



74M17 F158J), con Studio in Messina, Via Orso Corbino 7 (pec: avvalessandrobarbaro@puntopec.it e fax n. 090 9435200), congiuntamente e disgiuntamente all'avv. Andrea Aloï (C.F. LAONDR86E28G273C) (pec: avv.andrea.aloi@pec.it e fax n. 090 9435200), , giusta procura generale alle liti, autenticata nella firma dal notaio Adele Penna da Messina il 3.3.2021 al n. 38070 Rep., n. 14435 Racc. ed elettivamente domiciliata in Napoli (NA), Centro Direzionale Isol. G/7 - 80143, presso e nello studio dell'avv. Raffaele Russo (C.F. RSS RFL 79B28 F839S - pec: raffaelerusso5@avvocatinapoli.legalmail.it)

Parte eseguita: sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), entrambi residenti in To: [REDACTED]

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

#### **PREMESSO CHE**

- in data 26 maggio 2023, veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;

- in data 7 giugno 2003 il CTU dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito e venivano posti al CTU i quesiti riportati nel modulo di incarico, che è parte integrante di questa relazione, a cui si rimanda per brevità;
- il Giudice rinviava all'udienza del 26 settembre 2023 per la determinazione delle modalità della vendita;
- in data 20 giugno, il CTU, assieme al Custode nominato, provvedeva al sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, con esito positivo, e con la presenza della parte esecutata. L'immobile staggito risultava libero da persone e cose (in allegato verbale delle operazioni peritali);

#### **CIO' PREMESSO**

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

- 1) **È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**, mediante l'esame della documentazione in atti e consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di residenza dell'esecutata. **Esistono sull'unità immobiliare pignorata n. 1 iscrizione e n. 2 trascrizioni pregiudizievoli, nello specifico in ordine temporale: 1) trascrizione di atto tra vivi di compravendita del 09.03.2007 - reg. part. 9323, reg. gen. 18105 – a favore di** ~~\_\_\_\_\_~~  
(C.F. ~~\_\_\_\_\_~~)

~~\_\_\_\_\_~~ per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno e contro ~~\_\_\_\_\_~~, nato a ~~\_\_\_\_\_~~, Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA MERCEDES Repertorio 32108/3875 del 06/03/2007; **2) iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 09.03.2007** – reg. part. 5718, reg. gen. 18106, a favore di MELIORBANCA S.P.A. con sede in MILANO alla via Borromei n. 5 (C.F. 00651540585) e contro i debitori eseguiti ~~\_\_\_\_\_~~ per euro 230.000,00 a garanzia del mutuo fondiario di euro 115.000,00 di durata 25 anni, atto notarile pubblico del 06.03.2007, rogato dal Notaio DI ADDEA MARIA MERCEDES, repertorio 32109/3876; **3) trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 26.04.2023** - reg. part. 16062, reg. gen. 21232 – Ufficiale Giudiziario repertorio 971/2023, atto del 03.03.2023, in favore di SUMMER SPV S.R.L. (C.F. 05128970265) e contro i debitori eseguiti ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ ad oggetto il cespite pignorato sino alla concorrenza di euro 93.366,51 oltre interessi successivi e spese occorrente. Sono stati acquisiti e verificati tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; **nello specifico risultano n. 2 titoli di provenienza come di seguito in ordine temporale: 1) atto di donazione e contestuale divisione del 27.04.1980** rogato dal Notaio Colucci Michele di S. Anastasia, trascritto il 26.05.1980 ai nn. 13516/11854 ed ai nn. 13517/11855; in virtù del quale cui il sig. ~~\_\_\_\_\_~~ del

~~\_\_\_\_\_~~, acquisiva la piena proprietà della porzione immobiliare pignorata; **2) atto di compravendita del 06.03.2007** rogato dal Notaio Mercedes Di Addea di Napoli, repertorio 32108/3875, trascritto il 09.03.2007, registro generale 18105, registro particolare 9323, con cui i sigg. ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ divenivano pieni ed esclusivi proprietari dell'immobile sito in Torre del Greco alla via Giuseppe Beneduce n. 55 ( al N.C.E.U. di Torre del Greco alla via Giuseppe Beneduce n. 115, foglio 15, p.lla 81, sub 5, cat. A/4, vani 3, piano terra) ognuno per la quota di ½ in regime di comunione legale (come risulta da estratto per riassunto di atto di matrimonio con annotazioni);

