

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Francesco ABETE

Oggetto: Procedimento di Espropriazione Immobiliare forzata n° 30-2023 R.G.E.

promossa da:

GEFA ITALIA s.r.l

contro

Somma Alessandro e Vanacore Mara

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 30/03/23, emessa dal sig. G. E. dott. Francesco ABETE, la sottoscritta ing. Teresa Falanga, iscritta all'albo dell'Ordine degli Ingegneri di Napoli e Provincia al n° 22198, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile di cui all'oggetto ed invitata a prestare giuramento di rito.

La sottoscritta ha prestato giuramento prendendo conoscenza del mandato e dei relativi quesiti:

*1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o*

inidonei; **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verifichi** tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; **acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

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

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

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

LOTTO n. ___ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ a ovest, confina con _____ a

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

4) indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai bene 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 bene 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 bene pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi bene 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 precedente.

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 riduzione;

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 bene 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 bene 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) *Bene già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche. Nel caso di bene 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 bene 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 bene pignorati.*

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

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

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al

consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (bene pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

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

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

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

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

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

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

12) Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145,

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

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

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

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

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

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

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

19) determini il valore dell'immobile **con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge

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

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

Per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione in cancelleria il G.E. ha stabilito un termine definitivo di gg. 30 prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita (06 luglio 2023).

ACCERTAMENTI

Previa regolare convocazione delle parti con lettera raccomandata A.R inviata dal custode dott.ssa Eva Lubrano, in data 29 Aprile 2023 mi sono recata in Castellamare di Stabia (Na) a via Martucci, n.10 per eseguire l'accesso ai beni e rilevare quanto necessario per l'espletamento dell'incarico.

In tale accesso è stato eseguito il rilievo del bene oggetto di pignoramento, che alla data odierna risulta non più un locale adibito a tipografia, ma è occupato ed in uso alla ~~_____~~, a suo ~~_____~~ ai due figli minori.

Per la precisione è stato periziato il seguente immobile:

Appartamento piano terra, con accesso dal civico n. 10 B di via Martucci e corte in via G. Cosenza - Comune di Castellamare di Stabia identificato al N.C.E.U. Foglio 6 particella 1374 sub 3.

Insieme alla Custode dott.ssa Eva Lubrano ed alla presenza del ~~_____~~, che ci ha assistito nell'accesso fornendo la massima collaborazione, ho eseguito un completo rilievo metrico e fotografico del bene pignorato.

Dell'immobile pignorato ho eseguito rilievo metrico (allegato 1) e fotografico (allegato 2) per verificare la rispondenza alle planimetrie catastali acquisite in un precedente accesso presso l'Agenzia delle Entrate e Territorio.

il bene F6 p.lla 1374 sub 3 è così composto, ingresso con porta blindata dal quale si accede direttamente al piano giorno dell'abitazione, l'ambiente appare unico lungo e rettangolare, a sinistra della porta, una grande porta finestra, a metà dell'ambiente una scala in muratura e ringhiera in ferro ampia mq 2, che consente l'accesso al secondo piano dell'abitazione (quest'ultimo non oggetto di pignoramento). A termine dell'ambiente vi è la zona pranzo e cucina, questa si apre su un ambiente chiuso con finestre nella parte alta.

Dal rilievo metrico dell'ambiente, confrontato con la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, è evidente che il locale manca di una parte, si è reso necessario verificare la parte restante, che risulta in uso ad altro erede ~~_____~~.

Previa convocazione delle parti per le vie brevi, tramite l'esecutato, in data 13 Maggio 2023 mi sono recata in Castellamare di Stabia (Na) a via Martucci, n.10 per eseguire il secondo accesso ai beni e rilevare quanto necessario per l'espletamento dell'incarico.

Al secondo accesso avvenuto il giorno 13 del mese di Maggio, la ~~_____~~, avvertita dall'esecutato ~~_____~~ non si rendeva reperibile. Pertanto, ho utilizzato tale accesso per verificare ulteriori rilievi e riscontri dell'immobile in uso alla ~~_____~~.

