

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Anna Maria Diana

Creditore procedente: Banca Di Credito Popolare Soc. Coop Per Azioni

Debitore: [...]

RELAZIONE  
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Camillo Lauro, iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia, matr. 8928, residente in Meta (Na) alla Via del Lauro 17; in data 04/09/2018 è stato nominato esperto stimatore dal G.E.

In data 18/09/2018 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai quesiti che seguono, integrati delle autorizzazioni e disposizioni di rito.

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**QUESITO**

**UNO**

*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**, 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*

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

*(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);*

\* \* \*

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di:

- **Appartamento** al quarto piano di un fabbricato di civili abitazioni all'interno di un parco condominiale in Torre del Greco (Na), Via Cavallo n. 13. Riportato in Catasto fabbricati al foglio 15, part. 813, sub 16, cat. A/2, classe 5, vani 6, rendita € 635,24, Via Martiri D'africa, piano 4, interno 16. In proprietà del debitore per la quota di 1/1 bene personale
- **Box** auto al piano terra di altro fabbricato di civili abitazioni all'interno del parco condominiale in Torre del Greco (Na), Via Cavallo n. 13. Riportato in Catasto fabbricati al foglio 15, part. 358, sub 3, cat. C/6, classe 6, mq 10, rendita € 40,80, Via Martiri D'africa, piano T interno 3. In proprietà del debitore per la quota di 1/1 bene personale

Alla istanza di vendita è allegata certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il debitore risulta coniugato con [...] (Torre del Greco [...]) per matrimonio contratto in Torre del Greco il [...] in regime di comunione legale dei beni.

Dal certificato di stato famiglia del 11/10/2018 risulta residente in Torre del Greco, Via Cavallo n. 13, piano 4°, interno 16, la seguente famiglia: [...] (Torre del Greco [...]), la moglie [...] (Torre del Greco [...]) e i figli [...] (Torre del Greco [...]), [...] (Torre del Greco [...]), [...] (Pompei [...]).

Dal certificato di residenza storico del 27/09/2018, il debitore risulta residente a tale data e dal 20/05/2016 in Torre del Greco, Via Cavallo 13, interno 16, piano 4.

(ALL. 1)

Dalla consultazione dei Registri immobiliari e degli Archivi catastali, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, trova conferma quanto riportato nella documentazione prodotta dal creditore.

Pertanto, lo scrivente ritiene la documentazione completa ed idonea, ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c.

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

Elenco delle formalità pregiudizievoli, titoli di provenienza

## ♣ PIGNORAMENTI:

- **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto in data 20/10/2017 ai numeri 45775 /35678 per atto giudiziario del 03/10/2017 rep. 4554 del TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA, a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI (cf. 00423310630), contro [...] (Torre del Greco [...]) per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1 degli immobili in Torre del Greco, in Catasto Fabbricati alla Via Martiri D'africa, foglio 15, particella 358, sub 3, cat. C/6, cons. mq 10, interno 3, piano T; e foglio 15 particella 813, sub 16, cat. A/2, cons. vani 6, interno 16, Piano 4.

(ALL. 2)

## ⌘ TITOLI DI PROVENIENZA:

- **Donazione** accettata per Notar [...] del 31/10/2007 repertorio n. 26515 raccolta n. 2871 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 07/11/2007 ai nn. 71703 /36754 a favore di [...] (Torre Del Greco [...]) in regime di comunione legale dei beni e contro [...] (Torre Del Greco 19/11/1942) in stato libero, della piena proprietà degli immobili in Torre del Greco Via Cavallo n. 13: un appartamento al quarto piano, interno 16, facente parte del fabbricato denominato "Casa Azzurra", di quattro vani ed accessori, in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 813 sub 16, cat. A/2, vani 6, R.C. € 635,24. Al cespite è pertinenziale un box esclusivo al piano terra del fabbricato denominato "Casa Rossa", distinto dall'interno n. 3, in Catasto Fabbricati al foglio 15 part. 358, sub 3, cat. C/6, mq. 10, R.C. € 40,80.
- **Atto di assegnazione** per Notar [...] del 12/07/1974 repertorio n. 135666 raccolta n. 15190 trascritto in data 06/08/1974 al n. 18226 a favore di [...] (Torre Del Greco ..) ad opera della Cooperativa a.r.l. "Stella Maris Prima" in persona del legale rappresentante SCALA Giuseppe (Napoli 10/04/1947) giusta mandato del consiglio d'amministrazione del 20 ottobre 1972 in allegato ad atto di quel notaio del 13 dicembre 1972 e trascritto il 13 gennaio 1973 al n. 2954, della piena proprietà di appartamento con annesso box facente parte del fabbricato denominato "Casa Azzurra", sito in Torre del Greco con accesso dal prolungamento di Via Martiri D'Africa e da Via Cavallo, al quarto piano, interno segnato con n. 16, di vani 4 oltre accessori, con ingresso dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore, confinante con appartamento di [...], con pianerottolo e spazi intorno al fabbricato. Il box annesso è sito nella "Casa Rossa" al pianterreno segnato col n. 3, confinante con box n. 2 - 5 - 4 e con viale di accesso.

