



**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
III SEZIONE CIVILE**

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N.R.G.E. 242/2015

PROMOSSA DA: UNICREDIT S.P.A.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR.SA EMANUELA MUSTI

L'Esperto stimatore
Arch. Sirio Di Michele



Arch. Sirio Di Michele
Centro Direzionale di Napoli - Isola E/5 - 80143 - Napoli
Piazza Unità d'Italia, 14 - 80053 - Castellammare di Stabia (NA)
Tel./fax 0813915498 - Cell. 3470500020 - E-mail: sirtodimichele@alice.it



INDICE

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.
 - *Pag. 1 – Note introduttive.*
 - *Pag. 11 – Svolgimento delle operazioni peritali.*
 - *Pag. 12 – Risposte ai quesiti.*
- Allegato 1: Verbale di accesso congiunto Custode-Esperto.
- Allegato 2: Ispezione ipotecaria aggiornata.
- Allegato 3: Titoli di provenienza.
- Allegato 4: Certificazioni catastali.
- Allegato 5: Certificazioni anagrafiche.
- Allegato 6: Planimetria.
- Allegato 7: Fotografie.
- Allegato 8: Concessione edilizia.
- Allegato 9: Certificazione Soprintendenza.
- Allegato 10: Borsini immobiliari.
- Allegato 11: Nota di accompagnamento alla perizia e attestazioni invio alle Parti.



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

III SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 242/2015.

Promossa da: Unicredit S.p.A..

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dr.sa Emanuela Musi.

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NOTE INTRODUTTIVE

Con decreto del 10/04/2018 l'Il.mo Giudice dell'Esecuzione della III Sezione Civile del Tribunale di Torre Annunziata, dr.sa Emanuela Musi, conferiva al sottoscritto arch. Sirio Di Michele, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli & Provincia con matr. 3734, l'incarico di espletare la Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla **Unicredit S.p.A.**, con sede in Roma alla Via Alessandro Specchi n° 16, e per essa **Unicredit Credit Management Bank S.p.A.**, con sede in Verona alla Piazzetta Monte n° 1, rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Vittorio Lagani, del Foro di Napoli ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Gaetano Biasucci sito in Sant'Agnello alla Via Crawford n° 45, contro la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] e residente in Torre del Greco alla II Traversa Vico Vaglio n° 2.





Con il medesimo decreto l'Il.mo G.E. contestualmente provvedeva a nominare quale Custode l'avv. Vittorio De Filippo e disponeva che sia il Custode sia l'Esperto Stimatore procedessero all'accettazione dell'incarico nel termine di giorni 15 dal deposito del decreto di nomina.

Il sottoscritto provvedeva tempestivamente alla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e della formula di giuramento in data 18/04/2018. Anche il Custode nominato accettava l'incarico. Il mandato conferito all'Esperto Stimatore è il seguente:

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 che egli ritenga indispensabili 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** al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se a 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 per il 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 un prospetto sintetico.





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 del catasto terreni al catasto fabbricati 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 e 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 nel 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;

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





ricedenti 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.

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 di acquisto trascritto in suo favore;*

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 autorizzativo, 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'art. 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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 del 21/02/2014 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 inoltre (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;



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

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 procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

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, 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 di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli 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.***

Nel verbale di conferimento incarico, accettato in data 18/04/2018, l'Il.mo Magistrato disponeva che l'ausiliario depositasse la propria relazione almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e che trasmettesse alle parti copia della relazione medesima (anche senza allegati) entro lo stesso termine, ossia **entro e non oltre il 22/01/2019**.

Dagli atti e dai fascicoli in possesso dell'Esperto si rileva che la Unicredit S.p.A., e per essa Unicredit Credit Management Bank S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, con atto notificato il 20/10/2015 e trascritto il 19/11/2015, pignorava alla sig.ra [REDACTED] la quota di piena proprietà dell'immobile ubicato in Torre del Greco alla II Traversa Vico Vaglio n° 2, riportato al N.C.E.U. al fg. [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED], cat. A/4, cl. 4, vani 3,5.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare l'Esperto acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, Servizi Catastali, la visura storica dell'immobile oggetto della procedura e lo stralcio di mappa, quindi provvedeva a verificare la documentazione depositata dal creditore precedente ex art. 567 c.p.c..