Successivamente, previo regolare convocazione delle parti con lettera raccomandata A.R inviata dalla custode dott.ssa Eva Lubrano, mi sono recata in Castellamare di Stabia (Na) a via Martucci,

n.10 per eseguire il terzo accesso alla porzione del bene pignorato in uso alla Sig.ra [REDACTED] e rilevare quanto necessario per l'espletamento dell'incarico.

In tale accesso ho eseguito rilievo metrico e fotografico della restante porzione di bene oggetto di pignoramento, che ripeto alla data odierna risulta non più un locale adibito alla tipografia, ma ad abitazione (occupata dalla Sig.ra [REDACTED] che ci ha fornito la massima collaborazione, e da suo marito).

Ho eseguito rilievo metrico (allegato 1) e fotografico (allegato 3) per verificare la rispondenza alle planimetrie acquisite.

La porzione destra del bene F6 p.lla 1374 sub 3 è composto da ingresso con porta blindata dal quale si accede ad un ampio salotto, alla sinistra della porta c'è un piccolo ripostiglio adiacente e un muro di cartongesso, che divide il salotto dalla cucina. A destra della porta blindata si sviluppa un piccolo corridoio, al termine della zona salotto, in prossimità del quale si rilevano n.3 porte: una frontale e due rispettivamente una al lato destro ed una su quello sinistro del corridoio.

Dei verbali dei tre accessi: il primo stilato dal Custode dott.ssa Eva Lubrano, i successivi due stilati dalla sottoscritta, sono allegati alla presente relazione (Allegati 4-5-6)

Ulteriori indagini sono state svolte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate e Territorio (Catasto), presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistico del Comune di Castellamare di Stabia, presso la Conservatoria di NAPOLI 2, presso l'ufficio USI CIVICI della Regione Campania, presso gli uffici Stato Civile e Anagrafe del Comune di Castellamare di Stabia, e presso le agenzie immobiliari del Comune in cui è ubicato il bene.

Allegati 7-8-9 visura agenzia delle entrate

allegato 10 planimetria

allegato 11 usi civici

allegato 12 certificato matrimonio somma vanacore

allegato 13 CV NOTAIO AMODIO

allegato 14 RISPOSTA COMUNE DI CASTELLAMARE DI STABIA RICHIESTE CONC IN SANATORIA

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1

La verifica della completezza documentale in Atti (art. 567, 2° comma c.p.c.) è stata effettuata dalla sottoscritta e comunicata al Giudice il giorno 02/04/2023 tramite il deposito telematico del modulo predisposto appositamente per tale compito.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli si è predisposto attingendo le informazioni dagli Atti Notarili presenti nella documentazione depositata, dalle Certificazioni (ex L. 2 agosto 1998 N. 302 e successive modificazioni ed integrazioni) redatte dal Notaio dott. ~~Paolo Pisciotti~~ e verificate dalla sottoscritta, la quale ha acquisito Atto di Compravendita per ~~Nicola Roberto Amodio~~.

Di seguito riporto tutto quanto sopra specificato:

RELAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE:

del Dott.re ~~Paolo Pisciotti~~ del 14/03/2023, riconferma che l'immobile facente parte del fabbricato sito nel Castellamare di Stabia alla via Martucci n°10 e precisamente locale al piano terra della superficie di circa mq126 (centoventisei) confinante con: scala comune, con corte verso via Martucci e con corte retrostante. detto immobile è riportato al catasto fabbricati del Comune di Castellamare di Stabia come segue: foglio6, particella 12374, subalterno 3, z.c.2 via Giuseppe Cosenza, piano T, categoria C73, classe U, mq126, RC euro 982,61, risulta di proprietà dei Signori:

~~Paolo Pisciotti~~ Castellamare di Stabia (Na) il ~~14/03/2023~~, cod. fisc. ~~00000000000~~

~~Paolo Pisciotti~~ in ragione di 2/12

~~Carola Rosella~~, nata a ~~Castellamare di Stabia~~ il ~~17/07/1985~~, cod. fisc. ~~00000000000~~

~~Carola Rosella~~ 85R57/0129B, in ragione di 2/12

~~Carola Rosella~~, nata a Gragnano (Na) il ~~26/07/1982~~, cod. fisc. ~~00000000000~~