(ALL. 3)

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

## QUESITO DUE

*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;*

\* \* \*

**L'immobile è occupato** dal debitore e dalla sua famiglia.

Non si segnalano frapposizioni di ostacoli all'accesso e alle operazioni sopralluogo.

## QUESITO

**TRE**

***descrive, 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 seguente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:***  
[...omissis...]

\* \* \*

L'accesso nel compendio pignorato è stato effettuato in data 09/10/2018 come da verbale redatto, preceduto da tentativo di accesso non produttivo del 03/10/2018 come da trasmissione via p.e.c. del custode giudiziario.

(ALL. 4)

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

Gli immobili di cui trattasi sono:

**A) - appartamento** di un fabbricato condominiale che si trova in:

- Comune: Torre del Greco
- Provincia: Napoli
- Via: Cavallo n. 13
- Scala: A (Casa Azzurra)
- Piano: 4°
- Interno: 16

Si accede all'unità pignorata tramite la cassa scale del fabbricato che ha ingresso dal parco condominiale al civico n. 13 di Via Cavallo.

L'appartamento confina con area di corte a nord, confina con altra unità, cassa scale e chiesa a sud, confina con altra unità e cassa scale a ovest, confina con area di corte a est.

Riportato in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 813, sub 16, cat. A/2, classe 5, vani 6, rendita € 635,24, Via Martiri D'Africa, piano 4°, interno 16. In proprietà del debitore per la quota di 1/1 bene personale.

Così composto:

- ingresso, soggiorno e pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere di cui una con annesso ripostiglio, due bagni, balcone e balconata ad L.

## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

*Esposizione:* su più lati

*Altezza interna utile:* 2,85 Mt

*Strutture verticali:* c.a. / muratura

*Solai:* latero cementizi

*Coperture:* piana

*Pareti esterne e interne:* balocchi, tavelle / siporex

*Pavimentazioni interne e esterne:* grès

*Rivestimenti interni:* grès

*Infissi esterni:* legno-alluminio e vetro

*Infissi interni:* legno

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

*Volte:* non presenti

*Impianti:* in traccia. Presenti: split aria condizionata, caldaia a gas, termoarredo bagno, citofono, telefono, tv, illuminazione di emergenza.

*Terreno esclusivo:* no

*Posti auto:* si

*Soffitta, cantine o simili:* box pertinenziale (palazzina "Casa Rossa")

*Dotazioni condominiali:* millesimi (tabelle allegate)

- La superficie commerciale è pari a 114 mq, ponderata e arrotondata all'unità secondo il DPR 138/98.
- La superficie netta è pari a 99 mq.

**B) - box auto** di un fabbricato condominiale che si trova in:

- Comune: Torre del Greco
- Provincia: Napoli
- Via: Cavallo n. 13
- Scala: D (Casa Rossa)
- Piano: Terra
- Interno: 3

Si accede all'unità pignorata tramite il parco condominiale con ingresso al civico 13 di Via Cavallo.

L'immobile confina con box n. 2 a nord, confina con box n. 4 a sud, confina con area di corte a ovest, confina con box n. 5 a est.

Riportato in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 358, sub 3, cat. C/6, classe 6, mq 10, rendita € 40,80, Via Martiri D'Africa, piano T interno 3. In proprietà del debitore per la quota di 1/1 bene personale.

Così composto:

- Locale unico provvisto di saracinesca.

## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

*Altezza interna utile:* 2,75 Mt

*Strutture verticali:* c.a. / muratura

*Solai:* latero cementizi

*Coperture:* piana

*Pareti esterne e interne:* balocchi, tavelle

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

*Pavimentazione:* clinker

*Infissi:* saracinesca metallica

*Impianti:* Illuminazione con lampadina a soffitto (fili pendenti), presa di corrente, contatore, lavabo.

*Dotazioni condominiali:* millesimi (tabelle allegate)

- La superficie commerciale è pari a 13 mq, ponderata e arrotondata all'unità secondo il DPR 138/98.
- La superficie netta è pari a 11 mq.

*Si rimanda al fascicolo di stima per la esaustiva analisi delle unità.*

Al fine di perseguire una migliore appetibilità e vendibilità del compendio, si propone la formazione di un unico lotto, anche in considerazione dell'ubicazione dei beni e della loro provenienza.

