

III SEZ. CIV. UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**G. E.: Dr. Michele Di Martino**

***CONSULENZA TECNICA di UFFICIO***  
***PER LA STIMA DI IMMOBILE SOGGETTO AD ESECUZIONE***

Comune di Torre del Greco (NA) – Via Gabella del Pesce Nr. 4

Appartamento N.C.E.U. Foglio 503 particella 305 sub 5



Procedura Esecutiva **R.G. 69/2020**

Promossa da BANCA DI CREDITO POPOLARE di TORRE DEL GRECO

contro

**Custode Giudiziario: Avv. *Perone Pacifico Camilla***

Udienza modalità di vendita: 04/02/2020

29/12/2020

Esperto stimatore

**Ing. Claudia Apuzzo**

## Indice

1 Premessa.....	5
2 Operazioni Peritali.....	12
3 Risposte Ai Quesiti.....	12
3.1 Quesito n.1.....	12
3.1.1 Risposta al quesito n.1.....	13
3.2 Quesito n.2.....	15
3.2.1 Risposta al quesito n.2.....	16
3.3 Quesito n.3.....	16
3.3.1 Risposta al quesito n.3.....	17
3.4 Quesito n.4.....	21
3.4.1 Risposta al quesito n.4.....	21
3.5 Quesito n.5.....	23
3.5.1 Risposta al quesito n.5.....	23
3.6 Quesito n.6.....	23
3.6.1 Risposta al quesito n.6.....	23
3.7 Quesito n.7.....	24
3.7.1 Risposta al quesito n.7.....	25
3.8 Quesito n.8.....	26
3.8.1 Risposta al quesito n.8.....	26
3.9 Quesito n.9.....	26
3.9.1 Risposta al quesito n.9.....	27
3.10 Quesito n.10.....	27
3.10.1 Risposta al quesito n.10.....	28
3.11 Quesito n.11.....	28
3.11.1 Risposta al quesito n.11.....	28
3.12 Quesito n.12.....	30
3.12.1 Risposta al quesito n.12.....	30
3.13 Quesito n.13.....	30

3.13.1 Risposta al quesito n.13.....	30
3.14 Quesito n.14.....	30
3.14.1 Risposta al quesito n.14.....	30
3.15 Quesito n.15.....	31
3.15.1 Risposta al quesito n.15.....	31
3.16 Quesito n.16.....	31
3.16.1 Risposta al quesito n.16.....	31
3.17 Quesito n.17.....	31
3.17.1 Risposta al quesito n.17.....	31
3.18 Quesito n.18.....	32
3.18.1 Risposta al quesito n.18.....	32
3.19 Quesito n.19.....	32
3.19.1 Risposta al quesito n.19.....	32
3.20 Quesito n.20.....	36
3.20.1 Risposta al quesito n.20.....	36
4Conclusioni.....	36

## Allegati

- Cfr. All. 1 Verbale d' Accesso;
- Cfr. All. 2 Atto di Pignoramento, Istanza di Vendita, Certificato Notarile, Nota di trascrizione;
- Cfr. All. 3 Ispezioni ipotecarie;
- Cfr. All. 4 Titoli di proprietà;
- Cfr. All. 5 Estratto di matrimonio con annotazioni marginali, Certificato di residenza;
- Cfr. All. 6 Visure catastali storiche aggiornate, schede catastali, cartografie;
- Cfr. All. 7 Documentazione fotografica;
- Cfr. All. 8 Elaborati grafici
- Cfr. All. 9 Inquadramento PUC, Pratiche edilizie;
- Cfr. All. 10 Certificato regione Campania
- Cfr. All. 11 Comunicazioni e Consegne
- Cfr. All. 12 Sovrapposizione Mappa e Wegis
- Cfr. All. 13 Banca dati delle quotazioni immobiliari
- Cfr. All. 14 Prova Inoltro elaborato peritale e allegati

## 1 Premessa

La sottoscritta *Dott. Ing. Claudia Apuzzo*, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°6698/A, con provvedimento in data 9 Settembre 2020 del *G.E. Dr. Michele Di Martino*, veniva nominata come *Esperto*, per procedere alla valutazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione n°69/2020.