~~Carola Rosella~~ 0, in ragione di 2/12

~~Carola Rosella~~ Glorina, nata a ~~Castellamare di Stabia~~ il ~~14/02/1989~~, cod. fisc. ~~00000000000~~

~~Carola Rosella~~ 55430/0121P, in ragione di 6/12

PER SUCCESSIONE LEGGITTIMA al Sig. ~~Stefano Somma~~ nato ~~14/03/1950~~ il ~~21/03/1950~~, apertasi il 2/09/2000 a favore dei nipoti ~~Stefano Somma~~ nato a ~~Castellamare di Stabia~~

~~Stefano Somma~~ nata a Castellamare di Stabia il ~~14/03/1950~~

nata a ~~Castellamare di Stabia~~ il ~~14/03/1950~~

~~Stefano Somma~~ nato a Gragnano il ~~18/06/1989~~, ~~Stefano Somma~~ nata a Castellamare di Stabia il ~~14/03/1950~~

~~Stefano Somma~~ nata a ~~Castellamare di Stabia~~ il ~~14/03/1950~~ Somma Carmela nata a Castellamare di

[redacted] nato a [redacted], [redacted] Giovanni Battista
nato a Castellammare di Stabia il [redacted], Somma Alessandro nato a Castellammare di Stabia il
[redacted] Somma Cristina nata [redacted] il [redacted], Somma Giovanni nato [redacted]
[redacted] e delle [redacted] nata a Castellammare di Stabia il [redacted] e [redacted]
Anna nata a Castellammare di Stabia il [redacted]

Tale dichiarazione di Successione è stata registrata a Castellammare di Stabia il 28/01/2022 al n.ro 87
vol.602 e trascritta a Napoli 2 il 7/01/2005 ai n.ri 696/512, la corrispondente accettazione tacita di
eredità è stata trascritta a Napoli 2 il 22/03/2018 ai n.ri 12935/10018.

ATTO DI DIVISIONE del [redacted] di Napoli trascritto a Napoli 2 il 2/05/2003 ai n.ri
21045/15162 con il quale l'immobile in oggetto è stato attribuito a [redacted] per 2/12,
[redacted] per 6/12 e [redacted] e [redacted] per 2/12 ciascuno.

ATTO DI COMPRAVENDITA del Notaio Dott.re Roberto Amodio con il quale il [redacted]
[redacted] nato a [redacted] il 7/10/1985 e residente in [redacted]
Stabia (Na) alla via Martucci 10, cod fiscale [redacted] e [redacted] nato a
[redacted] Castellammare di Stabia il [redacted] e residente in Castellammare di Stabia (Na) alla via
Martucci 10, cod fiscale [redacted], ciascuno per i propri diritti ad esso spettanti in
ragione di 2/12 per ciascuno vendono alle sign.re [redacted] e [redacted] rispettivamente,
che in comunione ed in indiviso, acquistano la piena proprietà del seguente diritto immobiliare in
Castellammare di Stabia alla via Martucci n°10 e precisamente: quota pari a quattro dodicesimi (4/12)
del locale al piano terra della superficie di circa mq126 (centoventisei) confinante con: scala
comune, con corte verso via Martucci e con corte retrostante. detto immobile è riportato al catasto
fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia come segue: foglio6, particella 12374, subalterno
3, z.c.2 via Giuseppe Cosenza, piano T, categoria C73, classe U, mq126, r.C.euro 982,61. Ai sensi
dell'articolo 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n.ro 52 i cespiti del presente atto
appaiono graficamente rappresentati nelle planimetrie depositate al catasto Fabbricati del Comune
di Castellammare di Stabia in data 9/02/1990 e in copie rilasciate in via telematica dall'agenzia del
Territorio in data 14/09/2010 prot.n. NA0780377.

ATTO DI PRECETTO: con decreto ingiuntivo n. 664/2022 del 4/06/2022 il Tribunale di Torre
Annunziata nella persona della Dott.ssa Gabriella Ferrara, in merito al procedimento civile
rubricato al numero R.G. 1737/2022 ingiungeva ai [redacted] e [redacted] il
pagamento a favore della [redacted] della somma di euro 136.475,00 oltre
interessi al tasso legale delle singole scadenze e fino all'effettivo soddisfacimento.

