

Tribunale di Torre Annunziata
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Terza Sezione

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Francesco Abete**
 Esperto Stimatore : **Ing. Ciro Prota**
 Procedimento Civile: **R.G. n. 170/2023**

Con atto di precetto notificato il 31.07.2023 l'avv.to [REDACTED] **Souza**, quale procuratore legale della Società [REDACTED] intimava al sig. [REDACTED] il pagamento di € [REDACTED] depositando in data 06.09.2023 presso la casa Comunale, l'atto di pignoramento per la seguente consistenza immobiliare sita in Torre del Greco:

Appartamento alla via Orto Contessa vico III, civico 3, primo piano, individuato al N.C.E.U al foglio 502 particella 175 sub 5, (ex foglio 2 particella 181 sub 5) piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 83, rendita € 110,26

In data 31.10.2023, fuori udienza, il G. E. dott. **Francesco Abete**, nominava quale Esperto Stimatore il sottoscritto ing. **Ciro Prota** nella procedura di esproprio n. 170/2023 contro il sig. [REDACTED] con l'incarico di valutare la consistenza immobiliare sopra individuata.

Lo scrivente, previo avviso mediante raccomandata A/R al sig. [REDACTED] fissava l'inizio delle operazioni peritali per le ore 15.30 del giorno 16 novembre 2023. Al sopralluogo partecipava anche il dott. **Ciro Pontillo**, nella sua qualità di custode giudiziario dell'unità immobiliare di che trattasi. Nel corso del sopralluogo lo scrivente provvedeva ad eseguire un dettagliato rilievo planimetrico e fotografico dei luoghi nonché ad annotare tutto quanto potesse essere utile per la perizia.

QUESITI E RISPOSTE

L'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata, dott. **Francesco Abete**, disponeva che lo scrivente, previo giuramento di rito, rispondesse ai quesiti riportati nel verbale di giuramento della Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n. 170/2023 come di seguito elencati:

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 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**, sulla base dei documenti in atti, 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**, 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);*

1.1.DOCUMENTAZIONE

La documentazione in atti, reperita nel fascicolo:

- **Atto di pignoramento immobiliare;**
- **Atto di precetto;**
- **Certificato di matrimonio;**
- **Istanza di Vendita;**
- **Nota di trascrizione del pignoramento;**
- **Certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 del c.p.c.;**

Documentazione prodotta dallo scrivente e allegata alla presente

- **Atto di compravendita del notaio Mariavalentina Puca Giusti del 05.04.2007;**
rilasciato dal notaio
- **Atto di vendita del notaio Giovanni Mainiero del 23.04.1990;**
rilasciato dall'Archivio Notarile di Napoli
- **Certificato contestuale di Residenza, Stato di famiglia del debitore**
- **Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio del debitore**
- **Certificato contestuale di Residenza, Stato di famiglia del conduttore**
rilasciati tutti dall'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del Comune di Torre del Greco
- **Attestazione pratiche edilizie e di condono in carta semplice;**
rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torre del Greco
- **Estratto di Mappa (VAX);**
- **Visura Catastale storica;**
- **Planimetria catastale attuale e pregressa;**
- **Elenco immobili;**
rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli Territorio
- **Ispezione Ipotecaria**
rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli Territorio servizio di pubblicità Immobiliare di Napoli 2

1.2 ELENCO TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI



Civile Abitazione

NCEU foglio 502 particella 175 sub 5 (ex foglio 2 particella 181 sub 5)

1. TRASCRIZIONE del 24/02/2000

Registro Particolare 3899 Registro Generale 5778

Pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario Repertorio 57/99 del 24/01/2000

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

- Annotazione n. 3155 del 12/03/2007 (CANCELLAZIONE)

2. ISCRIZIONE del 25/07/2006

Registro Particolare 21541 Registro Generale 57742

Pubblico ufficiale GEST LINE S.p.A. Repertorio 158010/71 del 05/07/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR
602/73 MODIFICATO dal D. LGS. 46/99 e dal D. LGS. 193/01

- Annotazione n. 3481 del 17/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ANNOTAZIONE del 12/03/2007

Registro Particolare 3155 Registro Generale 18783

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 496 del 01/03/2007

ANNOTAZIONE E TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE

- Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3899 del 2000

4. TRASCRIZIONE del 10/04/2007

Registro Particolare 13578 Registro Generale 27353

Pubblico ufficiale PUCA GIUSTI MARIAVALENTINA Repertorio 437/343 del
05/04/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 10/04/2007

Registro Particolare 8941 Registro Generale 27354

Pubblico ufficiale PUCA GIUSTI MARIAVALENTINA Repertorio 438/344 del
05/04/2007

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO

6. TRASCRIZIONE del 11/10/2023

Registro Particolare 37856 Registro Generale 48702

Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP C/O TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
Repertorio 4653 del 06/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

L'immobile, censito all'Agenzia delle Entrate di Napoli Ufficio Territorio nel
Comune di Torre del Greco, risulta così individuato:

Civile Abitazione



- Appartamento alla via Orto Contessa vico III civico 3 primo piano, individuato oggi al N.C.E.U foglio **502** particella **175** sub **5** (*ex foglio 2 particella 181 sub 5*), piano **1**, categoria **A/4**, classe **1**, consistenza **3,5** vani, superficie catastale **mq. 83**, rendita € **110,26**, in ditta [REDACTED] nato a Torre del Greco il 25.05.1982;

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;*

Alla data del **16 novembre 2023** l'immobile sottoposto a pignoramento immobiliare è occupato a titolo gratuito dal sig. [REDACTED] [REDACTED] (germano dell'esecutato) e del proprio coniuge sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (*cf. dichiarazione resa nel verbale di accesso*), così come riportato nel certificato di stato di famiglia e sottoscritto nel verbale di accesso allegati alla presente.