## DESCRIZIONE SINTETICA

### LOTTO UNICO:

- a) piena ed esclusiva proprietà di appartamento in Torre del Greco (Na), alla Via Cavallo n. 13, scala A, piano quarto, interno 16; l'immobile è composto da ingresso, soggiorno e pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere, di cui una con annesso ripostiglio, due bagni, balcone e balconata ad L; confina con area di corte a nord, confina con altra unità, cassa scale e chiesa a sud, confina con altra unità e cassa scale a ovest, confina con area di corte a est; riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco in ditta [...] nato a Torre del Greco il [...], al foglio 15, part. 813, sub 16, cat. A/2, classe 5, vani 6, rendita Euro 635,24; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione interna; giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Camillo Lauro depositata in atti il 23/04/2019; risulta esservi Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili n. 247 del 30/08/1968 e C.I.L.A. per interventi di edilizia libera, prot. n. 49297 del 03/08/2016 cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi. Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di donazione accettata per Notar [...] del 31/10/2007 trascritto ai nn. 71703 /36754
- b) piena ed esclusiva proprietà di box in Torre del Greco (Na), alla Via Cavallo n. 13, scala D, piano terra, interno 3; l'immobile è composto da locale unico provvisto di saracinesca; confina con box n. 2 a nord, confina con box n. 4 a sud, confina con area di corte a ovest, confina con box n. 5 a est; riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco in ditta [...] nato a Torre del Greco il [...], al foglio 15, part. 358, sub 3, cat. C/6, classe 6, mq 10, rendita Euro 40,80; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Camillo Lauro depositata in atti il 23/04/2019; risulta esservi Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili n. 246 del 30/08/1968 cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi. Pervenuto

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

all'esecutato in virtù di atto di donazione accettata per Notar [...] del 31/10/2007 trascritto ai nn. 71703 /36754; PREZZO BASE: euro 230.978,00

## NOTE SUGLI IMPIANTI TECNOLOGICI.

- a) Appartamento: gli impianti al sopralluogo appaiono completi.
- b) Box: gli impianti al sopralluogo appaiono necessitanti di revisione.

Alla luce della normativa in materia - **Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37** - non si riscontrano dichiarazioni di conformità.

## NOTE SULLO STATO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO.

Al sopralluogo il fabbricato cui è parte l'appartamento oggetto di pignoramento (Casa Azzurra) è oggetto di lavori di manutenzione esterna con ponteggi di servizio. Si evidenziano, alla data del sopralluogo, segni di degrado all'intradosso della soletta dei balconi del piano superiore (distacco di intonaco, degrado del copriferro e dei ferri di armatura).

Il fabbricato cui è parte il box oggetto di pignoramento (Casa Rossa) presenta alla data del sopralluogo alcuni segni di degrado all'intradosso della soletta del balcone che copre la zona prospiciente l'ingresso al detto locale.

## DESCRIZIONE DEL CONTESTO RESIDENZIALE.

Il parco condominiale cui fanno parte gli immobili in oggetto, è poco distante dallo svincolo autostradale A3 Napoli - Reggio Calabria.

All'interno del parco, in adiacenza al fabbricato cui è parte l'appartamento pignorato, sorge la chiesa di Santa Caterina Martire.

A pochi metri dal parco vi è un campo di calcio.

Percorrendo Via A. Gramsci che diparte da Via Cavallo a ovest, vi sono alcuni esercizi commerciali di vicinato all'interno di un quartiere residenziale.

## **QUESITO QUATTRO**

*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*



# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

*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 nelle 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.***

\* \* \*

Titoli di provenienza anteriori al ventennio che precede la data di notifica del pignoramento (03/10/2017):

- Donazione accettata per Notar [...] del 31/10/2007 repertorio n. 26515 raccolta n. 2871 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 07/11/2007 ai nn. 71703 /36754 a favore di [...] (Torre Del Greco [...]) in regime di comunione legale dei beni e contro [...] (Torre Del Greco 19/11/1942) in stato libero, della piena proprietà degli immobili in Torre del Greco Via Cavallo n. 13: un appartamento al quarto piano, interno 16, facente parte del fabbricato denominato "Casa Azzurra", di quattro vani ed accessori, in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 813 sub 16, cat. A/2, vani 6, R.C. € 635,24. Al cespite è pertinenziale un box esclusivo al piano terra del fabbricato denominato "Casa Rossa", distinto dall'int. 3., in Catasto Fabbricati al foglio 15 part. 358 sub 3, cat. C/6, mq. 10, R.C. € 40,80. Si ricava dall'atto che la costruzione dell'immobile è stata realizzata in virtù e in perfetta conformità della licenza edilizia, non annullata né revocata, n. 247 del 30 agosto 1968.