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: con decreto ingiuntivo n. 664/2022 del 4/06/2022 il Tribunale di Torre Annunziata nella persona della Dott.ssa Gabriella Ferrara, in merito al procedimento civile rubricato al numero R.G. 1737/2022 ingiungeva ai Sign.ri [REDACTED] [REDACTED] quali obbligati in solido, il pagamento a favore della GEFA ITALIA srl unipersonale della somma di euro 136.475,00 oltre interessi al tasso legale delle singole scadenze e fino all'effettivo soddisfatto. Per l'effetto con Atto di precetto notificato il giorno 05/12/22, unitamente al predetto titolo munito di formula esecutiva, l'attuale istante intimava ai [REDACTED] e [REDACTED] pagare nel termine di 10 giorni, la complessiva somma pari a euro 136.475,00 oltre interessi al tasso legale delle singole scadenze e fino all'effettivo soddisfatto e alle spese di notifica.

Ho acquisito Visura Storica catastale per le verifiche di quanto in Atti (allegati 7-8-9)

Ho acquisito la planimetria catastali del bene pignorato, allegata alla presente relazione di stima, al fine di eseguire le verifiche di rispondenza e per una corretta identificazione del bene (allegato 10).

Ho acquisito Certificato di Matrimonio (allegato 12) con Nota del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] da cui si evince che i coniugi hanno contratto matrimonio a [REDACTED] e che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Quesito n. 2

L'immobile è attualmente diviso in due porzioni, di cui quella a sinistra per chi entra è occupato e nella disponibilità dell'esecutata [REDACTED] e della sua famiglia, mentre una restante parte è occupato e nella disponibilità della [REDACTED] di suo marito.

Quesito n. 3

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Castellammare di Stabia (Na) alla via Martucci 10, la distanza dal capoluogo di provincia (Napoli) è di circa 32 Km

Il bene è identificato con i seguenti dati catastali:

locale al piano terra della superficie di circa mq 126 confinante con scala comune, con corte verso via Martucci e con corte retrostante; nel catasto Fabbricati al F6 PARTICELLA 1374, SUB 3, Z.C.2, via G. Cosenza, piano T, categoria C/3, CL U, R.C. 982.61. Il bene è occupato dal [REDACTED] da suo [REDACTED] dai suoi figli per una porzione; l'altra porzione è in uso al [REDACTED] e da [REDACTED]

I confini sono i seguenti: Foglio 6 particella 1374 sub 3, confina con scala comune, con corte verso via Martucci e con corte retrostante L'immobile ha la consistenza di 126 mq;

Il bene accessibile da via Martucci 10, è un immobile catastalmente identificato come C/3 – Strutture come laboratori utilizzati per lo svolgimento di professioni, arti e mestieri.

Il bene è costituito da strutture portanti, pilastri e travi in calcestruzzo armato. Le pareti perimetrali sono in mattoni, il solaio è del tipo misto, con travetti armati e pignatte, i tramezzi interni sono in muratura con mattoni vuoti e in mattoni del tipo Siporex con intonaco di finitura.

Il bene è stato diviso in due porzioni, così composte:

Porzione a sinistra in uso alla [REDACTED] l'accesso alla casa è stato ricavato da un patio creato in quel che era l'ingresso principale della vecchia tipografia, a sinistra dello stesso con una porta blindata. Dalla quale si accede direttamente al piano giorno dell'abitazione, l'ambiente appare unico lungo e rettangolare, a sinistra della porta, una grande porta finestra, a metà dell'ambiente c'è una scala ampia circa mq 2 , che consente l'accesso al piano primo (quest'ultimo non oggetto di esecuzione). Al termine della stanza la camera da pranzo, questa si apre su un ambiente chiuso con finestre nella parte alta.

La porzione a destra per chi entra è in uso della [REDACTED]: la porta d'ingresso, contrariamente alla pianta consultata si trova in prossimità del vano scale che porta ai piani superiori, mentre doveva coincidere con l'ingresso da cui [REDACTED] ne ha ricavato il patio della sua abitazione; dal suddetto ingresso si accede ad un ampio salotto, alla sinistra della porta blindata un piccolo ripostiglio adiacente ad essa, e un muro di cartongesso, che divide il salotto dalla cucina. A destra della porta blindata si sviluppa un piccolo corridoio, al termine della zona salotto, in prossimità del quale si rilevano n.3 porte: una frontale e due rispettivamente una al lato destro ed una su quello sinistro del corridoio.