Tempestivamente il sottoscritto ed il Custode fissavano la data e l'ora del primo accesso per il 10/05/2018 ore 14:00 ed il Custode ne dava comunicazione alla debitrice eseguita a mezzo raccomandata. Alla data dinanzi indicata si svolgeva l'accesso programmato. In tale occasione l'Esperto, alla presenza del Custode e della debitrice eseguita, provvedeva a rilevare graficamente e fotograficamente il cespite oggetto di pignoramento ed a recepire ulteriori notizie necessarie all'espletamento dell'incarico conferito (cfr. l'Allegato 1 - Verbale di accesso congiunto Custode-Esperto).

Di seguito il sottoscritto, previo versamento degli opportuni tributi e/o bolli, provvedeva a richiedere agli enti preposti e ad acquisire tutte le certificazioni e/o copie necessarie per la redazione dell'elaborato peritale. Più segnatamente l'Esperto in data 19/06/2018 si recava presso l'Agenzia del Demanio per verificare l'eventuale esistenza di vincoli, in data 25/06/2018 richiedeva all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio copia della planimetria catastale (non abbinata) ed in data 03/07/2018 ne acquisiva copia, in data 12/07/2018 acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 l'ispezione ipotecaria aggiornata, in data 23/07/2018 richiedeva alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli certificazione attestante l'eventuale esistenza di vincoli di competenza, in data 09/10/2018 acquisiva copia dell'atto di compravendita per notar Leonardo Di Iorio del 24/12/1992, in data 16/10/2018 acquisiva presso lo studio del notar Maria Luisa D'Anna copia dell'atto di compravendita del 04/04/2005 rep. n° 90010, in data 07/11/2018





acquisiva la certificazione già richiesta presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, in data 27/11/2018 protocollava presso il Comune di Torre del Greco istanza di accesso agli atti, in data 18/12/2018 si recava presso il Comune di Torre del Greco per acquisire copia del titolo edilizio concessorio, per acquisire le certificazioni anagrafiche e per avere notizie sulle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili 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);

CERTIFICAZIONE NOTARILE - Il sottoscritto ha verificato prima di ogni cosa l'esistenza in atti della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risalente ad un atto trascritto in data 14/01/1993, ossia in data **anteriore** di oltre un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (19/11/2015). Il notar Ferdinando Maddalena nella certificazione del 26/01/2016, in atti, attesta che l'immobile indicato nel verbale di pignoramento trascritto in data 19/11/2015 appartiene in piena proprietà alla debitrice esecutata.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - Il sottoscritto riferisce, sia sulla scorta di quanto rappresentato nella relazione notarile sia da quanto desumibile dalla ispezione ipotecaria acquisite dallo scrivente (cfr. l'Allegato 2 - Ispezione ipotecaria aggiornata), che le iscrizioni e le trascrizioni gravanti sull'immobile sono le seguenti:

- Trascrizione del 08/04/2005 - Registro Particolare 10436 Registro Generale 17948 - Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 90010/30351 del 04/04/2005

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

- Iscrizione del 08/04/2005 - Registro Particolare 5541 Registro Generale 17949 - Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 90011/30352 del 04/04/2005

- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- Iscrizione del 15/12/2006 - Registro Particolare 37640 Registro Generale 94433 - Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 199918/71 del 23/11/2006 -

IPOTECA LEGALE CON ANNOTAZIONE N. 11225 DEL 27/11/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE).





- Trascrizione del 19/11/2015 - Registro Particolare 34027 Registro Generale 42818 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 4983 del 20/10/2015 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

PROVENIENZA – La consistenza immobiliare in argomento è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita per notar Maria Luisa D'Anna del 04/04/2005 rep. n° 90010, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 08/04/2005 ai nn. 17948/10436 (cfr. l'Allegato 3 – Titoli di provenienza).