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 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 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 dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratta 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.....delcui, 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, puo (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell' art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona.....(per terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di..... (vendita, donazione, ecc.) per notar deltrascritto ilai m.....; PREZZO-BASE: euro.....

Oggetto della presente relazione è una civile abitazione ubicata al primo piano del fabbricato civico 3 di vico III Orto Contessa nel Comune di Torre del Greco. Il fabbricato, è costituito da tre livelli fuori terra, adibiti rispettivamente il piano terra ad abitazione e deposito, i piani superiori a civili abitazioni. La struttura portante orizzontale e verticale è in muratura. Il collegamento tra i piani è assicurato da una scala esterna sempre in muratura, con accesso dal cortile interno al fabbricato, l'edificio, si presenta in condizioni manutentive scadenti. E' ubicato nel centro storico della città, a breve distanza da uffici comunali e pubblici, nonché a circa 1,5 km dalla stazione della circumvesuviana e dallo svincolo autostradale più vicino di Torre del Greco. L'immobile confina a nord con fabbricato particella 155, ad ovest con vico III Orto Contessa, a sud con corte fabbricato particella 186, mentre a est con fabbricato particella 122.



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA DELLA ZONA (VAX)

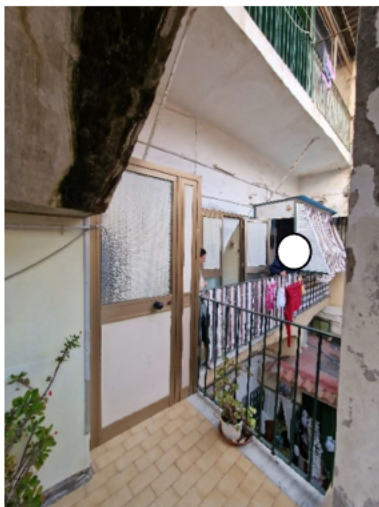




INGRESSO AL FABBRICATO DAL VICO III ORTO CONTESSA



VISTA DELLA SCALA DI ACCESSO ESTERNA



VISTA DEL BALLATOIO DI ACCESSO ALL'IMMOBILE



L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento situato al primo piano, con accesso dal ballatoio, mediante una scala esterna posta all'interno della corte del fabbricato, composto da due vani ognuno con ingresso autonomo, il primo adibito a cucina e camera, con bagno esterno posizionato sul ballatoio, al di sotto della rampa di scale e un balcone con affaccio su vico III Orto Contessa, il secondo, sempre con accesso autonomo dal ballatoio, adibito a camera – cucina ed un servizio igienico.

L'unità immobiliare è individuata, N.C.E.U foglio **502** particella **175** sub **5** (ex foglio 2 particella 181 sub 5), piano **1**, categoria **A/4**, classe **1**, consistenza **3,5** vani, superficie catastale **mq. 83**, rendita **€ 110,26**.

L'unità confina a nord con fabbricato particella 155, ad ovest con via Orto Contessa III vico, a sud con corte fabbricato particella 186, mentre a est con fabbricato particella 122. Presenta rifiniture scadenti ed è in pessimo stato di conservazione. E' interamente pavimentata con piastrelle in ceramica maiolicata. Le pareti e i soffitti dei due vani risultano tinteggiati con pittura di colore chiaro, mentre le pareti dei bagni e dell'angolo cottura 2 risultano rivestiti con piastrelle.

Gli infissi interni sono due, uno legno e vetro e l'altro in alluminio preverniciato e vetri mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato e vetro.

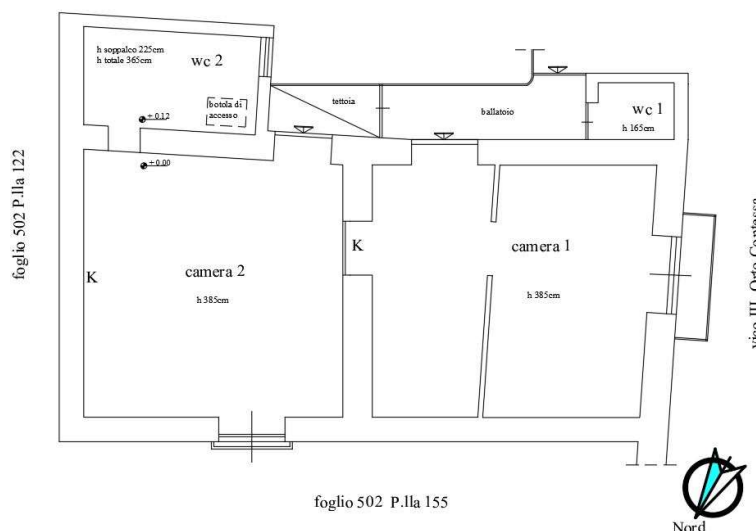
Gli impianti idrico e elettrico, per quanto è stato possibile verificare, risultano efficienti. L'impianto elettrico non risulta adeguato alle attuali normative vigenti, L. 37/08, ; il costo per l'adeguamento è pari ad € 3.200,00(cfr. preventivo allegato).