La stessa ha prestato giuramento di rito di cui all'art. 161 comma 1 disp. att. c.p.c. in data 10 Settembre 2020, nella quale il *Giudice* affida all'esperto l'incarico che segue:

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

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

3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). **Ogni** lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. \_\_\_ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ (o alla località \_\_\_\_\_), scala \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_; l'immobile è composto da \_\_\_\_\_ (oppure è esteso per mq \_\_\_\_\_); confina con \_\_\_ a nord, confina con \_\_\_\_\_ a sud, confina con \_\_\_\_\_ a ovest, confina con \_\_\_\_\_ a est \_\_\_\_\_; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di \_\_\_\_\_ alla partita \_\_\_\_\_ (in ditta

\_\_\_\_\_ o ancora in ditta \_\_\_\_\_), al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub. \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, cl. \_\_\_\_\_, rend. \_\_\_\_\_ (oppure r.d. \_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); giusta relazione peritale dell'esperto \_\_\_\_\_ depositata in atti il \_\_\_\_\_, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. 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 beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). **L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c.**, o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).

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

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

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

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

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

**7) verifici** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del 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. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di "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 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.

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

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

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

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

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

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

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

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

LE PARTI	NOMINATIVO	DIFENSORI
Debitore:	████████████████████ ████████████████████	/
Creditore Procedente:	<i>BANCA DI CREDITO POPOLARE di TORRE DEL GRECO</i>	<i>Avv. Francesco Falanga</i>

Custode Giudiziario:	<i>Avv. Camilla Perone Pacifico</i>
----------------------	-------------------------------------

Immobili pignorati							
Ubicazione	Comune di Torre del Greco (NA) – via Gabella del Pesce Nr. 4						
Dati catastali attuali	<i>FOGLIO</i>	<i>PAR.</i>	<i>SUB</i>	<i>CAT.</i>	<i>CLASSE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>RENDITA</i>
	503	305	5	A/5	3	3,5 vani	95,80 euro
Mappali Terreni Correlati Codice Comune L259 - Sezione - Foglio 503 - Particella 305							

## 2 Operazioni Peritali

Previo avviso alle parti, in accordo con il custode giudiziario Avv. Camilla Perone Pacifico, l'unico accesso, presso l'unità immobiliare, è avvenuto in data 08 Ottobre 2020 alle ore 10:00, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali allegato. (Cfr. all. 1)

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Torre del Greco (NA) in via Gabella del Pesce n.4 e precisamente appartamento identificato al N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco (Na) al Foglio 503 Particella 305 Sub.5 Categoria A/5 Classe 3 Consistenza 3,5 vani. Si riscontrava la presenza si riscontrava la presenza dei debitori, il [REDACTED] [REDACTED] i quali consentiva l'accesso presso gli immobili staggiti e dichiaravano di occupare il bene in uno al proprio nucleo familiare. Inoltre, dichiaravano che non è costituito alcun condominio delle parti comuni; inoltre, non si dispone di certificazioni relative agli impianti.

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

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

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede alla risposta ai quesiti.

## 3 Risposte Ai Quesiti

### 3.1 Quesito n.1

**Verifici**, 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).

### 3.1.1 Risposta al quesito n.1

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita (Cfr. all. 2) è stata depositata il 10/09/2020 e la relazione notarile ventennale (Cfr. all. 2) (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il 08/09/2020, quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2°.

Inoltre i dati catastali, ovvero:

<i>FOGLIO</i>	<i>PAR.</i>	<i>SUB</i>	<i>CAT.</i>	<i>CLASSE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>SUPERFICIE CATASTALE</i>	<i>RENDITA</i>
503	305	5	A/5	3	3,5 vani	Totale: 56 mq	95,80 euro
Mappali Terreni Correlati Codice Comune L259 - Sezione - Foglio 503 – Particella 305							

riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione (Cfr. all. 4 Nota di trascrizione) sono conformi tra di loro, (fatta eccezione per il numero civico che in realtà è n°4 mentre negli atti è riportato n°8 come i dati catastali).