CERTIFICAZIONE CATASTALE - Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, oltre allo stralcio di mappa (sul quale ha indicato l'immobile oggetto della procedura), la planimetria catastale e le visure storiche dell'immobile pignorato (cfr. l'Allegato 4 - Certificazioni catastali). Dalle visure acquisite si evince che l'unità immobiliare identificata al fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] è stata soppressa in data 15/02/2016 per una bonifica dell'identificativo catastale eseguita d'ufficio, generando una nuova unità identificata al fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] avente i medesimi dati di classamento. Come già rappresentato nel riepilogo delle operazioni svolte, il sottoscritto ha provveduto a far abbinare la planimetria catastale alla unità immobiliare in oggetto.

CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA - Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso il Comune di Torre del Greco il certificato di residenza storico, il certificato di stato civile e lo stato di famiglia della sig.ra [REDACTED]. Da tali certificati si desume che la debitrice esecutata risiede in Torre del Greco alla II Traversa Vico Vaglio n° 1 dal [REDACTED], che è di stato civile libero e che lo stato di famiglia è composto da essa debitrice, dalla sorella [REDACTED], nata a [REDACTED], e dal nipote [REDACTED], nato a [REDACTED] (cfr. l'Allegato 5 - Certificazioni anagrafiche).





2) *Segnali 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.*

Il sottoscritto riferisce che l'immobile pignorato è occupato dalla sig.ra [REDACTED], nonché dalla sorella [REDACTED] e dal nipote minore [REDACTED].

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 per il 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 un prospetto sintetico.*





UBICAZIONE – L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel centro antico di Torre del Greco, al primo piano di un piccolo e vecchio fabbricato, nei pressi di Via Comizi (cfr. stralcio di mappa e vista dall'alto rif. Google Earth, che seguono).