L'altezza utile interna è di mt. 3,85.

La superficie utile interna netta è di mq. 64.10, mentre quella non residenziale del ballatoio e del balcone e di mq. 8.70.

La superficie commerciale, calcolata ai sensi del DPR 138 del 23.03.1998*, è di **mq. 88,00** (*superficie al lordo delle tramezzature interne e del parziale spessore della tompagnatura esterna essendo quest'ultima, nel caso di specie, superiore a cm.50, quella del balcone e del ballatoi comunicante è calcolata al 30%), mentre quella del balcone e del ballatoio è di **mq. 2,61**

cortile comune foglio 502 P.Ila 186



PLANIMETRIA STATO ATTUALE



Trattandosi di fatto di un unico appartamento, così come riportato all'art. 1 dell'atto del notaio Mariavalentina Puca Giusti, lo scrivente ha formato un unico lotto, così raffigurato e individuato:

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di una civile abitazione, sita nel Comune di Torre del Greco, al vico III Orto Contessa, civico 3. Come detto in premessa il cespite in oggetto è un appartamento ubicato al primo piano, con accesso dal ballatoio esterno a sud, mediante una scala sempre esterna in muratura che si diparte dalla corte del fabbricato.

Come si evince dalla pianta sopra riportata, l'appartamento si articola in 2 grossi vani principali, una volta intercomunicanti, (oggi divisi con una chiusura del vano mediante apposizione di un pannello in legno) disposti in senso est-ovest, e bagno. Annesso all'appartamento è presente un ulteriore bagno, con accesso diretto dal ballatoio, ricavato al di sotto della scala esterna.

L'unità confina a nord con fabbricato particella 155, ad ovest con via Orto Contessa III vico, a sud con corte fabbricato particella 186, mentre a est con fabbricato particella 122.

Detta unità è individuata, N.C.E.U foglio **502** particella **175** sub **5** (*ex foglio 2 particella 181 sub 5*), piano **1**, categoria **A/4**, classe **1**, consistenza **3,5** vani, superficie catastale **mq. 83**, rendita **€ 110,26**, in ditta [REDACTED] nato a Torre del Greco (NA) il 25/05/1982

La superficie utile interna netta è di mq. 64.10, mentre quella non residenziale del ballatoio e del balcone e' di mq. 8.70.

L'altezza utile interna è di mt. 3,85.

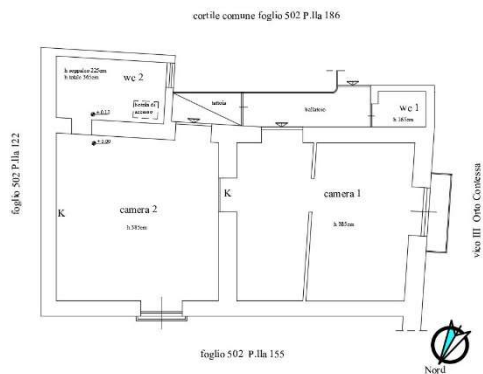
La superficie commerciale, calcolata ai sensi del DPR 138 del 23.03.1998*, è di **mq. 88,00** (*superficie al lordo delle tramezzature interne e del parziale spessore della tompagnatura esterna essendo quest'ultima, nel caso di specie, superiore a cm.50, quella del balcone e del ballatoi comunicante è calcolata al 30%), mentre quella del balcone e del ballatoio è di **mq. 2,61**

Lo scrivente, precisa che la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli non è conforme allo stato dei luoghi, per la presenza di un secondo bagno sul ballatoio, la realizzazione di una tettoia esterna e di un soppalco nel bagno, la chiusura del vano porta e la trasformazione di un vano finestra in un vano porta.

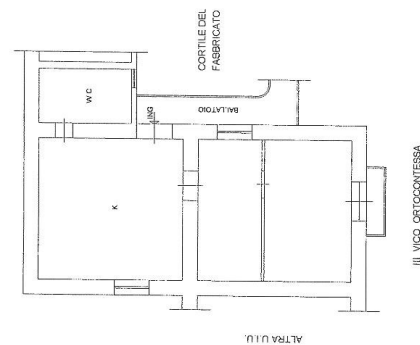
Pertanto ai sensi dell'art. 19 L.122/2010 ex D.L.78/2011 e s.m.i., prima di procedere alla vendita si rende necessario effettuare la demolizione delle opere realizzate senza titolo, e sanare la trasformazione della finestra in balcone. Dopo effettuate tali opere si può presentare la nuova planimetria catastale, ed il costo della variazione catastale mediamente praticato dal mercato è pari ad **€ 650,00**.



