogito del Notaio Giovanni Maniero del 19 novembre 1982 trascritto il 02 dicembre 1982 al n. 31564/27064.

L'intestatario dei beni è una persona fisica pertanto si allega certificato di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali. (ALLEGATO 5).

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizione e ai dati catastali all'attualità.

I dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni.

## **QUESITO N° 5**

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

○○○

## **RISPOSTA DEL Quesito n° 5**

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizione e ai dati catastali all'attualità che sono stati idonei all'identificazione dei beni.



## QUESITO N° 6

**Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

○○○

## RISPOSTA DEL Quesito n° 6

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si riscontrava che i dati indicati nel pignoramento, consentono l'individuazione del bene che la descrizione in tale atto è conforme alla descrizione attuale del bene.

## QUESITO N° 7

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

○○○



### **RISPOSTA DEL Quesito n° 7**

Lo scrivente esperto estimatore, evidenzia che vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza al debitore (Cfr. Allegato 4) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli (Cfr. Allegato 6).

Relativamente alla verifica di conformità della planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi, al fine di evitare ripetizioni si rimanda alla risposta al quesito 5.

Inoltre al fine di individuare esattamente l'unità immobiliare si è proceduto alla sovrapposizione tra la foto satellitare tratta da Google Maps ed il wegis estratto di mappa catastale:



### **QUESITO N° 8**

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

○○○



### **RISPOSTA DEL Quesito n° 8**

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

### **QUESITO N° 9**

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

○○○

### **RISPOSTA DEL Quesito n° 9**

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale dell'immobile, si riscontrava che l'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza. Inoltre da un'attenta verifica della storia catastale della particella pignorata nell'ambito della presente procedura, si evidenzia che la stessa è stata oggetto di un ulteriore pignoramento con un identificativo differente, nello specifico RGE 36/2024, e che quest'ultima è stata riunita, al RGE 11/2024, oggetto della perizia. Oltre a ciò il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto trascritto in suo favore.

### **QUESITO N° 10**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

○○○





## **RISPOSTA DEL Quesito n°10**

L'immobile ricade nella seguente zona:

a norma del Nuovo P.U.C. adottato, in zona B5-Centro urbano(ALLEGATO 9);

## **QUESITO N° 11**

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

○ ○ ○



## **RISPOSTA DEL Quesito n° 11**

### **Catastale**

Dal confronto della planimetria del descritto stato dei luoghi e quella presente negli archivi catastali, la consistenza in oggetto corrisponde a quella catastale.

### **Urbanistica**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stata realizzato in virtù di licenza edilizia n.1190 del 21/03/1964.

Agli atti del Comune di Torre Del Greco sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n.1695 del 29/05/1963 e certificato di abitabilità;
- Licenza edilizia n.1190 del 21/03/1964;

Alle suddette pratiche urbanistiche non vi è allegata la planimetria del piano terra, pertanto non è stato possibile effettuare il confronto con lo stato di fatto, ma si è fatto riferimento unicamente alla planimetria catastale. (cfr. Allegati 8-9)

Dall'analisi dei rilievi effettuati non sono emerse difformità.

## **QUESITO N° 12**

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

○○○

## **RISPOSTA DEL Quesito n° 12**

Non è presente l'attestato di certificazione energetica e considerando la tipologia di immobile bisognerà procedere alla redazione per un costo di circa 200,00€.

## **QUESITO N° 13**

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

Esperto estimatore: Ing. Salvatore De Prisco

P.e.c.: [salvatore.deprisco@ordingsa.it](mailto:salvatore.deprisco@ordingsa.it)

Cell.: 328.3194466



○○○

### **RISPOSTA DEL Quesito n° 13**

Richiamando quanto, fin qui detto e considerato lo stato attuale dei luoghi si può asserire che è possibile vendere il bene staggito in numero un lotto, così come meglio illustrato nella risposta al terzo quesito.

### **QUESITO N° 14**

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

○○○

### **RISPOSTA DEL Quesito n° 14**

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, in particolare, i controlli e gli accertamenti eseguiti, si può asserire che l'immobile riguardante codesta procedura è stato pignorato per intero. Nello specifico, la quota di proprietà è 1/1 del sig. [REDACTED] inoltre date le caratteristiche è possibile costituire un unico lotto.

### **QUESITO N° 15**

**Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

○○○

### **RISPOSTA DEL Quesito n° 15**

Al momento dell'accesso, gli immobili pignorati erano nella disponibilità del sig. [REDACTED] che lo occupa con la sua attività commerciale.



### **QUESITO N° 16**

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

○○○

### **RISPOSTA DEL Quesito n° 16**

Durante il sopralluogo si riscontrava che l'immobile pignorato era nella disponibilità dell'esecutato sig. [REDACTED] che lo occupa con la sua attività commerciale.

### **QUESITO N° 17**

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

○○○

### **RISPOSTA DEL Quesito n° 17**

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

#### **INESISTENZA DI VINCOLI URBANISTICI SULL'IMMOBILE PIGNORATO:**

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Per converso, il box risulta essere gravato dal vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 122/89.