(Si evidenzia che il coniuge della donante, sig. [...], è deceduto addì .. – *cfr. all.2*)

- Atto di assegnazione per Notar [...] del 12/07/1974 repertorio n. 135666 raccolta n. 15190 trascritto in data 06/08/1974 al n. 18226 a favore di [...] (Torre Del Greco ...) ad opera della Cooperativa a.r.l. “Stella Maris Prima” in persona del legale rappresentante ...) giusta mandato del consiglio d’amministrazione del 20 ottobre 1972 in allegato ad atto di quel notaio del 13 dicembre 1972 e trascritto il 13 gennaio 1973 al n. 2954, della piena proprietà di appartamento con annesso box facente parte del fabbricato denominato “Casa Azzurra”, sito in Torre del Greco con accesso dal prolungamento di Via Martiri D’Africa e da Via Cavallo, al quarto piano, interno segnato con n. 16, di vani 4 oltre accessori, con ingresso dalla seconda porta a destra uscendo dall’ascensore, confinante con appartamento di [...], con pianerottolo e spazi intorno al fabbricato. Il box annesso è sito nella “Casa Rossa” al pianterreno segnato col n. 3, confinante con box n. 2 - 5 - 4 e con viale di accesso. Gli immobili sono denunciati al N.C.E.U. in data 04/07/1972 con scheda n. 113 registrata al n. 2077 e con scheda n. 44 registrata al n. 2018. Si ricava dall’atto che è allegato all’atto citato del 13 dicembre 1972 il regolamento di condominio e le tabelle millesimali.

(Si evidenzia che l’avente causa ha contratto matrimonio addì 27/10/1963 – *cfr. all.2*)

## VARIAZIONI CATASTALI DEGLI IMMOBILI STAGGITI

### ❖ Catasto Fabbricati

A) - appartamento:

L’immobile oggetto di pignoramento è identificato:

**Foglio 15, Particella 813, Sub 16**, cat. A/2, classe 5, vani 6, rendita € 635,24.

Nessuna variazione significativa dall’impianto meccanografico del 30/06/1987, attesa la sola voltura del 12/07/1974, la variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, la variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

Si evidenzia la correlazione alla **mappa terreni part. 814**

Intestato dal 31/10/2007 a [...] nato a Torre Del Greco il [...], proprietà 1/1 bene personale

B) - box:

L’immobile oggetto di pignoramento è identificato:

## PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

**Foglio 15, Particella 358, Sub 3**, cat. C/6, classe 6, cons. 10 mq, rendita € 40,80.

Nessuna variazione significativa dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, attesa la sola voltura del 12/07/1974, la variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, la variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

Si evidenzia la correlazione alla **mappa terreni part. 814**

Intestato dal 31/10/2007 a [...] nato a Torre Del Greco il [...], proprietà 1/1 bene personale

### ❖ Catasto Terreni

**Foglio 15, Particella 814**, ENTE URBANO, are 25,35 - variazione per bonifica identificativo catastale del 15/03/2013 protocollo n. NA0105910

Con le seguenti variazioni antecedenti:

- Foglio 15, Particella 814, vigneto di 2<sup>a</sup>, are 25,35 - variazione identificativi per allineamento mappe del 16/12/2004 protocollo n. NA0834670
- Foglio 15, Particella 814, vigneto di 2<sup>a</sup>, are 25,35 - variazione identificativi per allineamento mappe del 30/07/2004 protocollo n. NA0435924
- Foglio 15, Particella 814, vigneto di 2<sup>a</sup>, are 25,35 - frazionamento del 16/03/1985 protocollo n. 58413
- Foglio 15, Particella 814, vigneto di 2<sup>a</sup>, are 26,10 - impianto meccanografico del 12/02/1985

Si evidenzia la correlazione alla **mappa fabbricati part. 813 e part. 358**

Intestato dall'impianto meccanografico fino al 10/03/1993 alla Cooperativa Edilizia Stella Maria con sede in Torre del Greco, e dal 10/03/1993 fino al 09/12/2007 a Agenzia per la Promozione dello Sviluppo del Mezzogiorno, per decreto di esproprio del Prefetto di Napoli n. 40404 del 10/03/1993. (ALL. 5)

Dalla consultazione della mappa di impianto presso l'archivio del Catasto di Napoli, i fabbricati cui sono parte gli immobili oggetto di pignoramento insistono sulla originaria particella terreni **n. 358**.

Dalla consultazione della mappa di revisione vi è parziale riscontro per quanto alla particella identificata con n. 358 ed altre confinanti senza identificativo.

Dalla consultazione della mappa fabbricati, i fabbricati cui sono parte gli immobili pignorati sono correttamente identificati con **particelle n. 813 e n. 358**, tuttavia non sono correttamente inseriti nella mappa quanto a scostamento nella posizione del sedime per rotazione e traslazione nonché per differenza nel sedime stesso.

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

(ALL. 6)

Dall'ispezione ipotecaria soggetti e immobili, estesa al dante causa nel ventennio che precede la notifica del pignoramento, non emergono ulteriori pignoramenti immobiliari.