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



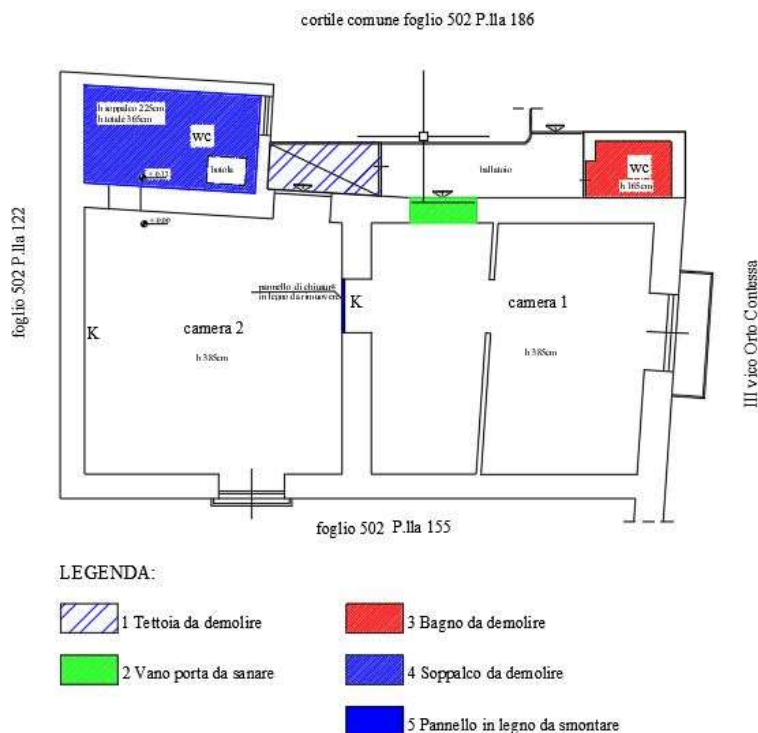
PLANIMETRIA PRESENTE AL CATASTO



Il fabbricato, risulta essere stato edificato, senza titolo abilitativo, antecedentemente all'anno 1967, così come riportato all'art. 6 dell'atto di compravendita per Notaio Puca Giusti del 2007, e all'art. 8 dell'atto di vendita per Notaio Mainiero del 1998.

Dall'attestazione rilasciata dall'UTC di Torre del Greco in data 25.01.2024, non risulta alcun intervento richiesto per detta unità, quindi, le opere riscontrate non sono sanabili e dovranno essere demolite/rimosse, precisamente; 1 la tettoia sul ballatoio, 3 il bagno sul ballatoio, 4 il soppalco in cemento nel bagno 2 e 5 il pannello in legno presente nel vano porta. Cosa differente è la trasformazione della finestra in balcone prospiciente il ballatoio, poiché a parere dello scrivente la stessa potrà essere sanata con una pratica amministrativa denominata CILA. Detta partica dovrà ricomprendere anche le demolizioni sopra citate al fine di rendere commerciabile il bene.

PLANIMETRIA RAFFIGURANTE GLI INTERVENTI ABUSIVI DA RIPRISTIANRE



Prezzo Base di € 67.900,00

Il sito d'impianto, pur trovandosi in centro storico della città, non lontano dagli Uffici Comunali, afferisce ad un'area degradata sia dal punto di vista edilizio sia in riferimento allo strato sociale che ivi dimora.

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), 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.

Da indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, mediante l'esecuzione di Ispezioni Ipotecarie, ed il reperimento degli atti presso gli studi notarili e l'archivio Notarile di Napoli, per l'unità immobiliare risultano i seguenti atti:

- in virtù di atto di compravendita per notaio **Mariavalentina Puca Giusti** in Torre Annunziata in data 05 aprile 2007 repertorio n. 437, raccolta n. 343, registrato a Castellammare di Stabia il 05 aprile 2007 al n. 2230/1T, con il quale i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] nato a Torre del Greco il 10.10.1956 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Torre del Greco 16.09.1962, hanno venduto l'unità oggetto di pignoramento, al sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a Torre del Greco il 25.05.1982 (esecutato),



individuata al N.C.E.U. foglio **2** particella **181** sub **5** piano **1**, categoria **A/4**, classe **1**, consistenza **3.5 vani**, superficie catastale **mq.83**, rendita € **110,26**(oggi individuato al foglio **502** particella **175** sub **5**).

- Con atto di vendita del notaio **Giovanni Mainiero** di Torre del Greco in data 23 aprile 1990 repertorio n. 174421, raccolta n. 22526 registrato all'Ufficio del registro Atti Pubblici di Napoli il 14 maggio 1990 al n. 2566/V. Con questo atto i sig.ri Di Cristo Giuseppe, Di Cristo Teresa, Di Cristo Domenico, Di Cristo Raffaella, Di Cristo Vincenzo, Di Cristo Principia, Di Cristo Maria, Sorrentino Giovanna, Sorrentino Maria, Sorrentino Raffaella, Sorrentino Antonio, Sorrentino Principio, Sorrentino Antonio, Sorrentino Maria Anna, Ignarra Carmela, Sorrentino Concetta, Sorrentino Ciro, Sorrentino Michele Arcangelo, Sorrentino Carmela, Sorrentino Vincenzo, Sorrentino Conetta Maria, Sorrentino Principia, Sorrentino Raffaella, Sorrentino Anna, Sorrentino Rosaria, Iacomino Erminia, Sorrentino Giovanni, Sorrentino Anna Alba, Sorrentino Lucia, Sorrentino Maria, Sorrentino Principio del 1947, Sorrentino Grazia Maria, Sorrentino Virginia, Sorrentino Principio del 1956, Sorrentino Rita, Sorrentino Antonia, Sorrentino Antonio del 1922, Sorrentino Maria del 1949, Sorrentino Armando e Sorrentino Maddalena ognuno per la propria quota vendevano ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] l'unità oggetto di pignoramento individuata al N.C.E.U. foglio **2** particella **181** sub **5** piano **1**, categoria **A/4**, classe **1**, consistenza **3.5 vani**, superficie catastale **mq.83**, rendita € **110,26**(oggi individuato al foglio **502** particella **175** sub **5**).