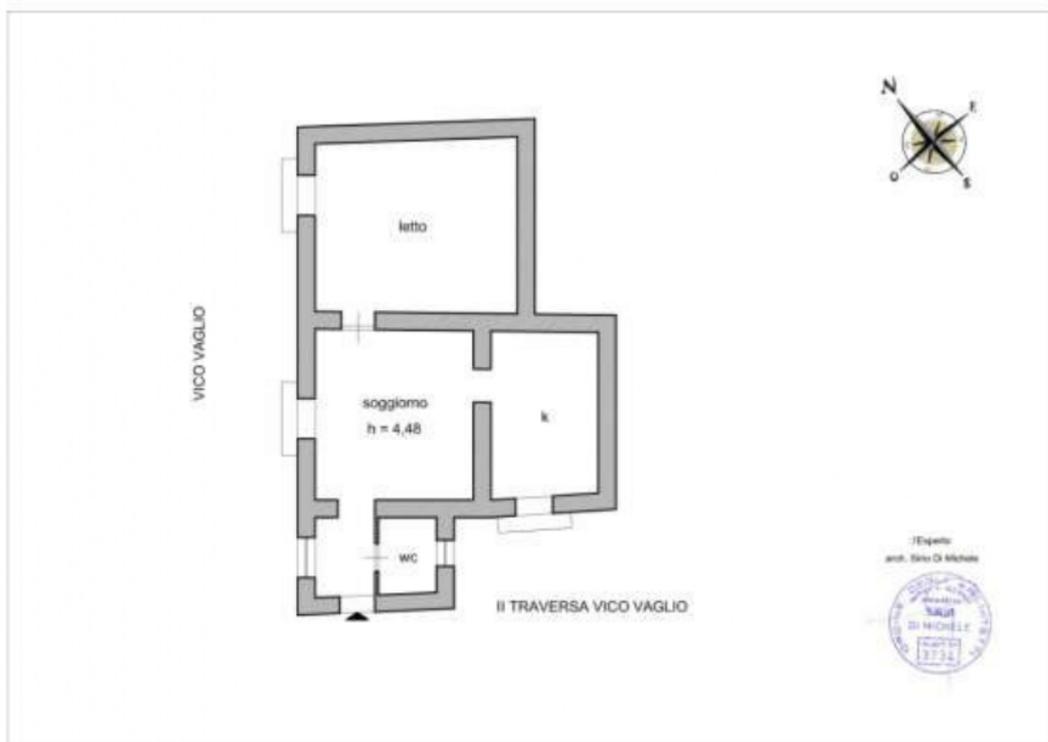




DESCRIZIONE – L'immobile è sito alla II Traversa di Vico Vaglio. Esiste un pò di confusione sul numero civico. Difatti l'immobile viene indicato nell'atto di pignoramento alla II Traversa Vico Vaglio (o Vagliano) n° 2, nel titolo di provenienza al Vico Vaglio II Traversa n° 2 e nella visura catastale al Vico Vaglio Traversa II n° 6, mentre nel certificato rilasciato da Comune di Torre del Greco la residenza della debitrice esecutata viene indicata alla II Traversa Vico Vaglio n° 1. Ad ogni buon conto il sottoscritto riferisce che, grazie ai dati catastali ed ai titoli di provenienza, l'immobile è perfettamente identificato. Esso appartamento, destinato ad abitazione ed ubicato al primo piano, è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e tre balconcini. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in monocottura, i pavimenti del bagno, così come i rivestimenti del bagno e della cucina sono costituiti da piastrelle in gres-ceramico. I serramenti interni sono in legno, gli infissi esterni sono sia in legno e vetro, sia in alluminio preverniciato e vetro. Lo scrivente riferisce che il cespite, sebbene ubicato in zona abbastanza degradata (cfr. foto di fianco), si presenta in buono stato di conservazione ed è rifinito con materiali di discreta qualità. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento e la fornitura del gas avviene a mezzo bombola.



Per maggiori dettagli sulla distribuzione interna e sulla consistenza il sottoscritto rimanda al grafico posto di seguito, all'Allegato 6 (Rilievo dello stato dei luoghi – Planimetria) ed all'Allegato 7 (Fotografie) nonché ai rilievi fotografici inseriti alle pagine seguenti.









CONFINI E DATI CATASTALI - L'immobile pignorato confina con Vico Vaglio, con cassa scale, con vicoletto privato e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

SUPERFICIE - La **superficie commerciale** (superficie convenzionale vendibile), necessaria per la valutazione dell'immobile - calcolata ai sensi dell'**Allegato 2** del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - *data dalla somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50, del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25), e della superficie ponderata dei balconi (nella misura del 30% poiché non eccedenti mq. 25) - è la seguente: mq. (93,40x1,00 + 2,83x0,30) = mq. 94,25.*



La superficie netta dell'appartamento, invece, è di mq. 76,36 di cui **mq. 73,53** di superficie coperta calpestabile e di mq. 2,83 di superficie scoperta dei balconi.

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 del catasto terreni al catasto fabbricati 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 a 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 e nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

PASSAGGI DI PROPRIETÀ - Come già rappresentato in risposta al punto 1, la proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta alla debitrice esecutata in virtù di atto di compravendita del 04/04/2005 per notar D'Anna Maria Luisa rep. 90010/30351 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data 08/04/2005 ai nn. 17948/10436. Con tale atto il sig. [REDACTED] proprietario di quota 1/2, nato a [REDACTED], e la sig.ra [REDACTED] proprietaria di quota 1/2, nata a [REDACTED], vendevano alla sig.ra [REDACTED] l'immobile sito alla II Traversa di Vico Vaglio n° 2 al fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] (cfr. l'atto di compravendita facente parte dell'Allegato 3 - Titoli di provenienza).

Al sig. [REDACTED] l'immobile era stato alienato dai sigg.ri [REDACTED], nata a [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED], e [REDACTED], nato a [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar Leonardo Di Iorio del 24/12/1992 rep. n° 88303, trascritto in data 14/01/1993 ai nn. 1340/1145 (cfr. l'atto di compravendita facente parte dell'Allegato 3 - Titoli di provenienza).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - Su tale argomento il sottoscritto si riporta a quanto già rappresentato in risposta al quesito 1 ed alle ispezioni facenti parte dell'Allegato 2





(Ispezione ipotecaria aggiornata). L'Esperto evidenzia che non si hanno notizie su altre procedure gravanti sull'immobile pignorato.