#### **INESISTENZA DI VINCOLI CONDOMINIALI SULL'IMMOBILE PIGNORATO:**

In conclusione, durante il sopralluogo, come riferiva a verbale il sig. [REDACTED] si riscontrava la presenza di un condominio costituito, denominato "Via Abruzzo 6" il cui amministratore p.t. è la dott. [REDACTED] la quale a seguito di richiesta forniva le informazioni (ALLEGATO 12) di seguito riportate:

- Quote insolute da saldare: € 15,60;
- La quota annua ammonta a € 48,00;



- Sono stati deliberato lavori di rifacimento impermeabilizzazione intero lastrico solare più torino scale. (ALLEGATO 12).

### **QUESITO N° 18**

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

○○○

### **RISPOSTA DEL Quesito n° 18**

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

#### **INESISTENZA DI ALTRI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI:**

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

#### **INESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI:**

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

#### **INESISTENZA TITOLI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:**

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte presso la Regione Campania, si riscontrava per il bene oggetto della presente perizia, che non era gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli. (ALLEGATO 10)



## QUESITO N° 19

**Determini** il valore dell'immobile con **espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziarie, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolite; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni o correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo

della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite.

○○○

## RISPOSTA DEL Quesito n° 19

### INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale pari alla Superficie Lorda (SL) dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie Commerciale degli accessori ( $S_{ca}$ ) opportunamente ragguagliati.

Esperto estimatore: Ing. Salvatore De Prisco

P.e.c.: [salvatore.deprisco@ordingsa.it](mailto:salvatore.deprisco@ordingsa.it)

Cell.: 328.3194466



Si riporta di seguito la formula per calcolare la superficie Commerciale:

$$S_C = S_L + S_{ca}$$

dove :  $S_L = S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + 50\% S_{muri\ esterni}$

$$S_{ca} = x_t * A_t + x_d * A_d$$

$A_t$  : Superfici degli accessori

$X_t$ : Coefficienti di ragguglio

Dopo aver illustrato il criterio di valutazione utilizzato, si riporta di seguito la tabella riepilogativa della superficie commerciale del Lotto unico:

<b>Lotto 1</b>	<b>Descrizione del bene</b>	<b>Superficie commerciale [mq]</b>
<b>Immobile</b>	Negozio	<b>20,45 mq</b>

Indagine di mercato :

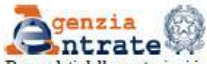


TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PROCEDURA R.G.E. N. 11/2024

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: TORRE DEL GRECO

Fascia/zona: Semicentrale/NUOVO SVINCOLO AUTOSTRADA, VIALE CAMPANIA, VI  
Codice zona: ANTONIO

Microzona: 0

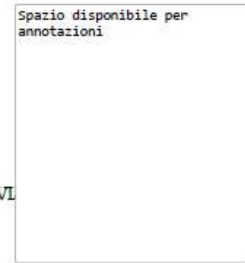
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	365	730	L	1,5	3	L
Negozi	Normale	880	1800	L	4,4	9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	V <sub>mu</sub>
Negozio	Normale	880,00	1800,00	1340,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricade i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI(ALLEGATO 11) si considera come **valore unitario di mercato** il valore medio V<sub>mu</sub> riportato nella tabella precedente.

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

Esperto estimatore: Ing. Salvatore De Prisco

P.e.c.: [salvatore.deprisco@ordingsa.it](mailto:salvatore.deprisco@ordingsa.it)

Cell.: 328.3194466





dove:

$C_i$  = Sommatoria dei coefficienti correttivi che tengono conto:

- del piano
  - dello stato conservativo
  - dell'affaccio
  - dell'esposizione
  - dell'altezza soffitti
  - della vista
  - dell'occupazione
- } in riferimento all'appartamento
- 
- della tipologia,
  - stato conservativo
  - degli spazi
- } in riferimento allo stabile

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

LOTTO	DESCRIZIONE BENE	$V_{mu}$ [€ / mq]	$C_i$	Superficie Commerciale $S_c$ [mq]	Valore (arrotondato) €
1	Negozio	1.340,00	0,90	20,45	25.000,00

Per determinare il valore del bene staggito bisogna considerare delle voci di detrazioni che vanno sottratte al valore prima calcolato.

Le detrazioni possono essere così riassunte:

Lotto 1	Descrizione delle Detrazioni	Detrazioni (Euro)	Totale detrazione (Euro) arrotondato
Bene	Manca certificato energetico	200,00	200,00



	Spese condominiali insolute	15,60€	
--	-----------------------------	--------	--

**In definitiva si riporta di seguito il valore stimato del lotto 1:**

<b>LOTTO 1</b>	<b>Valore Calcolato (€)</b>	<b>Detrazioni (€)</b>	<b>Valore Stimato (V calcolato – detrazioni) (€)</b>
<b>Bene A</b>	25.000,00	200,00	24.800,00

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. si propone al G.E. un prezzo base d'asta ridotto del 15% del valore stimato, per le seguenti circostanze: incertezza sulla piena regolarità da un punto di vista edilizio-urbanistico; eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione parziale) e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; eventuali differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

Pertanto si ottiene un valore definitivo come di seguito riportato:



LOTTO unico	Valore (Euro)	Detrazioni 15% (Euro)arrotondato	Valore Finale (Vcalcolato – detrazioni 15%) Arrotondato (Euro)
1	24.800,00	3.720,00	21.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>21.000,00</b>

## QUESITO N° 20

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

○○○

### RISPOSTA DEL Quesito n° 20

Gli immobilistaggiti non sono locati.

## 4 Conclusioni

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

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

Torre Annunziata, 02 agosto2024

L'Esperto

Dott. Ing. Salvatore De Prisco