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;*

L'unità immobiliare descritta nell'atto di pignoramento riporta i seguenti dati catastali:

NCEU di Torre del Greco al foglio **2** particella **181** sub **5**, piano **1**, categoria **A/4**, classe **1**, vani **3,5**, superficie catastale mq. **83**, rendita € **110,26** (oggi individuata al foglio **502** particella **175** sub **5** per effetto della variazione del 16.12.2016 di seguito riportata).

Si evidenzia, tuttavia, che da indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli Territorio, mediante l'esecuzione di visure catastali storiche, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, risulta variata per quanto riguarda il numero del foglio e particella e l'inserimento della planimetria; in particolare l'unità immobiliare risulta essere stata oggetto di:

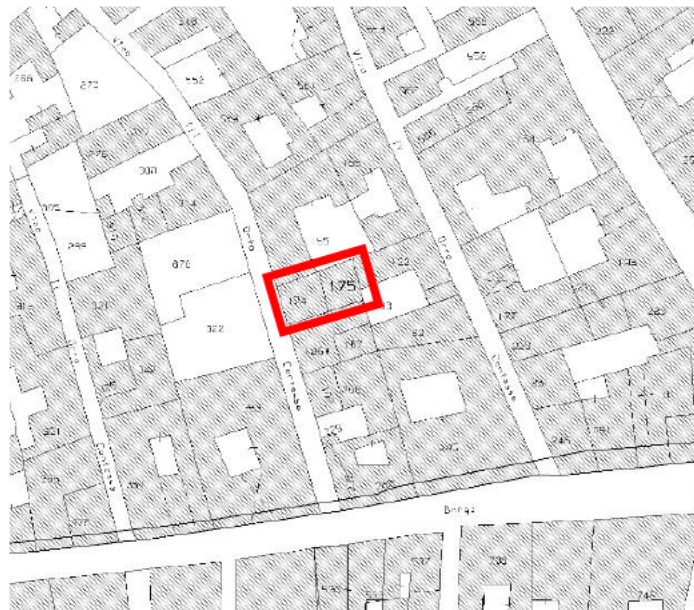


- Variazione del 16.12.2016 pratica n. NA0503192 in atti dal 16.12.2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 230293.1/2016);
- Variazione del 05.03.2007 pratica n. NA0171240 in atti dal 05.03.2007 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA MANCANTE (n. 11069.1/2007)
- Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così censita: NCEU di Torre del Greco al foglio **502** particella **175** sub **5** (*ex foglio 2 particella 181 sub 5*), piano **1**, categoria **A/4**, classe **1**, vani **3,5**, superficie catastale mq. **83**, rendita **€ 110,26**.

Lo scrivente, precisa che, la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, non è conforme allo stato dei luoghi, per la presenza di un secondo bagno sul ballatoio, la realizzazione di una tettoia esterna e di un soppalco nel bagno, la chiusura del vano porta e la trasformazione di un vano finestra in un vano porta.

Pertanto ai sensi dell'art. 19 L.122/2010 ex D.L.78/2011 e s.m.i., prima di procedere alla vendita si rende necessario effettuare la demolizione delle opere realizzate senza titolo, e sanare la trasformazione della finestra in balcone. Dopo aver effettuato dette opere, bisogna presentare la nuova planimetria catastale, inserendo anche la corretta individuazione della particella, poiché detta unità insiste su due particelle la 175 e 174; per tale variazione catastale il costo mediamente praticato dal mercato è pari ad **€ 650,00**.



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA DELLA ZONA (VAX)



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 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.

La descrizione attuale dell'unità immobiliare relativa a: *indirizzo, piano, interno, confini e numero civico* risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento, mentre per quanto riguarda la descrizione dei dati catastali questi ultimi non corrispondono ai dati indicati nel pignoramento; in particolare nell'atto di pignoramento vengono indicati tra i dati catastali il foglio 2 e la particella 181 sub 5, **attualmente modificati in foglio 502, particella 175 sub 5**, per effetto della “*variazione del 16.12.2016 n.230293.1/2016 in atti dal 16.12.2016 bonifica identificativo catastale*” tuttavia pur non corrispondendo tali dati a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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



Dalla lettura del titolo di provenienza (*atto di compravendita del notaio Mariavalentina Puca Giusti di Torre Annunziata del data 05 aprile 2007*) non vi è corrispondenza tra l'individuazione catastale dell'immobile e quella della planimetria catastale presente in banca dati presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli Territorio, in quanto dal titolo di provenienza si evince che l'immobile viene individuato catastalmente al foglio 2, particella 181, tali dati sono attualmente aggiornati in foglio 502, p.lla 175 (*a maggior chiarimento cfr. il punto n. 5*). Il fabbricato, cui l'unità immobiliare oggetto di consulenza afferisce, è parzialmente riportato in mappa all'interno della sola particella catastale 175, mentre l'immobile insiste anche sulla particella 174, il tutto come raffigurato nel grafico di seguito ottenuto dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa all'orto-foto della zona.



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;

Nulla da segnalare al riguardo

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



oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà 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 "differmità 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 differmità 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

Da indagini esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli Ufficio Territorio l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non proviene da alcuna maggiore consistenza (cfr. visura catastale storica allegata alla presente).