Di seguito si riporta schematicamente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ottenute dalle ispezioni ipotecarie effettuate:

- **per immobile: Foglio503 Part.305 Sub.5 (Cfr. all. 3)**

1. TRASCRIZIONE del 26/09/2013 - Registro Particolare 28920 Registro Generale 37668 Pubblico ufficiale MERCADANTE FRANCESCO Repertorio 53816 del 26/07/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 27/09/2013 - Registro Particolare 3695 Registro Generale 37956 Pubblico ufficiale CAPUTO ANGELA Repertorio 3634/2652 del 20/09/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- *per nominativo* [REDACTED] (Cfr. all. 3)

1. ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2007 - Registro Particolare 11243 Registro Generale 33505 Pubblico ufficiale BRANNO TOMMASO Repertorio 10706/3477 del 02/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in TORRE DEL GRECO(NA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3606 del 08/11/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2013. Cancellazione totale eseguita in data 18/11/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2013 - Registro Particolare 3695 Registro Generale 37956 Pubblico ufficiale CAPUTO ANGELA Repertorio 3634/2652 del 20/09/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in TORRE DEL GRECO(NA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2020 - Registro Particolare 21978 Registro Generale 29904 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 3972 del 09/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TORRE DEL GRECO(NA)

Nota disponibile in formato elettronico

- *per nominativo: R* [REDACTED] (Cfr. all. 3)

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2005 - Registro Particolare 5010 Registro Generale 8379 Pubblico ufficiale FABROCINI SILVANA Repertorio 3474/1443 del 15/02/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TORRE DEL GRECO(NA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2007 - Registro Particolare 11243 Registro Generale 33505 Pubblico ufficiale BRANNO TOMMASO Repertorio 10706/3477 del 02/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in TORRE DEL GRECO(NA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3606 del 08/11/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2013.

Cancellazione totale eseguita in data 18/11/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2013 - Registro Particolare 3695 Registro Generale 37956  
Pubblico ufficiale CAPUTO ANGELA Repertorio 3634/2652 del 20/09/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO Immobili siti in TORRE DEL GRECO(NA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2020 - Registro Particolare 21978 Registro Generale 29904  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 3972 del 09/07/2020 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TORRE DEL GRECO(NA)  
Nota disponibile in formato elettronico

I titoli di provenienza acquisiti e visionati, a partire dal primo atto traslativo trascritto anteriore al ventennio che precede la data del pignoramento (*Cfr. all. 4*) sono:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/07/2000 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/09/2000 Repertorio n.: 53816 Rogante: FRANCESCO MERCADANTE Sede: TORRE DEL GRECO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18742/2000)
- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 13153/10124 in data 17 maggio 1954, a seguito di per, notaio Giuliano Lacovara, del 13 maggio 1954, con cui PALOMBA MICHELE di Lorenzo vende a RUSSO RAIMONDO fu GENNARO e SORRENTINO CARMELA fu Leonardo, tra l'altro, l'immobile oggetto di relazione.

Gli intestatari del bene sono persone fisiche pertanto si allegano i certificati di stato civile ed i certificati di residenza (*Cfr. all. 5*).

I dati indicati nell'atto di pignoramento (*Cfr. all. 2*) corrispondono ai dati relativi alla nota di trascrizione, inoltre i dati catastali sono stati idonei all'identificazione del bene, fatta eccezione per il numero civico che in realtà è n°4 mentre negli atti è riportato n°8 come i dati catastali. Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa e planimetria catastale (*Cfr. all. 6*).

### 3.2 Quesito n.2

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

### 3.2.1 Risposta al quesito n.2

Al momento dell'accesso, in uno al custode giudiziario Avv. Camilla Perone Pacifico, l'immobile pignorato individuato al Foglio 503 Particella 305 Sub 5 risultava occupato dagli esecutati, inoltre il bene risulta essere stato fuso sul piano fisico con altre u.i.u..

### 3.3 Quesito n.3

**Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). **Ogni** lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. \_\_ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ (o alla località \_\_\_\_\_), scala \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_; l'immobile è composto da \_\_\_\_\_ (oppure è esteso per mq \_\_\_\_\_); confina con \_\_\_\_\_ a nord, confina con \_\_\_\_\_ a sud, confina con \_\_\_\_\_ - a ovest, confina con \_\_\_\_\_ a est \_\_\_\_\_; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di \_\_\_\_\_ alla partita \_\_\_\_\_ (in ditta \_\_\_\_\_ o ancora in ditta \_\_\_\_\_), al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub. \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, cl. \_\_\_\_\_, rend. \_\_\_\_\_ (oppure r.d. \_\_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); giusta relazione peritale dell'esperto \_\_\_\_\_ depositata in atti il \_\_\_\_\_, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. 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 \_\_\_\_\_



### 3.3.1 Risposta al quesito n.3

#### LOTTO UNICO

**Tipologia:** CIVILE ABITAZIONE (catastale ultrapopolare)

**Diritto:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Ubicazione:** appartamento ultrapopolare ubicato in Torre del Greco (NA) – via Gabella del Pesce Nr. 4

