

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.U. Dott.ssa EMANUELA MUSI

PROCEDIMENTO R.G.E 69/2016 + 202/2016

promosso da

doBANK S.p.A.
(Attore principale)

contro

(Esecutata)

Perizia tecnica

(Copia in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali)

INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 3
3. OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
4. QUESITI E RELAZIONE	pag. 6
QUESITO 1.2 Verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.	pag. 9
QUESITO 3. Identificazione del bene oggetto del pignoramento con elenco ed individuazione dei lotti.....	pag. 9
QUESITO 4. Passaggi di proprietà - Provenienza – Titolo ultraventennale.	pag. 18
QUESITO 5. Identificazione catastale dell’immobile.....	pag. 19
QUESITO 6. Accertamento della conformità del bene.....	pag. 20
QUESITO 7. Verifica della corrispondenza del bene.....	pag. 24
QUESITO 8. Segnalazione se l’identificativo catastale includa (infra)..... anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.	pag. 25
QUESITO 9. Precisazione in merito alla possibilità che il cespite pignorato derivi da un’unica e maggiore consistenza originaria.....	pag. 26
QUESITO 10. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale....	pag. 29
QUESITO 11. Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed Urbanistico.....	pag. 30
QUESITO 12. Verifica dell’esistenza dell’attestato di cert. energetica.....	pag. 34
QUESITO 13. Possibilità di vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.....	pag. 34
QUESITO 14. Quota indivisa – Divisibilità del bene	pag. 34
QUESITO 15. Stato di possesso degli immobili.....	pag. 35
QUESITO 16. Ove l’immobile si occupato dal coniuge separato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.....	pag. 35
QUESITO 17. Rilevi l’esistenza su i beni pignorati di eventuali vincoli artistici, ed accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.	pag. 36
QUESITO 18. Rilevi l’esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali, e di diritti demaniali	pag. 37
QUESITO 19. Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell’immobile.....	pag. 38
QUESITO 20. Segnali in caso di contratto di locazione, l’eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923.....	pag. 42
5. ALLEGATI	pag. 44 +

1. PREMESSA:

Con ordinanza del **28.06.2018**, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa EMANUELA MUSI convocava il sottoscritto arch. Francesco Portoghese, con studio in Napoli alla Via Tino di Camaino n°23 ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Napoli al n°9216, per nominarlo Esperto Stimatore nella causa in epigrafe. In data 04.07.2018 prestato il giuramento di rito in modalità telematica, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'udienza del **02.05.2019 ore 11:00** disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- VERBALE DI GIURAMENTO;
- VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 4.2) Visura storica per immobile SUB 6/16;
 - 4.3) Visura storica Catasto Terreni;
 - 4.4) Planimetria Catastale
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Certificazione attestante l'esistenza di pratica di condono 47/85;
 - Istanza di condono depositata 28/02/1995;
 - Copia oneri e oblazioni pagate;
 - Congruità degli oneri e oblazioni pagate;
 - Elaborati grafici;
 - Certificazione attestante lo stato della pratica;
 - 5.2) Certificazione attestante irreperibilità titoli edilizi;
 - inesistenza pratiche CIL, SCIA , DIA, ecc.;
 - 5.3) Certificato della Soprintendenza Napoli di esistenza vincoli;
 - 5.5) Stralcio zonizzazione PRG e relative N.T.A.;
 - 5.6) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici (Pompei /Torre Annunziata);
- DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Ferdinando Maddalena del 08.04.2016;
 - 6.2) Certificazione notarile notaio Giovanni Cesaro del 05.10.2016 + allegati;
 - 6.3) Atti di compravendita in ordine cronologico;
 - Atto a firma del notaio Domenico De Sio rep. 146 del 16.10.1973,
 - Atto a firma del Notaio Francesco Regine Rep.20935/1220 del 03/04/2006,
 - Atto a firma del Notaio Francesco Regine Rep. n°28545/4066 del 10/03/2009 .
 - 6.4) Visure ipotecarie per immobile;
 - 6.5) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
 - 6.6) Certificato: estratto di matrimonio + omologa di separazione dell'esecutata.
- QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/INDAGINI DI MERCATO;
- ELABORATI GRAFICI PRODOTTO DAL C.T.U.;
- ELABORATO FOTOGRAFICO (P) PRODOTTO DAL C.T.U.