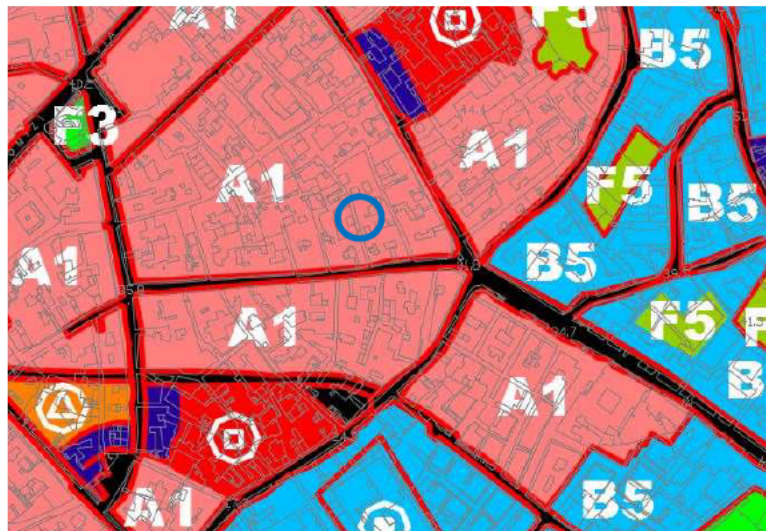
L'identificativo catastale non include porzioni aliene.

L'unità immobiliare, non risulta essere stata oggetto di eventuali ulteriori pignoramenti con eventuali diversi identificativi catastali.

Nell'atto di pignoramento l'esecutato risulta esclusivo proprietario.

In particolare nell'atto di pignoramento vengono indicati i seguenti dati catastali foglio 2 e la particella 181 sub 5, **attualmente modificati in foglio 502, particella 175 sub 5**, per effetto della "variazione del 16.12.2016 n.230293.1/2016 in atti dal 16.12.2016 bonifica identificativo catastale" tuttavia pur non corrispondendo i dati riportati nell'atto di pignoramento a quelli riportati in visura catastale, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando (cfr. visura catastale storica), in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato, corrisponde alla consistenza immobiliare indicata nel pignoramento.

10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



L'immobile ricade nel PRG vigente in Zona "A1" Centro Antico e Strutture di Interesse Storico

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.



Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre del Greco (cfr attestazione allegata), e dalla lettura del titolo di provenienza, atto di vendita del Notaio Mainiero del 23.04.1990, allegato alla presente è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di consulenza, è stato edificato in epoca precedente al 1945. Per detta unità non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità. Come già specificato dal confronto della planimetria dello stato attuale dei luoghi con la sola planimetria catastale (*depositata nell'anno 2007*), non risultano difformità in ordine alle volumetrie.

Risultano invece eseguiti senza alcun titolo abilitativo, la realizzazione della tettoia sul ballatoio, il bagno sempre sul ballatoio sotto il pianerottolo della scala condominiale, il soppalco realizzato nel bagno, la chiusura del vano porta interna e la trasformazione della finestra in vano porta.

Pertanto si rende necessario demolire il bagno realizzato sul ballatoio esterno, il soppalco nel bagno, la tettoia e la riapertura del vano porta, abusivamente realizzati.

Si riporta di seguito l'importo totale delle opere finalizzate al ripristino dello stato dell'appartamento, affinché lo stesso sia reso commerciabile.

I costi ed il dettaglio delle opere sono specificati nel computo metrico allegato alla presente.

Per quanto riguarda la trasformazione del vano finestra in vano porta, è possibile eseguire la sanatoria mediante la presentazione di una pratica amministrativa denominata CILA in sanatoria, che comprenderà anche le opere di demolizione sopra riportate.

Dopo l'esecuzione delle opere sopra riportate e della sanatoria, si rende necessaria la presentazione della planimetria catastale aggiornata, così come previsto dall'art. 19 L.122/2010 ex D.L.78/2011 e s.m.i..

L'importo delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi è, in sintesi, così ripartito:

demolizione del bagno, del soppalco, della tettoia e riapertura del vano porta. € **1.189,74**

€ 2.500,00 costo pratica amministrativa CILA in sanatoria per i lavori suddescritti comprensivo della regolarizzazione del cambio di prospetto (modifica della finestra in vano porta), a detto importo dovranno essere aggiunti gli i diritti di segreteria per la presentazione della pratica amministrativa quantificati all'attualità in **€ 1.102,00**, ed eventuali oneri di urbanizzazione e di impatto ambientale che saranno calcolati dall'ufficio tecnico del Comune.

€ **650,00** redazione del nuovo accatastamento dell'unità immobiliare ai fini della conformità dell'art. 19 L.122/2010 ex D.L.78/2011 e s.m.i.;

€ **450,00** per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

€ **3.200,00** per l'adeguamento dell'impianto elettrico

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).

L'Attestato di Prestazione Energetica, di seguito APE, dovrà essere redatto al momento dell'assegnazione dell'unità immobiliare abitativa. Il costo della redazione è stimato in € **450,00**

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;

Trattandosi di una sola unità abitativa, lo scrivente ha formato un unico lotto.