#### Dati Catastali Attuali:

<i>FOGLIO</i>	<i>PAR.</i>	<i>SUB</i>	<i>CAT.</i>	<i>CLASSE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>SUPERFICIE CATASTALE</i>	<i>RENDITA</i>
503	305	5	A/5	3	3,5 vani	Totale: 56 m2	95,80 euro

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune L259 - Sezione - Foglio 503 - Particella 305

#### Confini:

<b>Immobile</b>	<b>Nord</b>	<b>Sud</b>	<b>Ovest</b>	<b>Est</b>
Appartamento	Vano Scala	Largo Gabella del Pesce	Altra U.I.U.	Altra U.I.U.

#### Descrizione:

Il bene su descritto, è situato nel Comune di Torre del Greco (NA) in Largo Gabella del Pesce n°4, da cui si ha accesso per mezzo di una corte privata. L'immobile si trova nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria sovravelevata. Nel raggio pochi chilometri si riscontrano tutti i servizi di prima necessità e la presenza di luoghi di ritrovo quali bar, pizzerie e negozi.

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione, disposta su un unico livello situato al piano primo, fusa sul piano fisico ad altra unità immobiliare. Ha accesso pedonale tramite corte comune.

Detto fabbricato è in muratura portante per civile abitazione, con solaio a volte.



Ingresso all'edificio



Area interna comune



Ingresso all'immobile



Vano scala

L'immobile che insiste sulla particella 305 Sub 5 è caratterizzato da: 2 camere, un wc ed un disimpegno, nonché due balconi. Nello specifico gli abusi riguardano la fusione di tale unità a quella adiacente, inoltre sono stati modificati cinque vani porta nello specifico la porta principale di accesso dal vano scala e due bussole interne sono state murate, mentre sono state realizzate altre due ex-novo, nonché la realizzazione di un soppalco in corrispondenza del wc.

In merito al u.i.u. individuata alla particella 305 Sub 5 si evidenzia:

- lo stato conservativo del fabbricato nel complesso è scadente, per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (Cfr. all. 7) e agli elaborati grafici (Cfr. all. 8).

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- Altezza utile interna è costante di 2,70 m;
- Altezza massima utile piano primo in una camera è di 4,27m, nell'altra camera invece l'altezza massima è di 2,67m.
- il pavimento in tutto l'appartamento è costituito da piastrelle di ceramica e gres;
- le pareti nell'appartamento sono quasi tutte in tinta chiara; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle;
- le porte interne sono in tamburato altre in PVC;
- gli infissi sono di alluminio bianco con antistanti protezioni in ferro.

L'immobile è dotato d' impianto di riscaldamento, d'impianto idrico ed elettrico, in ogni caso non dispone dei relativi certificati;

#### Superficie commerciale (lorda):

La superficie lorda totale dell'appartamento e la superficie calpestabile sono rispettivamente di 64,80 mq e di 45,10 mq.

Descrizione dei beni		Superficie calpestabile [mq]	Superficie commerciale lorda [mq]
Bene 1	Appartamento	45,10	64,15
	Balconi	2,60	2,60*25%= 0,65
<b>Totale</b>			<b>64,80</b>

#### Conformità:

Il descritto stato dei luoghi presenta diverse difformità rispetto alla consistenza catastale in ordine a:

- Porta d'ingresso murata;
- Apertura porta verso unità immobiliare confinante, con cui è stata fusa;
- Porta interna murata diversa distribuzione spazi interni.
- Soppalco realizzato all'interno del W.C.

Il complesso edilizio l'immobile venne realizzato prima del 1967 e che ad oggi nessuna documentazione è presente presso l'Ufficio tecnico comunale, così come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Torre del Greco del 23/12/2020, pertanto visto l'impossibilità di poter visionare

eventuali grafici allegati a titoli edilizi ci ha indotto a prendere visione delle schede planimetriche di primo impianto del fabbricato, dalla quale si evincono le seguenti difformità:

- Porta d'ingresso murata;
- Apertura porta verso unità immobiliare confinante, con cui è stata fusa;
- Porta interna murata diversa distribuzione spazi interni.
- Soppalco realizzato all'interno del W.C.