- 2) **L'immobile pignorato risultava non occupato;**
- 3) **Il cespite si trova nel comune di Torre del Greco in zona centrale a ridosso del centro storico** poco lontano da punti nevralgici del Comune di Torre del Greco come il Porto e la stazione delle ferrovie. L'area portuale fa da traino per attività produttive nel campo della cantieristica e della ristorazione nonché per attività a carattere artigianale o semi-industriale. La zona è comunque ben collegata anche dai mezzi su gomma. Completano il quadro la vicinanza a scuole ed alla locale Stazione dei Carabinieri (Compagnia e Comando). Il fabbricato si trova percorrendo la via Giuseppe Beneduce fino alla fine allorché inizia via Curtoli in salita verso la direzione Vesuvio e per tale ragione la strada è classificata come P1 per pericolosità bassa di trasporto solido a seguito di piogge. Lo stabile è di antica costruzione come dimostrano l'estetica esterna (peraltro recentemente ristrutturata

esaltando il pregio delle forme), la disposizione delle camere e degli impianti e, infine, la tipologia costruttiva (in blocchi di tufo e malta cementizia) ed è privo di ascensore. **L'appartamento è situato, quindi, in Torre del Greco (NA), alla via Giuseppe Beneduce al piano terra del civico n. 67 (già 55), a destra di chi entra nell'androne del fabbricato, composto da n. 2 vani oltre una cucina ed un bagno, confinante con cortile comune retrostante il fabbricato, per due lati con proprietà ~~XXXXXXXXXXXX~~ od aventi causa e, infine, con via Giuseppe Beneduce stessa.** Dopo aver superato l'ingresso si accede sulla destra nel locale cucina ove è ricavato anche il bagno; continuando in direzione opposta alla porta di ingresso vi è dapprima un ampio locale di dimensioni regolari e, appena dopo sempre in direzione opposta all'ingresso, vi è il terzo locale, anch'esso ampio e di dimensioni regolari che termina con una finestra che dà direttamente su via Giuseppe Beneduce. L'altra apertura che caratterizza l'appartamento si trova nel locale cucina ed è anch'essa una finestra che dà, invece, sul cortile comune; sul lato sinistro dell'ingresso. In alto, vi è un lume ingrediente. L'appartamento si presenta libero da oggetti e da cose e disabitato da tempo. Tale circostanza, unita alla conformazione edilizia, hanno prodotto nel tempo la presenza di caduta di calcinacci con un generale sfarinamento delle pitture di pareti e soffitti. L'impianto elettrico è di vecchia concezione e si presenta fuori mura analogamente a quello idrico che si concentra nel locale cucina con bagno annesso. Notevole l'altezza interna che è pari a 3.93 metri. La sua superficie netta è pari a 65 mq. Il cespite è in appena sufficienti

condizioni abitative proprio in considerazione che è evidentemente disabitato da tempo per cui non sono incorse migliorie tecnologiche dovute agli adeguamenti normativi di sicurezza succeduti nel corso degli anni; tuttavia, sono esclusi interventi conservativi urgenti interni. Alla presenza degli impianti, idrico ed elettrico, corrisponde la mancanza di un impianto di riscaldamento. **L'immobile risulta identificato catastalmente come segue: abitazione di tipo popolare al piano terra di via Giuseppe Beneduce n. 115, riportato nel N.C.E.U. al foglio 15, mappale 81 sub 5, cat. A/4, cl. 2, vani 3, rendita catastale 111,55; la planimetria presente nel sistema informatico presenta leggere difformità non sostanziali rispetto alla situazione rilevata al momento delle operazioni peritali.** Nel dettaglio, nella planimetria catastale: la luce presente sul lato sinistro dell'ingresso risulta riportata come apertura e il muro di divisione delle due camere risulta di estensione minore rispetto a quanto rilevato. Il contratto di compravendita del 06.03.2007, con cui i debitori hanno acquistato l'immobile pignorato, riporta la dichiarazione che l'appartamento è stato realizzato ante 1967. Non ci sono pertinenze. **Il prospetto sintetico per pubblicità del bene staggito è così formato:** **LOTTO UNICO:** piena ed esclusiva proprietà di cespite sito in Torre del Greco (NA) alla via Giuseppe Beneduce n. 67 (già 55) piano terra composto da n. 2 vani oltre una cucina ed un bagno, confinante con cortile comune retrostante il fabbricato, per due lati con proprietà ~~di [redacted]~~ od aventi causa e, infine, con via Giuseppe Beneduce stessa.; riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre del