Dalla pianta depositata all'agenzia delle entrate, il locale in fondo all'immobile, con origine nell'abitazione della [REDACTED] (di cui ho riportato rilievo fotografico), nell'abitazione della [REDACTED] risulta una zona della casa recante le tre stanze di cui sopra.

Il bene ha una estensione lorda di:

Foglio 6 particella 1374 sub 3- superficie pari a mq 126.

Il bene si trova al piano terra di uno stabile non dotato di ascensore. L'accesso al bene è stato modificato. Il bene ha una altezza pari a metri 3 (tre). Per la precisione sono state rilevate variazioni sia delle disposizioni interne che esterne.

Questo bene presenta modifiche e non c'è rispondenza con la planimetria catastale acquisita.

Il bene risulta in buono stato sia sotto l'aspetto architettonico che strutturale. Il bene presenta gli impianti idrico, elettrico e di climatizzazione in buono stato.

Il bene non ha una buona esposizione, né un'adeguata illuminazione naturale.

Del bene pignorato (Foglio 6 particella 1374 sub 3):

La proprietà non è Piena ed esclusiva, trattasi di immobile categoria C/3 Strutture – laboratori utilizzati per lo svolgimento di professioni come arti e mestieri - classe U, ubicato in Castellamare di Stabia via MARTUCCI n10, piano terra.

L'immobile era originariamente composto da un solo locale di mq126, ad oggi risulta diviso in due porzioni, una di mq 71.92 abitata dalla [REDACTED] e l'altra di mq 48.33 abitata dalla [REDACTED]. In entrambi i casi l'ambiente è unico e non suddiviso in vani, se non con l'ausilio di cartongesso.

Il bene ha una superficie totale di circa mq 120,25 mq

Il bene ha i seguenti confini:

Confina con scala comune, con corte verso via Martucci e con corte retrostante fatto salvo altri e più aggiornati confini.

È riportato nel NCEU del Comune di Castellamare in ditta a [REDACTED] per il 2/12, [REDACTED] per 2/12, [REDACTED] a 1/6 e [REDACTED] per 3/6 piano T, categoria C73, classe U, mq126, RC.euro 982,61.

Come accertato dalla perizia di stima in atti, lo stato dei luoghi sopra descritto, non corrisponde a quanto riportato sulle planimetrie catastali acquisite. Pertanto, si rimanda al DWG planimetria in pianta prodotta ed allegata che riporta lo stato attuale dei luoghi.

Il bene ricade in ZONA B2 (SAN MARCO) del Piano Regolatore Generale e ZONA Territoriale 7 (razionalizzazione insediativa e tutela risorse agricole) del PUT del Comune di Castellamare di Stabia. Non Esiste una Pratica Edilizia.

nato a Gragnano il [redacted] e Giovanna nata [redacted] il [redacted]
[redacted] nata [redacted] [redacted] nata [redacted] Castellamare di
[redacted] e delle Figli [redacted] nata [redacted]
[redacted] nata [redacted]

ATTO DI DIVISIONE del Notaio [redacted] di Napoli con il quale l'immobile in oggetto è stato attribuito a [redacted] per 2/12, [redacted] per 6/12 e [redacted] per 2/12 e [redacted] per 2/12.

ATTO DI COMPRAVENDITA del Notaio Dott.re Roberto Amodio con il quale il Sig. [redacted] e [redacted] ciascuno per i propri diritti ad esso spettanti in ragione di 2/12 per ciascuno vendono alle sign.re [redacted] e [redacted] rispettivamente, che in comunione ed in indiviso, acquistano la piena proprietà del seguente diritto immobiliare in CASTELLAMARE DI STABIA [redacted] alla via Martucci n°10 e precisamente: quota pari a quattro dodicesimi (4/12)

Dalla relazione notarile ipocatastale si evincono le Note Ipotecarie:

Ipoteca Volontaria – in data 19/03/2012 ai n.ri 11888/1113 a favore della Banca [redacted] per euro 750.000,00 a garanzia di un mutuo di 250.000,00 gravante sull'immobile in oggetto per 4/12.