2. OPERAZIONI PERITALI:

4.1 SOPRALLUOGO DEL 26.07.2018

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Torre Annunziata alla via Campestre n°4, dove, alla presenza dell'avv. Martino Galasso, custode giudiziario nominato dal G.E., viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE NAPOLI - CATASTO

In data 04.07.2018, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura storica e la planimetria catastale relativi alle u.i. oggetto di pignoramento, nonché visura storica Catasto Terreni della P.Illa 20 Sub.6 e P.Illa 21 Sub 16 (graffate).

4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 04.10.2018, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisito atto di compravendita notaio DE SIO rep. 146 del 16.10.1973, con cui il sig.vende e trasferisce alla la piena proprietà dell'immobile in esame.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 2

In data 06.02.2019 sono state acquisite presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile.

4.5 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO REGISTRO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

In data 20.09.2018, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di n°2 contratti registrati a nome dei debitori.

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI TORRE ANNUNZIATA: UFFICIO CONDONO

In data 05.12.2018 presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Torre Annunziata, viene inoltrata regolare richiesta per l'acquisizione di certificato attestante la domanda di condono relativa all'immobile in esame. Ritirata presso gli uffici il: 31/01/2019

4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI TORRE ANNUNZIATA: UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

In data 05.12.2018 presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Torre

Annunziata, viene inoltrata regolare istanza di per il certificato di irreperibilità di licenza edilizia relativa al fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame; in data 21/01/2019, viene acquisito certificato di inesistenza di pratiche CILA e SCIA relative all'immobile in esame.

4.8 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 05.12.2018, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene inoltrata regolare istanza per il reperimento di certificazione di inesistenza di vincoli insistenti sul bene in esame.

4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI TORRE ANNUNZIATA: DIP. URBANISTICA

In data 21.01.2019, viene presa visione della destinazione urbanistica dell'area su cui il cespite insiste, nonché delle relative Norme Tecniche d'Attuazione inviate al sottoscritto tramite plico postale ricevuto il 21/01/2019.

4.10 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 28.09.2018, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.11 INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARE

3. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- **MANDATO:**

L'anno 2018 il giorno 07 del mese di Giugno, il sottoscritto convocato con apposita ordinanza, è stato nominato consulente tecnico d'Ufficio. Dopo aver prestando regolare giuramento Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale (cfr.all.2), qui di seguito riportato:

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE INCARICA L'ESPERTO DI PROVVEDERE A:

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);

RISPOSTA:

Verifica documentazione ipocatastale

Dall'analisi della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., costituita da relazione notarile del notaio Avv. FERDINANDO MADDALENA del 08.04.2016 e del dott. GIOVANNI CESARO del 05.10.2016l (cfr.all.6.1-6.2), emerge che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'atto di compravendita notaio Domenico De Sio rep. 146 del 02.11.1973, quindi antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento in esame. Il sottoscritto ha provveduto a effettuare visure ipotecarie sintetiche presso la Conservatoria Registri Immobiliari per immobile (cfr.all.6.4).

----- PERIZIA R.G.E. RGE n°69/2016 + 202/2016 -----

Le distinte procedure esecutive intraprese dall'Istituto di credito, poi riunite, hanno ad oggetto i medesimi beni occupati dai.....e dai figli; Il primo pignoramento, quello rubricato al n. **69/2016** di R.G.E., ha ad oggetto **il diritto di proprietà dei beni ipotecati**, la cui titolarità è riferita alla signora La seconda procedura, rubricata al n. **202/2016**, riunita alla prima, ha ad oggetto il **pignoramento del diritto di usufrutto**, la cui titolarità è riferita alla signora ... e della **nuda proprietà**, la cui titolarità è riferita ai.....