Greco in via Giuseppe Beneduce n. 115, composto da n. 3 vani, al foglio 15, mappale 81, sub 5, cat. A/4, cl. 2, vani 3, rendita catastale 111,55; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non alla planimetria catastale in ordine alla rappresentazione grafica della luce presente sulla sinistra dell'ingresso ed all'estensione del muro di divisione tra le due camere; giusta relazione peritale dell'esperto ing. Galise Francesco depositata in atti il 26/09/2023, non risultano atti (pratiche urbanistiche quali licenze edilizie, D.I.A., S.C.I.A., condoni, fascicoli, abusivismo e similari) giusta attestazione prodotta dal Comune di Torre del Greco; l'immobile risulta essere conforme a meno di piccole difformità nella rappresentazione grafica della planimetria catastale abusivo. Pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita del 06.03.2007 rogato dal Notaio Mercedes Di Addea di Napoli, repertorio 32108/3875, trascritto il 09.03.2007, registro generale 18105, registro particolare 9323. **PREZZO-BASE: euro 109.526,00;**

- 4) **Il bene è giunto ai debitori attraverso atto di compravendita del 06.03.2007** rogato dal Notaio Mercedes Di Addea di Napoli, repertorio 32108/3875, trascritto il 09.03.2007, registro generale 18105, registro particolare 9323, in virtù del quale cui i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano, dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile pignorato ognuno per la quota di ½ in regime di comunione legale (come risulta da estratto per riassunto di atto di matrimonio con annotazioni). **Il cespite è giunto al sig. [REDACTED]**





è attualmente identificato con il civico n. 67 (anziché n. 55) di via Giuseppe Beneduce in Torre del Greco, a seguito di variazioni della numerazione civica. Tale modifica della numerazione civica non è stata recepita dalla banca dati catastali e non determina incertezza in merito all'individuazione dell'immobile pignorato. **In riferimento al regime patrimoniale** i sigg. [REDACTED] contraevano matrimonio in data [REDACTED] in regime di comunione legale;

- 7) **Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e lo stato attuale dei luoghi ma non già con la planimetria catastale in atti dal 16.03.1940** per cui si allega una nuova planimetria realizzata sulla situazione attuale dei luoghi. Tali piccole difformità grafiche (tra stato attuale e planimetria) interessano la luce presente sulla sinistra dell'ingresso e l'estensione del muro di divisione tra le due camere;
- 8) **La particella 81 è totalmente costituita da fabbricato** e non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
- 9) **L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.** La particella pignorata non è stata oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dagli attuali esecutati. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore;

10) **Lo strumento urbanistico comunale attuale è il P.U.C. del Comune di Torre del Greco.** Il Comune appartenente alla Città Metropolitana di Napoli, inserito nel più ampio contesto della conurbazione costiera che va dalla zona orientale di Napoli fino a Castellammare di Stabia. Si estende fra il culmine del cono del Vesuvio ed il mare Tirreno e presenta un'estensione di 30,66 kmq; confina con Boscotrecase, Ercolano, Ottaviano, Torre Annunziata, Trecase. La conformazione orografica del territorio comunale si presenta, nel suo complesso, molto eterogenea, determinata com'è dalla vicinanza del Vesuvio, che con le sue ricorrenti e molteplici eruzioni ha, nel corso dei secoli, continuativamente mutato la natura dei luoghi. Infatti, la natura del terreno si trasforma sensibilmente nel passaggio dalle balze vesuviane, dove dominano le lave antiche e recenti, alle colline (Montedoro, Camaldoli), ricche di ceneri e lapillo ed al piano agricolo, compreso fra l'autostrada ed il mare, in cui strati ben sedimentati di terreno poggiano su di una piattaforma effusiva di relativa antica formazione. **In base a tale strumento l'immobile risulta appartenente agli insediamenti urbani prevalentemente consolidati (B1)** e comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi, che presentano le seguenti caratteristiche: 1) impianto urbanistico riconoscibile che, in alcuni casi, risulta realizzato sulla base di una progettazione unitaria; 2) soddisfacenti rapporti tra spazi privati e spazi pubblici; 3) densità generalmente alte o medie;