Pignoramento immobiliare del 21/01/2023 rep 2 trascritto a Napoli 2 in data 16/02/2023 ai n.ri 8429/6095 a favore della società [redacted] e contro [redacted] per la quota pari a 2/12.

Ho acquisito visura storica catastale per le verifiche di quanto in Atti

Ho acquisito le planimetrie catastali dei bene pignorati al fine di eseguire le verifiche di rispondenza e per una corretta identificazione degli stessi.

Quesito n. 5

L'immobile risulta censito come di seguito riportato:

- Comune di Castellamare di Stabia via Martucci n.10 N.C.E.U. Foglio 6 particella 1374 sub 3 posto al piano, Cat C3, classe U, consistenza 126 mq – RC € 982.61

I dati catastali del bene pignorato corrispondono a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento

Ho acquisito le visure storiche e le planimetrie catastali per una verifica della documentazione in Atti e la rispondenza dei bene pignorati.

Ho acquisito, presso l'ufficio competente, l'estratto di mappa digitalizzato del catasto terreni (VAX) del Comune di Castellamare di Stabia- Foglio 6 particella 1374 sub 3 per una corretta identificazione del bene pignorato

La sagoma del fabbricato F6 – p.lla 1374 è inserita in mappa, come si evince dallo stralcio di mappa catastale su detto e si deduce che vi è stato l'allineamento delle mappe del catasto urbano con le mappe del catasto terreni per il bene oggetto del pignoramento.

Quesito n. 6

L'immobile risultano censiti come di seguito riportato:

- Comune di Castellamare di Stabia via Martucci n.10 N.C.E.U. Foglio 6 particella 1374 sub 3 posto al piano, Cat C3, classe U, consistenza 126 mq – RC € 982,61

La descrizione del bene nell'Atto di Pignoramento consente l'esatta identificazione dei cespiti pignorati.

Quesito n. 7

Come già detto vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nelle planimetrie catastali acquisite all'Agenzia delle Entrate e lo stato attuale dei luoghi del bene e precisamente il bene identificato con Foglio 6 particella 1374 sub 3, anche se è avvenuta una modifica interna degli ambienti che ha determinato la divisione del bene in due porzioni.

Quesito n. 8

Del bene sottoposto a ipoteca non si evidenziano porzioni aliene, esiste solo una suddivisione diversa, rispetto alla planimetria catastale, occupata da due diversi nuclei familiari.

Quesito n. 9

_il bene pignorato non deriva da un frazionamento e/o ceditura a terzi.

Quesito n. 10

Il bene sito nel Comune di Castellamare di Stabia via Martucci 10 è stato costruito senza concessione edilizia, in quanto come si evince dall'atto di compravendita viene dichiarato costruito ante 01/09/1967.

Da tale atto si evince che: ai sensi dell'art 40 della L del 28/02/1985 n.ro 47 e L 724/94 e successive modifiche e proroghe e della L449/97 e del T.U. 380/2001 sono state presentate al comune di Castellamare di Stabia le seguenti domande di concessione in sanatoria e precisamente:

- copia di concessione in sanatoria art 40 L 28/02/1985 n.ro 47 Mod. 47/85-R, 47/85-A, 47/85-D della legge 724/94 presentata il 30/04/86 protocollo n.ro 5568 e progressivi n.ro 0531760204, 0613559801, 0613569700, 0613436112, 06123559410
- copia delle richieste in sanatoria art 40 L 28/02/1985 n.ro 47 Mod 47/85-R, 47/85-A della L.724/94 presentata il 1/04/86 protocollo n.ro 37818 e progressivo n.ro 0601023611

Da una mia verifica eseguita presso il comune di Castellamare di Stabia è risultato che: in seguito ad una ricerca eseguita su base nominativa e toponomastica, non risultano licenze edilizie.