## QUESITO

CINQUE

*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;*

\* \* \*

A) - appartamento:

L'immobile è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Torre del Greco al:

FOGLIO 15 - PARTICELLA 813 - SUB 16 - CAT. A/2 - CL. 5 - CONS. 6 VANI

I dati riportati nell'atto di pignoramento rispondono esattamente con i dati di cui alle risultanze catastali.

È stata acquisita la relativa scheda n. 113 presentata il 04/07/1972.

(ALL. 7)

La planimetria catastale risulta idonea ma non conforme allo stato dei luoghi, pertanto necessita aggiornamento planimetrico tramite procedura DOCFA il cui costo di redazione si stima in € 300 oltre tributi fissi da corrispondere all'Agenzia delle Entrate pari ad € 50,00.

E' stato effettuato rilievo metrico dell'immobile e si è provveduto a redigere idonea planimetria del bene inserendola a corredo del fascicolo di stima.

B) - box:

L'immobile è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Torre del Greco al:

FOGLIO 15 - PARTICELLA 358 - SUB 3 - CAT. C/6 - CL. 6 - CONS. 10 MQ

I dati riportati nell'atto di pignoramento rispondono esattamente con i dati di cui alle risultanze catastali.

È stata acquisita la relativa scheda n. 44 del 04/07/1972

(ALL. 8)

La planimetria catastale risulta idonea e conforme allo stato dei luoghi.

E' stato effettuato rilievo metrico dell'immobile e si è provveduto a redigere ulteriore planimetria del bene inserendola a corredo del fascicolo di stima.

**QUESITO****SEI**

*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*

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

*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 del bene:

- Appartamento al quarto piano di un fabbricato di civili abitazioni all'interno di un parco condominiale in Torre del Greco (Na), Via Cavallo n. 13; riportato in Catasto fabbricati al foglio 15, part. 813, sub 16, cat. A/2, classe 5, vani 6, rendita € 635,24, Via Martiri D'africa, piano 4, interno 16. Box auto al piano terra di altro fabbricato di civili abitazioni all'interno del parco condominiale in Torre del Greco (Na), Via Cavallo n. 13, riportato in Catasto fabbricati al foglio 15, part. 358, sub 3, cat. C/6, classe 6, mq 10, rendita € 40,80, Via Martiri D'africa, piano T interno 3

È conforme a quella contenuta nel pignoramento:

- ...locale box in Torre del Greco alla Via Cavallo, 13, riportato in Catasto Fabbricati al fol. 15, p.lla 358, sub 3 ...appartamento in Torre del Greco alla Via Cavallo, 13, riportato in Catasto Fabbricati al fol. 15, p.lla 813, sub. 16.

I beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

I due fabbricati condominiali cui sono parte gli immobili pignorati insistono sulla originaria particella terreni n. 358 del foglio 15, come da riscontro cartografico di cui al punto quattro che precede, e ricadenti catastalmente, rispetto all'estratto di mappa terreni, sulla particella 814 del foglio 15.

(ALL. 9)

### **QUESITO SETTE**

***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.*

\* \* \*

La descrizione contenuta nel titolo di provenienza ante e ultra ventennale corrisponde a quella desumibile dalle planimetrie catastali.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi, salvo diversa distribuzione interna dell'appartamento.

Si descrive graficamente il tipo e la ubicazione delle difformità riscontrate tramite sovrapposizione della planimetria dell'appartamento redatta (in rosso) e la scheda catastale acquisita.

(ALL. 10)

L'esatta individuazione dei due fabbricati cui sono parte le unità oggetto di pignoramento, tramite la sovrapposizione della mappa catastale sulla foto satellitare è risultata negativa.

I fabbricati non sono correttamente inseriti in mappa quanto a scostamento nella posizione del sedime per rotazione e traslazione nonché per differenza nel sedime stesso.

(ALL. 11)

### **QUESITO OTTO**

*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;*

\* \* \*

La risposta al quesito è negativa.

### **QUESITO NOVE**

*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.*

*A tal 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 3/4; 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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 "differenza 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 differenza 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 individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di*

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

*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. 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 planimetrie 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.*

\* \* \*

La risposta alla prima parte del quesito è negativa.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, ovvero indicato nella relativa nota trascritta in data 20/10/2017 ai numeri 45775 /35678, pari a 1/1 degli immobili come appresso, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione accettata per Notar [...] del 31/10/2007 repertorio n. 26515 raccolta n. 2871 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 07/11/2007 ai nn. 71703 /36754, pari all'intera proprietà dei ridetti immobili.