- 11) **Non esistono autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, come attestato dal Comune di Torre del Greco**, in allegato. La mancanza di licenza edilizia fa datare la costruzione ad un'epoca antecedente al '42, anno di introduzione del titolo abilitativo e trova conferma nella presentazione della planimetria catastale che riporta la data del 16.03.1940. Non sono presenti, dopo verifica con il Comune, neanche rapporti di abusivismo né richieste di condono e/o di sanatoria;
- 12) **Non esiste l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006**, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.; i costi per la realizzazione dell'attestato di certificazione energetica saranno detratti dal prezzo base;
- 13) **È possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto;**
- 14) **L'immobile non è pignorato pro quota;**
- 15) **L'immobile pignorato non risultava occupato;**
- 16) **L'immobile non è occupato dai coniugi** ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~
- 17) **Non esistono sul bene pignorato eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.** In riferimento alle spese condominiali esiste un debito pari ad euro 1.239,38 di rate condominiali scadute e di lavori al fabbricato, il cui dettaglio disponibile è in allegato. Si precisa che la rata condominiale mensile è pari ad euro 4,5;
- 18) **Non è stata rilevata l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali** (sequestri, domande di simulazione, ecc.);

19) Per determinare la stima del cespite si utilizzerà il criterio del valore di mercato il cui concetto di valore inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato. In questo caso il valore di mercato terrà conto inevitabilmente dello stato di manutenzione attuale dell'immobile nonché delle indagini effettuate e sarà effettuata col metodo sintetico-comparativo. Dal valore individuato saranno poi sottratte eventuali voci e si terrà conto anche della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tutti questi costi sono a detrarre dal valore di mercato del bene considerando l'immobile così come rappresentato durante le operazioni peritali. I valori di riferimento sono stati presi da indagini eseguite sui motori di ricerca di agenzie immobiliari e su database specializzati confrontando beni analoghi con caratteristiche simili e verificando il valore ottenuto con il range fornito dai valori OMI (per zona di interesse semicentrale, abitazioni di tipo economico e stato conservativo normale, codice zona C5); il valore risulta essere pari a 1700 euro/mq ed andrà moltiplicato per 77 mq ovvero per l'estensione della superficie commerciale lorda (computando i locali all'interno dell'appartamento al 100%, i muri interni sono computati al 100%, i muri esterni sono computati al 100% fino a 50 cm.) per cui il valore di stima del cespite è pari a 130.900,00 euro. A tale valore bisogna detrarre: la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (impostata al 15% della stima iniziale) pari a 19.635 euro, le spese condominiali arretrate pari ad euro 1.239,38 e, infine, il costo per la

regolarizzazione della planimetria catastale, pari ad euro 500,00. **In totale, la stima del valore del bene staggito è pari ad euro 109.525,62 arrotondata ad euro 109.526,00;**

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

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.° 14 pagine dattiloscritte e di n. 20 allegati prodotti (n.° 8 fotografie, n.° 1 verbale di inizio operazioni peritali, n.° 2 atti di proprietà, n.° 2 planimetrie, n.° 3 ispezioni ipotecarie, n.° 1 certificato di risultanze di accesso agli atti presso il Comune di Torre del Greco, n.° 1 certificato di residenza, n.° 1 estratto per riassunto di certificato di matrimonio, n.° 1 risultanze spese condominiali) di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento e per ulteriori incarichi. La presente relazione viene inviata per raccomandata A/R e/o PEC alle parti incluso il custode giudiziario, assegnando alle parti stesse un termine non superiore a **quindici** giorni prima della udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato; la relazione viene depositata in cancelleria unitamente ad un cd-rom (includente tutti gli atti prodotti e non prodotti) entro i 5 giorni successivi all'invio.

26 agosto 2023

Ing. Francesco Galise, Ph.D.