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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – L'immobile è attualmente così individuato nel catasto fabbricati di Torre del Greco (cfr. anche l'Allegato 5 - Certificazioni catastali): fg. ■■■ (ex ■■■), p.lla ■■■ (ex ■■■), sub ■■■ (ex ■■■), cat. A/4, cl. 4, vani 3,5, Traversa Seconda di Vico Vaglio n° 6 piano 1 interno 3, rendita € 177,14.

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 nel 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.

Sebbene i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento differiscano da quelli attuali, a causa di una bonifica dell'identificativo catastale eseguita d'ufficio, consentono in ogni caso l'univoca identificazione del bene.



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 ricedenti 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.*

La descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza coincide con lo stato dei luoghi, sia per quanto riguarda la consistenza sia per quanto riguarda i confini. Inoltre vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

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.*

Il sottoscritto riferisce che tale quesito non riguarda l'immobile in esame.

9) *Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il*



pignoramento. Specifici, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Il sottoscritto precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della esecutata in forza degli atti di acquisto trascritti in suo favore.

10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Presso l'Ufficio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Torre del Greco si è appreso che l'immobile è ubicato in zona centro antico del P.R.G. approvato con D.P.G.R. del 18/10/1978.

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 autorizzativo, 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'art. 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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Torre del Greco l'Esperto ha visionato la concessione 3/1989 del 05/01/1989. Con tale provvedimento veniva rilasciata la concessione per l'esecuzione dei lavori di restauro statico conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato di antica realizzazione sito alla II Traversa di Vico Vaglio. Nell'istanza del 29/05/1985 i sigg.ri [REDACTED], anche a nome dei germani [REDACTED] domiciliati in Torre del Greco alla [REDACTED], chiedevano l'autorizzazione per effettuare i lavori di sostituzione di solai in legno con solai in c.a., di sostituzione di piattabande, di creazione di servizi igienici, di pitturazione e di sostituzione di pavimentazione. Dai grafici di progetto assentiti dal Comune di Torre del Greco e acquisiti dallo scrivente si evince che lo stato dei luoghi è rimasto inalterato, fatta eccezione per piccole modifiche interne, pertanto l'immobile è legittimo dal punto di vista urbanistico. Gli atti salienti della pratica edilizia formano l'Allegato 8 (Concessione edilizia).

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 del 21/02/2014 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).

Il bene in esame non è dotato di attestato di prestazione energetica. L'Esperto precisa che il costo per l'acquisizione dell'A.P.E. è di circa € 400,00.

13) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (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.

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce unità autonoma e pertanto va venduta in unico lotto. L'Esperto ritiene che l'immobile **non possiede i requisiti di divisibilità**, ossia non è possibile ricavare da esso quote suscettibili di autonomo e libero godimento, senza che non vengano fronteggiati problemi tecnici eccessivamente costosi e senza che la divisione non comporti un sensibile deprezzamento del valore della singola quota rapportata proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto delle normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

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.

L'immobile è pignorato per la quota 1/1 dell'intero.

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

Il sottoscritto ribadisce che l'unità abitativa pignorata è occupata direttamente dalla debitrice esecutata, sig.ra [REDACTED], nonché dalla sorella [REDACTED] e dal nipote minore [REDACTED]. Pertanto **non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura.**

16) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Il sottoscritto riferisce che tale quesito non riguarda l'immobile in esame.

17) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno



cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'Esperto innanzitutto evidenzia che il bene pignorato non fa parte di alcun condominio. Per quanto concerne eventuali altri vincoli, il sottoscritto evidenzia di aver richiesto in data 23/07/2018 alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli l'esistenza di eventuali vincoli di sua competenza. Dalla certificazione emessa da detta Soprintendenza si evince che l'immobile rientra in zona sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n° 42, rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani come da D.M. 04/07/2002 e che non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n° 42 (cfr. l'Allegato 9 – Certificazione Soprintendenza).