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di:

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

- **Appartamento** al quarto piano di un fabbricato di civili abitazioni all'interno di un parco condominiale in Torre del Greco (Na), Via Cavallo n. 13. Riportato in Catasto fabbricati al foglio 15, part. 813, sub 16, cat. A/2, classe 5, vani 6, rendita € 635,24, Via Martiri D'africa, piano 4, interno 16. In proprietà del debitore per la quota di 1/1 bene personale
- **Box** auto al piano terra di altro fabbricato di civili abitazioni all'interno del parco condominiale in Torre del Greco (Na), Via Cavallo n. 13. Riportato in Catasto fabbricati al foglio 15, part. 358, sub 3, cat. C/6, classe 6, mq 10, rendita € 40,80, Via Martiri D'africa, piano T interno 3. In proprietà del debitore per la quota di 1/1 bene personale

Non si segnalano difformità formali tra i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento (03/10/2017) e i dati indicati nell'atto di pignoramento.

## QUESITO

DIECI

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

\* \* \*

L'immobile ricade in:

Zona Omogenea **F4** - "**Verde di rispetto**" del P.R.G.

(Zona R.U.A. "Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale" del P.T.P.)

Per tale zona l'art. 25 della normativa di piano regolatore prevede:

*Classi d'instabilità: basso rischio (BR), medio rischio (MR), alto rischio (AR) (modificato dal Consiglio Comunale in virtù delle controdeduzioni n. 38 e n. 39 del 28/07/77 n. 412, pag. 51, rispettivamente 2° deliberato e 1° - 2° deliberato e dal C.T.A. con parere n. 225 in data 27/06/75, pag.13, 1° capov. e voto 36 in data 21/02/78, pag. 18, 1° e 4° capov.)*

*1. Verde di rispetto. È vietata la costruzione sui suoli liberi ed è consentita la ristrutturazione dei vani esistenti, con aumento massimo del volume complessivo del 25%.*

*2. Le aree assoggettate alla destinazione di verde di rispetto a ridosso dell'autostrada Napoli-Salerno, sono destinate alla protezione ed all'isolamento del tracciato ed alle opere di futuro eventuale ampliamento, nonché alla realizzazione di attrezzature a servizio dell'arteria stessa.*

*3. È consentita esclusivamente la ristrutturazione di esistenti residenze o servizi a favore di aziende agricole, sempre beninteso con la prescrizione che vengano pienamente rispettati i vincoli vigenti a norma di legge sui rispetti autostradali.*

*4. Gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 sono consentiti:  
- nelle aree a basso rischio (BR), previo studi e indagini volti alla conoscenza delle caratteristiche*

*del sito ed alla individuazione di eventuali situazioni di rischio;*  
*- nelle aree a medio rischio (MR), previo indagini e studi che abbiano la finalità di individuare azioni e provvedimenti volti alla eliminazione e mitigazione delle eventuali situazioni di rischio;*  
*- nelle aree ad alto rischio (AR), limitatamente alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di rilevante interesse pubblico, ritenute indispensabili e necessarie, e solo se preceduti da studi ed indagini volti alla individuazione e valutazione delle cause predisponenti le situazioni di rischio, nonché all'individuazione di azioni, provvedimenti, progettazione e realizzazioni di interventi di mitigazione delle stesse.*

*5. Altezza massima consentita, previo le opportune verifiche di cui all'art. 41 della presente Normativa, è stabilita in mt 15,00.*

(ALL. 12)

### **QUESITO UNDICI**

***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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

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.*

\* \* \*

Dai riscontri acquisiti dai preposti uffici tecnici dell'ottavo settore del Comune di Torre del Greco:

- Condono Edilizio
- Antiabusivismo Edilizio;

Di cui ai rispettivi protocolli n°:

- 75264 del 05/11/2018
- 64586 /2018 e 3085 /2019

(ALL. 13)

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

Non sono emersi, per gli immobili in oggetto e i soggetti nel ventennio ad essi correlati, elementi riconducibili a istanze di condono edilizio ai sensi della legge n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03; denunce o accertamenti di abusi edilizi.

Dal titolo di provenienza del 31/10/2007 si ricava che la costruzione è stata realizzata in virtù e in perfetta conformità della licenza edilizia, non annullata né revocata, n. 247 del 30 agosto 1968.

Da ricerche presso l'archivio licenze del Comune di Torre del Greco si riscontra quanto appresso.

A) - appartamento:

L'unità è parte di un fabbricato denominato "Casa Azzurra" realizzato a valle di Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 247 del 30/08/1968 rilasciato dal Sindaco del Comune di Torre Annunziata e successiva variante del 05/03/1971 protocollo n. 5169.

Il fabbricato è provvisto di abitabilità giusta autorizzazione sindacale del 29/11/1972 protocollo n. 28319.

(ALL. 14)

La scheda catastale acquisita è conforme rispetto al "piano tipo" riportato nei grafici di cui alla predetta licenza edilizia.