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;

Nulla da segnalare al riguardo

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;

Il bene sottoposto a pignoramento immobiliare attualmente è occupato a titolo gratuito (dichiarato nel verbale di accesso) dai coniugi sig. [REDACTED] nato a Torre del Greco il 10.10.1956 (germano dell'esecutato, ed ex proprietario dell'immobile fino alla data del 05.04.2007) e sig.ra [REDACTED] nata a Torre del Greco il 16.09.1962.

Dalla certificazione rilasciata dall'ufficio anagrafe il nucleo familiare è composto da n. 2 persone (cfr. certificato allegato).

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

Nulla da segnalare al riguardo



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.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è libera da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per quanto riguarda le spese fisse di gestione condominiale, allo stato da dichiarazione resa dal conduttore e da ulteriori indagini eseguite sul posto non risulta che il fabbricato abbia un amministratore né che vi siano spese pendenti.

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;

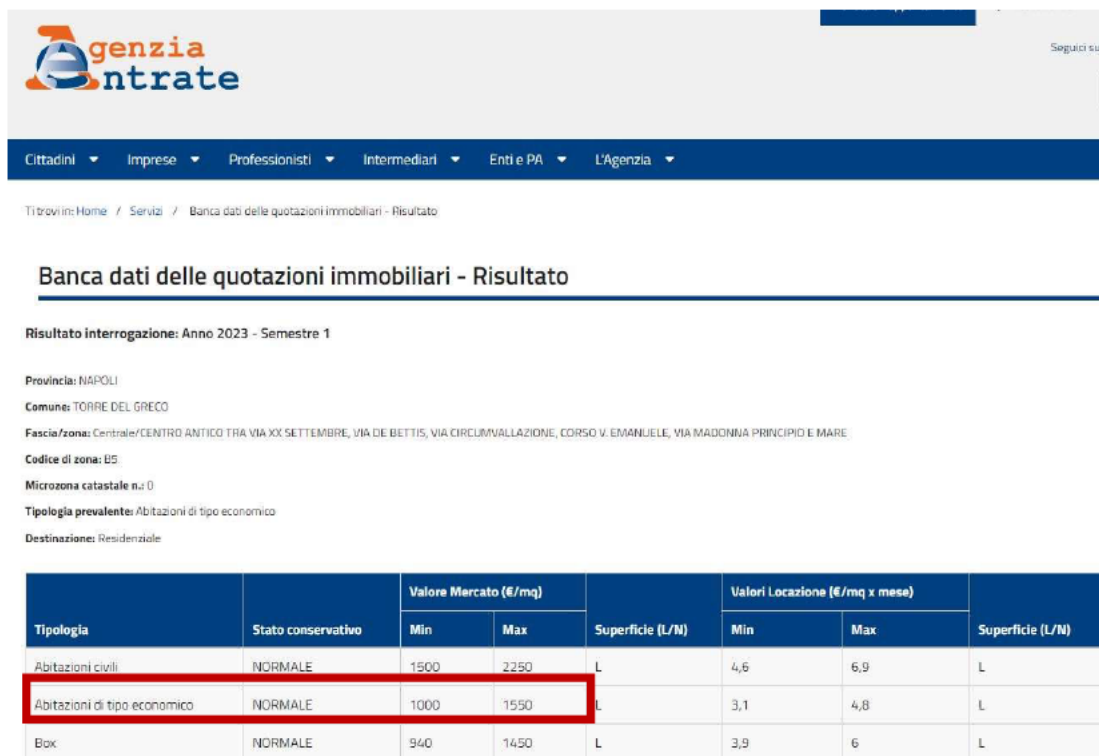
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico né il diritto sul bene del debitore pignorato deriva da alcuno di essi (cfr. certificato allegato).

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 giudiziali, 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 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.

Per quanto attiene al valore di mercato, lo scrivente precisa che, per la ben nota situazione socio-economica determinata dalla crisi che in questi ultimi anni ha interessato ed interessa ancora il Paese, al momento non esiste un mercato attivo delle compravendite peraltro calate nel numero e nel valore per mq., oltre l'aumento dei tassi d'interesse per i mutui. Il criterio di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato è quello sintetico comparativo in base al parametro del mq. di superficie, perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato dell'immobile, dall'uso, dalla zona in cui ricade l'immobile e dai prezzi medi applicati in essa. Si è consultata preliminarmente la banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2023, per catg. A/4 (Abitazione del tipo economica/popolare) riporta un range che va da un minimo di € 1.000,00 x mq a € 1.550,00 x mq.



agenzia entrate

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
 Comune: TORRE DEL GRECO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO ANTICO TRA VIA XX SETTEMBRE, VIA DE BETTIS, VIA CIRCUMVALLAZIONE, CORSO V. EMANUELE, VIA MADONNA PRINCIPIO E MARE
 Codice di zona: B5
 Microzona catastale n.º 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2250	L	4,6	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1550	L	3,1	4,8	L
Box	NORMALE	940	1450	L	3,9	6	L

Si è estesa quindi l'indagine, per unità immobiliari similari, alle agenzie immobiliari accreditate nella zona (*dove.it- frim- idealista- rete aste*), e ai tecnici operanti nell'area. Dall'indagine è emerso un range da € 600,00 a € 1.500,00 per mq.





Bilocale in vicolo Il Trotti, 19, Centro Storico, Torre del Greco

55.000 €

2 locali 42 m² 1° piano

Torre del Greco, zona Centro Storico, Il° Vico Trotti, zona centrale a due passi sia da via Roma che da Piazza Luigi Palomba, proponiamo in vendita un appartamento bilocale, in mini condominio, composto da: Ingresso ...