Sono state rinvenute invece le seguenti pratiche:

- domanda in sanatoria prot. 5568 del 30/04/86, intestata [REDACTED];
- domanda in sanatoria prot. 3781 del 1/04/86, intestata a [REDACTED];
- domanda in sanatoria n. progressivo 0613436112, intestata [REDACTED];
- domanda in sanatoria n. progressivo 0613559801, intestata [REDACTED];
- domanda in sanatoria n. progressivo 0613559700, intestata [REDACTED];
- domanda in sanatoria n. progressivo 0613559410, intestata [REDACTED];

Nessuna di queste pratiche è stata approvata dal Comune e risultano pertanto invase.

Nei documenti non si evince nessuna autorizzazione di concessione in sanatoria, se non i soli documenti di parte. In particolare si evidenziano: intimazioni a sospensioni lavori del 1999, ordinanza di sospensione a demolizione, genio civile che intima 45gg per deposito del progetto: ingiunzione del prefetto ad interrompere i lavori, pertanto, nella documentazione non si evidenziano concessioni in sanatoria.

L'immobile (oggi utilizzato come Abitazioni di Tipo Civile) ricade in ZONA B2 (SAN MARCO) del Piano Regolatore Generale e ZONA Territoriale 7 (razionalizzazione insediativa e tutela risorse agricole) del PUT del Comune di Castellamare di Stabia.

Pertanto si conferma che l'immobile presenta una serie di anomalie, che saranno considerate nella stima finale del bene.

Quesito n. 11

Il bene identificato con Foglio 6 particella 1374 sub 3 è stato costruito ante 1/09/1967 ,come riportato nell'atto di compravendita.

Si ribadisce che esistono delle richieste di concessione in sanatoria dell'immobile, non ancora deliberate e/o accettate dal Comune di Castellamare.

Infine si rappresenta che l'immobile è attualmente utilizzato diversamente dalla sua Classe catastale.

Quesito n. 12

Non è presente Certificazione Energetica dei bene pignorati. Pertanto, si rende necessario acquisire tale certificazione. Tale acquisizione prevede un costo di circa **€/cad 200,00** (Euro Centocinquanta//00) che verrà detratto dal prezzo base del singolo Bene Pignorato.

Quesito n. 13

Attualmente il bene pignorato può essere venduto in un unico Lotto. Anche se si ribadisce che attualmente il bene è stato suddiviso a due diversi nuclei familiari.

PREZZO-BASE: € 72.150,00 (euro settantaduemilacentocinquanta//00)

Quesito n. 14

Il bene è stato pignorato per la quota di proprietà della Sig.ra VANACORE (2/12), viste le anomalie presenti sull'immobile, il bene non è divisibile.

Quesito n. 15

Il bene accessibile da via Martucci, 10 è attualmente abitato da due diversi nuclei familiari , che lo hanno autonomamente suddiviso. Non vi è evidenza di contratti di locazione.

Il possesso del bene è garantito dalla loro quota di proprietà.

Quesito n. 16

Non ricorrono le condizioni per il caso specificato in tale quesito.

In allegato Estratto dell'atto di Matrimonio recante annotazione di separazione dei beni.

Quesito n. 17

Il bene pignorato non presenta vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
L'immobile non presenta il caso specificato in tale quesito.

Quesito n. 18

Per quanto riguarda l'acquisizione della Certificazione degli USI CIVICI, rilasciata dall'autorità preposta, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire accesso presso la Regione Campania – Ufficio Usi Civici il quale ha rilasciato la Certificazione relativa da cui si evince che nel Comune di Castellamare di Stabia non vi sono terreni gravati da USI CIVICI, (il presente documento era stato precedentemente richiesto per RGE 130/2022 IL 21/12/22 pertanto considerato ancora valevole).

Quesito n. 19

Il criterio di stima, con il quale viene determinato il prezzo base per la vendita degli immobili pignorati, è quello del più probabile valore di mercato. Tale criterio è elaborato attraverso il metodo sintetico-comparativo e come parametro di confronto si utilizza l'unità di superficie; il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica del bene, nonché le sue caratteristiche intrinseche.

La ricerca di informazioni di compravendita relativi ad immobili altamente comparabili con il bene oggetto di stima è stata condotta presso le piazze di mercato del Comune di Castellamare di Stabia e presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI - Agenzia del Territorio (vedi Allegato 14) ed in seguito a tale raccolta di dati, è emerso che:

Lotto 01 – laboratorio (Foglio 6 particella 1374 sub 3):