L'unità risulta conforme rispetto alla scheda catastale e al "piano tipo" riportato nei grafici di cui alla predetta licenza edilizia, salvo diversa distribuzione interna, per la quale risulta depositata dal titolare sig. [...], C.I.L.A. per interventi di edilizia libera, prot. n. 49297 del 03/08/2016 (si evidenzia che i dati catastali riportati riguardano il box).

(ALL. 15)

B) - box:

L'unità è parte di un fabbricato denominato "Casa Rossa" realizzato a valle di Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 246 del 30/08/1968 rilasciato dal Sindaco del Comune di Torre Annunziata e successiva variante del 05/03/1971 protocollo n. 5168.

Il fabbricato è provvisto di abitabilità, giusta autorizzazione sindacale del 29/11/1972 protocollo n. 28319.

(ALL. 16)

La scheda catastale acquisita è conforme rispetto alla pianta piano terra riportata nei grafici di cui alla predetta licenza edilizia.

L'unità risulta conforme rispetto alla scheda catastale e alla pianta piano terra riportata nei grafici di cui alla predetta licenza edilizia.

**QUESITO DODICI**

*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).*

\* \* \*

Non è stato riscontrato attestato di certificazione energetica.

L'appartamento non rientra nei casi di esenzione dalla predetta certificazione, eccettuati gli orientamenti del Consiglio Nazionale del Notariato in merito alle vendite immobiliari per esecuzione forzata (Studio n. 263-2014/C).

Il costo presuntivo per la dotazione della predetta certificazione è quantificabile in € 250,00.

Il box rientra nei casi di esenzione dalla predetta certificazione.

**QUESITO****TREDICI**

*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;*

\* \* \*

La risposta al quesito è negativa: in considerazione dell'impostazione strutturale, della destinazione d'uso, della dimensione e degli accessi gli immobili oggetto di pignoramento, singolarmente considerati, non risultano divisibili.

**QUESITO****QUATTORDICI**

*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;*

\* \* \*

Il debitore è proprietario degli immobili pignorati per la quota di 1/1. Non sussiste il caso di cui agli articoli di legge richiamati.

**QUESITO****QUINDICI**

*accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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;*

\* \* \*

**L'immobile è occupato** dal debitore e dalla sua famiglia.

La verifica dell'esistenza di contratti di locazione presso l'ufficio del registro dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

(ALL. 17)

**QUESITO SEDICI**

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

\* \* \*

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato.

**QUESITO****DICIASSETTE**

*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*



# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

*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.*

\* \* \*

Con certificazione vincoli della Soprintendenza all'Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli del 30/10/2018 protocolli n. 0017238 e 0017647, ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137" viene comunicato che gli immobili in oggetto rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica secondo il D.Lgs 22/01/2004 n. 42 Parte Terza, e nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani come da D.M. 04/07/2002, e che non risultano emanati provvedimenti di interesse archeologico, artistico e storico ai sensi della Parte Seconda del precitato decreto legislativo.

(ALL. 18)

Dagli atti acquisiti, quanto a titoli di provenienza dell'immobile staggito, relative ispezioni ipocatastali e strumento urbanistico, non emergono gli ulteriori vincoli richiamati.

Risulta condominio costituito.

A) - appartamento

I millesimi in Tabella "A" sono pari a 38,36

I millesimi in Tabella "B" sono pari a 57,71

La quota ordinaria mensile è pari a € 38,36

Come da attestazione dell'amministratore pro tempore (Casa Azzurra) del 01/02/2019,

Le spese fisse di gestione su base annua ripartite per millesimi ammontano complessivamente ad euro 3.600,00 circa così suddivisi:

- € 1.188,88 circa per gestione impianto ascensore KONE;
- € 1.281,00 circa per la polizza assicurazione globale fabbricato;
- € 1.144,00 circa per la fornitura elettrica

Sono stati approvati e deliberati lavori di rifacimento dei frontalini e sotto balconi in corso d'opera alla data della comunicazione, per un importo stimato di € 84.945,00;

## PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

Non risultano alla data della comunicazione morosità da parte del Sig. [...], in ordine agli oneri condominiali ordinari e straordinari;

Non risultano alla data della comunicazione procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

B) - box

I millesimi in Tabella generale sono pari a 5/40

La quota ordinaria annua è pari a € 30,00

Come da attestazione dell'amministratore pro tempore (Casa Rossa) del 22/01/2019,

Non risultano alla data della comunicazione morosità o procedimenti giudiziari pendenti riguardo al condominio.

(ALL. 19)

Agli importi eventualmente insoluti per lavori straordinari sarebbe obbligato l'aggiudicatario subentrante solidalmente con l'espropriato, ai sensi dell'art. 63 disp. att. codice civile: “...*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente...*” e “...*Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto*”.