Vedi il telefono Contatta



€ 80.000

Bilocale via Teatro, Torre del Greco

2 locali 70 m² superficie 1 bagno 1 piano

appartamento in vendita a Torre del Greco, situato in via Gradini del Teatro, 9. Questa proprietà di circa 70 mq è perfetta per chi cerca un ambiente accogliente e...

MESSAGGIO VISITA

FRIMM



Monolocale a Centro Storico, Torre del Greco

90.000 €

1 locale 60 m² Piano terra senza ascensore

Appartamento in vendita a Torre del Greco, situato in Via Pebliscito 21. Questa proprietà di circa 60 mq è ideale per chi cerca una soluzione abitativa comoda e funzionale. L'appartamento si trova al piano terra, quindi non ...

Vedi il telefono Contatta

Premium



Bilocale in traversa I Teatro, Centro Storico, Torre del Greco

Da **31.326 €** ~~41.767 €~~ ↓ 25%

2 locali 57 m²

Vendita all'asta Senza incanto - LOTTO UNICO: Lotto unico, sito nel Comune di Torre del Greco (NA), alla terza traversa Teatro 5: - immobile situato al piano terra dell'edificio composto da due vani terranei, nonché da un...

Asta 24/01/24

Vedi il telefono Contatta

ReteAste

In merito alla valutazione lo scrivente precisa che l'area dove è ubicato il fabbricato, pur trovandosi nel centro storico della città, non lontano dagli uffici comunali, afferisce ad una area degradata dal punto di vista edilizio. Si precisa altresì, che nel mese di luglio 2023, a circa 500 mt. dal fabbricato in oggetto (*corso Umberto I, 61*), è crollato un fabbricato in muratura, creando ulteriori ribassi sulle compravendite praticate in zona.

L'immobile, versa in carente stato di manutenzione.

Per la definizione del prezzo di mercato da applicare si è tenuto conto, quindi, di ogni elemento intrinseco ed estrinseco influente nella presente valutazione, esposto in dettaglio nei punti precedenti, e qui riassunto:

LOTTO UNICO unità abitativa

taglio

stato conservativo dell'unità

stato conservativo del fabbricato

piccolo

scadente

normale

dotazione impiantistica	nessuna
caratteristiche posizionali e qualitative	centro antico
qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	scarsa
Situazione amministrativo-urbanistica	regolare dopo gli interventi amministrativi da eseguire

Per i motivi esposti lo scrivente ha valutato il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato dell'immobile in € **750,00** (settecentocinquanta/00)/mq superficie commerciale.

Appartamento al primo piano, superficie commerciale comprensiva della superficie non residenziale dei balconi a livello:

Calcolo delle superfici eseguito ai sensi del DPR 138/98

Superficie appartamento 1.P.	mq	88,00 +
Superficie balconi	mq	8,71 x 0,30
		mq
		2,61
		=====
Totale Superficie Commerciale	mq	90,61

Pertanto si ha:

mq 90,61 x € 750,00/mq = € 67.957,50 assunto pari a € **67.900,00**

Totale Valore del Lotto Unico € 67.900,00 (sessantatremilanovecento/00)

All'importo così determinato va detratto l'importo delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi dell'abitazione, come da computo allegato, pari a € 63.400,00, redazione della pratica tecnica-amministrativa CILA pari a € 4.602,00, la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica APE stimate in € 450,00, l'adeguamento dell'impianto elettrico € 3.200,00, la redazione del nuovo accatastamento dell'unità immobiliare € 650,00 e la percentuale del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti.

Da cui:

Valore Lotto	€	67.900,00 -
<u>A detrarre</u>		
opere di ripristino	€	3.189,74
CILA	€	3.602,00
APE	€	450,00
Adeguamento impianto elettrico	€	3.200,00
Variazione catastale	€	650,00
15% per assenza di garanzia	€	10.185,00
		=====
Totale Lotto	€	46.623,26

Pertanto il valore del lotto detratto delle spese sopra riportate è pari ad € 46.623,26

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.



Come sopra riportato al punto n. 15 il bene è attualmente occupato a titolo gratuito dai coniugi sig. [REDACTED] [REDACTED] (germano dell'esecutato, ed ex proprietario dell'immobile fino alla data del 05.04.2007) e sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (cfr. dichiarazione resa nel verbale di accesso).

Questo è quanto lo scrivente può rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto. Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. Rilievo planimetrico stato di fatto;
2. Planimetria con interventi da eseguire;
3. Documentazione fotografica;
4. Attestazione rilasciata dall'U.T.C. Servizio Edilizia Privata, Condonò, Dissesti Statici e Antiabusivismo del Comune di Torre del Greco;
5. Certificati rilasciati dall'ufficio anagrafe del comune di Torre del Greco;
6. Ispezioni ipotecarie c/o le conservatorie di NA 2;
7. Copia del titolo di provenienza dell'immobile;
8. Planimetria, visura ed estratto di mappa catastale rilasciati dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;
9. Certificato Usi Civici;
10. Computo metrico;
11. Preventivo adeguamento impianto elettrico;
12. Verbale di accesso;
13. Invio relazioni alle parti;

Torre Annunziata, 30 gennaio 2024

L'Esperto Stimatore
Ing. *Ciro Prota*