Quindi si evidenzia che il descritto stato dei luoghi risulta difforme, così come precedentemente specificato, pertanto occorre in primis effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con lavori edili, redigendo pratica urbanistica S.C.I.A sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi, meglio evidenziato negli elaborati grafici redatti (Allegato 8), in secondo luogo presentare pratica catastale DOCFA e infine certificato per l'agibilità. Il costo, delle lavorazioni, dello smaltimento delle spese tecniche e pratiche urbanistiche e catastali, incluso oneri ammonta in via presuntiva a 6.000,00euro (detto importo verrà detratto dal valore finale).

#### **Titoli di provenienza:**

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/07/2000 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/09/2000 Repertorio n.: 53816 Rogante: FRANCESCO MERCADANTE Sede: TORRE DEL GRECO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18742/2000)
- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 13153/10124 in data 17 maggio 1954, a seguito di per, notaio Giuliano Lacovara, del 13 maggio 1954, con cui PALOMBA MICHELE di Lorenzo vende a RUSSO RAIMONDO fu GENNARO e SORRENTINO CARMELA fu Leonardo, tra l'altro, l'immobile oggetto di relazione.

#### **Prezzo base:**

Considerando una superficie commerciale di 64,80 mq, un valore unitario medio di mercato di 1.225,00€ / mq ed un coefficiente correttivo di 0.74 (che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene staggito), il più probabile valore arrotondato di mercato è di 58.741,20 €. A tale valore viene sottratto l'importo 6.200,00 € (costi e spese e indennità) ed una riduzione del 15% ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come specificato nel quesito n.19, pertanto si ottiene:

**PREZZO BASE**

**44.660,00€**

### 3.4 Quesito n.4

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

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

#### 3.4.1 Risposta al quesito n.4

I passaggi di proprietà riguardanti i beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, sono richiamati e riportati anche sul certificato sostitutivo ipocatastale notarile depositato in atti. In sintesi evitando inutili ripetizioni e richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare quanto qui di seguito esposto.

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

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/07/2000 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/09/2000 Repertorio n.: 53816 Rogante: FRANCESCO MERCADANTE Sede: TORRE DEL GRECO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18742/2000)
- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 13153/10124 in data 17 maggio 1954, a seguito di per, notaio Giuliano Lacovara, del 13 maggio 1954, con cui PALOMBA MICHELE di Lorenzo vende a RUSSO RAIMONDO fu GENNARO e SORRENTINO CARMELA fu Leonardo, tra l'altro, l'immobile oggetto di relazione.

Gli intestatari del bene sono persone fisiche pertanto si allega certificato di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali. (Cfr. all. 5)

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizione e ai dati catastali all'attualità, fatta eccezione per il numero civico che erroneamente è stato indicato con n°8. Ma in realtà è n°4.

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

Di seguito si elencano le variazioni che il bene ha subito:

Appartamento

Foglio	Par	Sub	Cat	Classe	Con	Sup Cat	Rendita	Indirizzo	Dati Derivati Da
503	305	5	A/5	3	3,5 Vani	Totale: 56 m <sup>2</sup>	95,80 Euro	LARGO GABELLA DEL PESCE N.8 Piano: 1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/05/2016 protocollo N. V NA0204424 in atti dal 11/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 100133.1/2016)
503	305	5	A/5	3	3,5 Vani	Totale: 56 m <sup>2</sup>	95,80 Euro	LARGO GABELLA DEL PESCE N.8 Piano: 1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
503	305	5	A/5	3	3,5 Vani		95,80 Euro	LARGO GABELLA DEL PESCE N.8 Piano: 1	Variazione del 24/05/2013 protocollo n. NA0226689 in atti dal 24/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46027.1/2013)

3	161	5	A/5	3	3,5 Vani		95,80 Euro/ 185.500 Lire	LARGO GABELLA DEL PESCE N.8 Piano: 1	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
3	161	5	A/5	3	3,5 Vani		770 Lire	LARGO GABELLA DEL PESCE N.8 Piano: 1	Impianto meccanografico del 30/06/1987

### 3.5 Quesito n.5

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

#### 3.5.1 Risposta al quesito n.5

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizione e ai dati catastali all'attualità che sono stati idonei all'identificazione dei beni, fatta eccezione per il numero civico indicato con n°8 ma che è n°4.