### **QUESITO DICIOITTO**

*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 via 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;*

\* \* \*

Con p.e.c. da ultima del 03/04/2019, indirizzata alla Prefettura di Napoli, si richiedeva *ogni informazione utile e l'acquisizione della documentazione relativa all'emissione del decreto di esproprio n. 40404 del 10/03/1993, quale emergente dalla visura storica della particella terreni del Comune Torre del Greco, Foglio: 15 Particella: 814.*

La richiesta inevasa.

(ALL. 20)

Dalle verifiche ipocatastali e atti traslativi, non emergono le formalità e i gravami richiamati.

Con nota della Regione Campania - Ufficio Centrale Foreste e Caccia del 25/09/2018 protocolli n. 0597644 e 0597646, si comunica l'assenza di terreni gravati da usi civici nel territorio di pertinenza del Comune di Torre del Greco.

(ALL. 21)

**QUESITO****DICIANNOVE**

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

\* \* \*

Il criterio utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è il metodo della comparazione.

I valori di riferimento necessari nella stima per comparazione e nella stima di locazione possono essere ricavati da borsini immobiliari e indagini di mercato nella stessa zona con caratteristiche medie

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

della zona; da immobili di cui si hanno dati certi sia dei prezzi di compravendita sia delle caratteristiche intrinseche e estrinseche in linea con gli standard di valutazione degli immobili posti in garanzia nelle esposizioni creditizie, *IVS International Valuation Standards*, *EVS European Valuation Standards*, Codice delle Valutazioni Immobiliari *Tecnoborsa*; da richieste di immobili simili offerti in vendita o in locazione (*asking price*) in via residuale e in linea con la norma UNI 11612:2015.

## A) - appartamento:

VALORE CATASTALE DELL'IMMOBILE: € 80.040,24

Se prima casa: € 73.370,22

(*Criteria di calcolo utilizzati vigenti a giugno 2018*)

VALORI MINIMI E MASSIMI OMI:

Quotazioni immobiliari II semestre 2018, valore mercato / locazione :

- Abitazioni civili: min. € 1.400 / € 4,1 mq - max € 2.150 / € 6,3 mq

(ALL. 22)

VALORE NORMALE DELL'IMMOBILE

(*Allegato al Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate - G.U. n. gen. 182 del 07/08/2007*)

Val. OMI min. + (Val. OMI max - Val. OMI min) \* K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Per  $K1 > 70 \text{ mq} < 120 \text{ mq} = 0,5$

Per  $K2$  piano intermedio = 0,5

$1.400 + (2.150 - 1.400) \times 0,5 = 1.775,00$

Valore normale dell'immobile: € 202.350,00

Non essendo sufficienti, rilevabili o attendibili, caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, il valore di riferimento della zona è stato ricavato dai seguenti borsini immobiliari: Agenzia delle Entrate del periodo II° Semestre 2018.

Il valore medio di riferimento assunto in base ai valori immobiliari O.M.I. risulta pari a € 1.775,00 /mq.

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

Il coefficiente correttivo applicato pari a 1,083855 scaturisce dalle caratteristiche di:

- Piano
- Orientamento
- Esposizione
- Affaccio
- Taglio
- Balconi
- Distribuzione
- Luminosità
- Finitura
- Manutenzione
- Riscaldamento
- Stabile
- Parcheggio
- Trasporti
- Traffico
- Zona
- Altro (art. 1490 e seguenti cod. civ.)

*Valore stimato MQ: € 1.923,84*

Valore immobile: € 219.318,00

DECURTAZIONI:

Variazione Docfa: € 350,00

Ape: € 250,00

## **B) - box:**

VALORE CATASTALE DEL'IMMOBILE: € 5.140,80

*(Criteri di calcolo utilizzati vigenti a giugno 2018)*

VALORI MINIMI E MASSIMI OMI:

Quotazioni immobiliari II semestre 2018, valore mercato / locazione :

- box: min. € 800 / € 2,7 mq - max € 1.200 / € 4 mq

(ALL. 22)

# PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva N. RGE 226 /2017  
RELAZIONE PERIZIA

23 maggio 2019

Il valore medio di riferimento assunto in base ai valori immobiliari O.M.I. risulta pari a € 1.000,00 /mq.

Il coefficiente correttivo applicato pari a 0,943113 scaturisce dalle caratteristiche di:

- Stabile
- Parcheggio
- Trasporti
- Traffico
- Zona
- Altro (art. 1490 e seguenti cod. civ.)

Valore stimato MQ: € 943,11

Valore immobile: € 12.260,00

\* Si rimanda al fascicolo di stima.

**VALORE FINALE DI STIMA LOTTO UNICO: € 230.978,00**

## **QUESITO VENTI**

*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.*

\* \* \*

Il compendio è stato valutato libero da vincoli locativi in quanto l'appartamento risulta occupato dal debitore e dai familiari.

La verifica dell'esistenza di contratti di locazione presso l'ufficio del registro dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

Arch. Camillo Lauro

*Segue indice allegati perizia*