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



Non si hanno notizie su domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali. In data 19/06/2018 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Demanio per conoscere l'esistenza di eventuali diritti demaniali o altri vincoli riconducibili allo Stato. Ivi ha verificato che sull'immobile in esame non grava alcun vincolo riconducibile allo Stato.

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, 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 di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli 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..

CRITERIO SI STIMA - L'Esperto, a questo punto, ha provveduto a stimare i beni oggetto di pignoramento, considerando la loro **superficie commerciale**, calcolata ai sensi dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, già specificata nella fase descrittiva del cespite. Il sottoscritto ricorda che la superficie commerciale dell'immobile, destinato ad abitazione, è pari alla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25 e della superficie ponderata dei balconi (nella misura del 30%), ossia **mq. 94,25**.

Il sottoscritto rappresenta che nella valutazione dei cespiti in oggetto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Marked Approach**), ovvero quello atto a determinare il valore (presumibile) di un bene comparandolo con i prezzi (certi) di beni simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche fisiche. L'unità di misura utilizzata è stata il **metro quadrato** così come indicato nei principali Borsini Immobiliari.

BORSINI DI RIFERIMENTO - Per quanto concerne l'immobile pignorato, l'Esperto, come prassi in materia estimativa, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati, in particolare le Tabelle edite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, **Osservatorio Mercato Immobiliare**, quelle edite dalla Camera di Commercio, **Borsa Immobiliare di Napoli**, quelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro**, e quelle edite dal sito **Borsinoimmobiliare.it**, e, utilizzando i valori in esse riportati per la zona di interesse,





rapportandoli all'effettiva tipologia del cespite in esame, ha definito il prezzo medio di compravendita per unità similari.

VALORE DI MERCATO - Per l'immobile in esame è stato considerato il **valore unitario di €/mq. 1.153,00 (arroton. €/mq. 1.100,00)**, pari alla media tra €/mq. 1.000,00 riportato nelle tabelle O.M.I., €/mq. 1.200,00 riportato nelle tabelle B.I.N., €/mq. 1.550,00 riportato nelle tabelle Metroquadro ed €/mq. 862,00 riportato nelle tabelle di Borsinoimmobiliare.it.

Sulla scorta del valore unitario innanzi citato, della superficie commerciale già calcolata, e dei coefficienti menzionati nella l. 132/2015, l'Esperto riporta di seguito il valore di mercato:

RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 1		
A - superficie commerciale	mq.	94,25
B - valore unitario di mercato	€/mq.	1.100,00
C - Prezzo base (AxBxC)	€	103.675,00
D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-15%)		0,85
D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (no abusi)		1,00
D3a - coefficiente per stato d'uso e manutenzione interno (buono)		1,00
D3b - coefficiente per stato d'uso e manutenzione esterno (mediocre)		0,85
D3c - coefficiente per accessibilità (difficoltosa)		0,90
D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratti locazione opponibili)		1,00
D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (inesistenti)		1,00
D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (no condominio)		0,90
TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)	€	60.673,20
TOTALE ARROTONDATO	€	60.000,00





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.

L'immobile è occupato direttamente dalla debitrice esecutata quindi non esiste alcun contratto di locazione.

A questo punto il sottoscritto, ritenendo di aver correttamente espletato il mandato conferitogli dall'Il.mo Giudice dell'Esecuzione e di non dover aggiungere altro a quanto sinora relazionato, nel pieno rispetto dell'incarico ricevuto in data 17/04/2018 resta in attesa di eventuali osservazioni dalle parti, che dovranno pervenire all'Esperto entro e non oltre il termine indicato nella missiva di accompagnamento.

Torre Annunziata, 27/12/2018

In fede

l'Esperto stimatore
Arch. Sirio Di Michele