### 3.6 Quesito n.6

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

#### 3.6.1 Risposta al quesito n.6

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si riscontrava che i dati indicati nel pignoramento, consentono l'individuazione del bene e che la descrizione in tale atto è conforme alla descrizione attuale del bene, fatta eccezione per il numero civico indicato con n°8 ma che è n°4, oltreché per le incongruenze che si riportano di seguito:

#### Catastale

Il descritto stato dei luoghi corrisponde quasi del tutto alla consistenza catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

- 1) Porta d'ingresso murata;
- 2) Apertura porta verso unità immobiliare confinante, con cui è stata fusa;
- 3) Porta interna murata diversa distribuzione spazi interni;
- 4) Soppalco realizzato all'interno del W.C.

### Urbanistica

In merito alla conformità urbanistica, si evidenzia che l'immobile venne realizzato prima del 1967 e che ad oggi nessuna documentazione è presente presso l'Ufficio tecnico comunale, così come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Torre del Greco del 23/12/2020, pertanto visto l'impossibilità di poter visionare eventuali grafici allegati a titoli edilizi ci ha indotto a prendere visione delle schede planimetriche di primo impianto del fabbricato, dalla quale si evincono le seguenti difformità:

- 1) Porta d'ingresso murata;
- 2) Apertura porta verso unità immobiliare confinante, con cui è stata fusa;
- 3) Porta interna murata diversa distribuzione spazi interni;
- 4) Soppalco realizzato all'interno del W.C.

Quindi si evidenzia che il descritto stato dei luoghi risulta difforme, così come precedentemente specificato, pertanto occorre in primis effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con lavori edili, redigendo pratica urbanistica S.C.I.A sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi, evidenziato negli elaborati grafici redatti (*Cfr. all. 8*), in secondo luogo presentare pratica catastale DOCFA e infine certificato per l'agibilità. Il costo, delle lavorazioni, dello smaltimento delle spese tecniche, delle pratiche urbanistiche e catastali incluso oneri ammonta in via presuntiva a 6.000,00euro (detto importo verrà detratto dal valore finale).

### **3.7 Quesito n.7**

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

### 3.7.1 Risposta al quesito n.7

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si riscontrava che i dati indicati nel pignoramento, consentono l'individuazione del bene e che la descrizione in tale atto è conforme alla descrizione attuale del bene, fatta eccezione per il numero civico indicato con n°8 ma che è n°4, oltreché per le incongruenze che si riportano di seguito:

#### Catastale

Il descritto stato dei luoghi corrisponde quasi del tutto alla consistenza catastale ad eccezione delle seguenti incongruenze:

- 5) Porta d'ingresso murata;
- 6) Apertura porta verso unità immobiliare confinante, con cui è stata fusa;
- 7) Porta interna murata diversa distribuzione spazi interni;
- 8) Soppalco realizzato all'interno del W.C.

#### Urbanistica

In merito alla conformità urbanistica, si evidenzia che l'immobile venne realizzato prima del 1967 e che ad oggi nessuna documentazione è presente presso l'Ufficio tecnico comunale, così come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Torre del Greco del 23/12/2020, pertanto visto l'impossibilità di poter visionare eventuali grafici allegati a titoli edilizi ci ha indotto a prendere visione delle schede planimetriche di primo impianto del fabbricato, dalla quale si evincono le seguenti difformità:

- 5) Porta d'ingresso murata;
- 6) Apertura porta verso unità immobiliare confinante, con cui è stata fusa;
- 7) Porta interna murata diversa distribuzione spazi interni;
- 8) Soppalco realizzato all'interno del W.C.

Quindi si evidenzia che il descritto stato dei luoghi risulta difforme, così come precedentemente specificato, pertanto occorre in primis effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con lavori edili, redigendo pratica urbanistica S.C.I.A sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi, evidenziato

negli elaborati grafici redatti (*Cfr. all. 8*), in secondo luogo presentare pratica catastale DOCFA e infine certificato per l'agibilità. Il costo, delle lavorazioni, dello smaltimento delle spese tecniche, delle pratiche urbanistiche e catastali incluso oneri ammonta in via presuntiva a 6.000,00euro (detto importo verrà detratto dal valore finale

### 3.8 Quesito n.8

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

#### 3.8.1 Risposta al quesito n.8

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale dell'immobile, si riscontrava che esso non includeva ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, ma risultava la presenza di immobili non pignorati e contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali, per tanto così come specificato nei quesiti che precedono e negli elaborati grafici (*Cfr. all. 8*) allegati deve essere ripristinato lo stato dei luoghi

### 3.9 Quesito n.9

**Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento

diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

### 3.9.1 Risposta al quesito n.9

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale degli immobili, si riscontrava che gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza. Inoltre da un'attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, si evidenzia che le stesse non sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente o contro un soggetto diverso dagli attuali esecutati. Oltre a ciò il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto trascritto in suo favore.

### 3.10 Quesito n.10

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

### 3.10.1 Risposta al quesito n.10

Lo strumento urbanistico previsto dal comune di Torre del Greco (NA) è il P.U.C., si precisa che l'immobile ricade nella zona "A-1 Centro Antico e strutture d'interesse vincolato" (Cfr. 9 ). Inoltre l'immobile ricade nella "Fascia di rispetto di 300m [art.142 a]" (Cfr. 9 ).

### 3.11 Quesito n.11

**Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini 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..

### 3.11.1 Risposta al quesito n.11

Dall'analisi dei rilievi effettuati sono emerse alcune difformità di seguito specificate:

### Catastale

Il descritto stato dei luoghi corrisponde quasi del tutto alla consistenza catastale ad eccezione delle seguenti incongruenze:

- 1) Porta d'ingresso murata;
- 2) Apertura porta da unità immobiliare confinante, con cui è stata fusa;
- 3) Porta interna murata diversa distribuzione spazi interni ;
- 4) Soppalco realizzato all'interno del W.C.

### Urbanistica

In merito alla conformità urbanistica, si evidenzia che l'immobile venne realizzato prima del 1967 e che ad oggi nessuna documentazione è presente presso l'Ufficio tecnico comunale, così come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Torre del Greco del 23/12/2020, pertanto visto l'impossibilità di poter visionare eventuali grafici allegati a titoli edilizi ci ha indotto a prendere visione delle schede planimetriche di primo impianto del fabbricato, dalla quale si evincono le seguenti difformità:

- 1) Porta d'ingresso murata;
- 2) Apertura porta verso unità immobiliare confinante, con cui è stata fusa;
- 3) Porta interna murata diversa distribuzione spazi interni;
- 4) Soppalco realizzato all'interno del W.C.

Quindi si evidenzia che il descritto stato dei luoghi risulta difforme, così come precedentemente specificato, pertanto occorre in primis effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con lavori edili, redigendo pratica urbanistica S.C.I.A sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi, evidenziato negli elaborati grafici redatti (Allegato 8), in secondo luogo presentare pratica catastale DOCFA e infine certificato per l'agibilità. Il costo, delle lavorazioni, dello smaltimento delle spese tecniche pratiche catastali e urbanistiche incluso oneri ammonta in via presuntiva a 6.000,00euro (detto importo verrà detratto dal valore finale).

Inoltre al fine di individuare esattamente l'unità immobiliare si è proceduto alla sovrapposizione tra la foto satellitare tratta da Google Maps ed il wegis estratto di mappa catastale(Cfr. 12 ).

### 3.12 Quesito n.12

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

#### 3.12.1 Risposta al quesito n.12

Non è presente l'attestato di certificazione energetica e considerando che l'immobile pignorato non è esente, si può asserire che il suo costo è pari ad un importo di circa 200,00€.

### 3.13 Quesito n.13

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

#### 3.13.1 Risposta al quesito n.13

Richiamando quanto, fin qui detto e considerato lo stato attuale dei luoghi si può asserire che è possibile vendere i beni staggiti in un unico lotto, lotto 1 (uno) così come meglio illustrato nella risposta al terzo quesito.

### 3.14 Quesito n.14

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

#### 3.14.1 Risposta al quesito n.14

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, in particolare, i controlli e gli accertamenti eseguiti, si può asserire che l'immobile riguardante codesta procedura è stato pignorato per intero, nello specifico diritto di proprietà  $\frac{1}{2}$  al s [REDACTED] [REDACTED] inoltre date le caratteristiche è possibile costituire esclusivamente un unico lotto.

### 3.15 Quesito n.15

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

#### 3.15.1 Risposta al quesito n.15

Al momento dell'accesso, gli immobili pignorati erano nella disponibilità degli esecutati, il Sig. [REDACTED] in uno al proprio nucleo familiare.

### 3.16 Quesito n.16

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

#### 3.16.1 Risposta al quesito n.16

Durante il sopralluogo si riscontrava che l'immobile pignorato erano nella disponibilità degli esecutati, il [REDACTED] e in uno al proprio nucleo familiare.

### 3.17 Quesito n.17

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

#### 3.17.1 Risposta al quesito n.17

Dai controlli e gli accertamenti eseguiti, si può asserire quanto qui di seguito esposto (Cfr. 9):  
l'immobile pignorato ricade

- a norma del P.U.C. vigente, in zona A1-Centro Antico e strutture d'interesse vincolato. (Cfr. 9):

Inoltre, l'immobile ricadente nel Comune di Torre Del Greco, è nella:

- Fascia di rispetto di 300m [art.142 a];

Per maggiori dettagli si rimanda all' estratto del PUC (Cfr. 9).

### 3.18 Quesito n.18

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

#### 3.18.1 Risposta al quesito n.18

L'immobile non è gravato da vincoli derivanti da domande giudiziali, diritti demaniali o usi civici come da certificato rilasciato dalla Regione Campania (*Cfr. all. 19 Certificato Regione Campania*).

### 3.19 Quesito n.19

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

#### 3.19.1 Risposta al quesito n.19

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



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

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

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

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

$$S_{ca} = x_t * A_t$$

$A_t$  : Superfici degli accessori (nel nostro caso balcone e deposito)

$X_t$ : Coefficienti di ragguaglio (pari al 25% e 50%)

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

Descrizione dei beni		Superficie calpestabile [mq]	Superficie commerciale lorda [mq]
Bene 1	Appartamento	45,10	64,15
	Balconi	2,60	$2,60 * 25\% = 0,65$
Totale			<b>64,80</b>

Indagine di mercato:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** TORRE DEL GRECO

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO ANTICO TRA VIA XX SETTEMBRE, VIA DE BETTIS,

**Codice zona:** IRCUMVALLAZIONE, CORSO V. EMANUELE, VIA MADONNA PRINCIPALE, MARE

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2150	L	4,3	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1500	L	2,9	4,6	L
Box	Normale	880	1350	L	3,3	5,1	L

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	V <sub>mu</sub>
Abitazioni di tipo economico	Normale	950,00	1.500,00	1.225,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI(Cfr. all. 20 Agenzie delle Entrate- Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari - Risultato), si considera come **valore unitario di mercato** il valore medio V<sub>mu</sub> riportato nella tabella precedente.

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

dove:

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

- |                                                                                                                                                                                                                                            |   |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- del piano</li> <li>- dello stato conservativo</li> <li>- dell'affaccio</li> <li>- dell'esposizione</li> <li>- dell'altezza soffitti</li> <li>- della vista</li> <li>- dell'occupazione</li> </ul> | } | in riferimento all'appartamento |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- della tipologia,</li> <li>- stato conservativo</li> <li>- degli spazi condominiali</li> </ul>                                                                                                     | } | in riferimento allo stabile     |

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

LOTTO	DESCRIZIONE BENE	$V_{mu}$ [€ / mq]	$C_i$	Superficie Commerciale $S_c$ [mq]	Valore (arrotondato) €
Unico	<b>Appartamento primo piano con due balconi</b>	1.225,00	<b>0,74</b>	<b>64,80</b>	<b>58.741,00</b>

Per determinare il valore del bene pignorato bisogna considerare delle voci di detrazioni che vanno sottratte al valore prima calcolato. Le detrazioni possono essere così riassunte:

LOTTO unico	Detrazione pratiche catastali D.O.C.F.A [€]	Detrazione Pratiche urbanistiche [€]	Indennità per conversione proprietà superficiaria [€]	Spese condominal i insolute [€]	Certificato Energetico A.P.E. [€]	Totale Detrazioni [€]
Unico		6.000€		0	200,00	6.200,00

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

LOTTO	Valore Calcolato(€)	Detrazioni (€)	Valore Stimato (V calcolato – detrazioni)(€)
Unico	58.741,00	6.200,00	52.541,00

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. si applica al valore dei singoli lotti una detrazione pari al 15% del valore stimato, ottenendo così un valore definitivo come di seguito riportato:

	Valore (Euro)	Detrazioni 15% (Euro)	Valore Finale (Vcalcolato – detrazioni 15%)arrotondato (Euro)
LOTTO 1	52.541,00	7.881,15	44.660,00
		<b>TOTALE</b>	<b>44.660,00</b>

### 3.20 Quesito n.20

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

#### 3.20.1 Risposta al quesito n.20

Assenza di contratto di locazione.

### 4Conclusioni

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

Si allega alla presente la documentazione elencata negli allegati.

**L'Esperto**

Dott. Ing. *Claudia Apuzzo*



Nocera Inferiore 29 Dicembre 2020