Si porta a conoscenza, che dall'esame della documentazione allegata agli atti (atto di donazione e certificazioni notarili), e così come relazionato dal Custode, risultano delle imprecisioni tra quanto annotato al catasto (**usufrutto** per 1/1 in regime di separazione dei beni) e quanto risultante dai titoli nel fascicolo delle procedure; Le certificazioni notarili riportano, altresì, alle distinte voci "provenienza" e "Provenienza ultraventennale", la titolarità, in capo all'esecutata, di un **diritto vitalizio di abitazione** e **la titolarità del diritto di proprietà in capo ai germani**

Titoli di Provenienza

Il cespite in argomento risulta in origine acquistato dalla nata a ..., per la quota pari all'intero a seguito di acquisto fatto con atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Regine in data 03/04/2006 (**cf. all.6.3**) Rep.20935/1220, trascritto il 05/04/2006 ai numeri 23150/12247 da parte della.....; Successivamente con atto a firma dello stesso Notaio Francesco Regine in data 10/03/2009 (**cf. all.6.3**) repertorio n°28545/4066 la dona la **NUDA PROPRIETA'** dell'immobile ai..... **riservando per se il diritto di abitazione vitalizio dell'immobile**. Il titolo dal quale risulta quanto innanzi, è una **donazione del diritto di proprietà**, successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata a garanzia del credito per cui l'immobile sarà ritenuto, in fase di stima, "**Libero**".

Titolo ultraventennale

Alla, la proprietà del bene provenne in virtù di atto di compravendita da parte del..... e firma del notaio Domenico De Sio rep. 146 del 16.10.1973, trascritto in data 02.11.1973 ai nn. 29677/25751, acquisito dal sottoscritto presso l'ARCHIVIO NOTARILE di Napoli (cf. all.6.3).

Al suddetto....., il predetto immobile di diversa consistenza, (**nell'atto si indicano con le lettere (A) e (B)**) pervenne per acquisto fattone con rogiti a firma del Notaio Aversa del 18/12/1938, da, registrati ambedue a Torre Annunziata il 04/01/1939, il primo ai numeri 607 ed il secondo al numero 606. Si precisa che nell'atto ultraventennale reperito, si fa riferimento ad una più antica e diversa consistenza dell'immobile. Si indicano con le lettere (A) e (B) diversi

cespiti, che nella loro interezza vengono alienati nello stato di fatto in cui si trovavano al 1973. Gli stessi dati catastali riportati sull'atto pur non permettendo una perfetta identificazione del bene in termini di corrispondenza grafica, consentono attraverso la loro descrizione di identificare i beni trasferiti.

Sulla base dei documenti in atti, dell'ispezione ipotecaria e delle relazioni dei Notai Avv. FERDINANDO MADDALENA del 08.04.2016 e de dott. GIOVANNI CESARO del 05.10.2016 depositate agli atti si predispongono il seguente elenco:

Elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli, in ordine cronologico

Sezione Foglio 12 Particella 20 Sub. n°6 e Particella 21 Sub. n°16 (graffate)

ISCRIZIONE

ISCRIZIONE del **10/06/2006** - ai numeri NN. 42888/15605 Pubblico ufficiale Notaio FRANCESCO REGINE di Torre Annunziata Repertorio 22997/1385 del 08/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore di FINECOBANK BANCA FINECO S.p.A. con sede in Milano contro

ISCRIZIONE

ISCRIZIONE del **21/04/2011** - ai numeri NN. 16779/2632 Atto GIUDICE DI PACE di Torre Annunziata del 11/11/2010 repertorio n°2029 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore: REGINE FRANCESCO nato a Napoli il 29 Luglio 1967 contro per il diritto di usufrutto e per il diritto di nuda proprietà per quota ½ ciascuno.

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del **11/03/2016** - ai NN. 10501/8209 Pubblico ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA del 08/02/2016 repertorio n°585; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma, contro.....

TRASCRIZIONE del **09/09/2016** - ai NN. 10501/30093 Pubblico ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA del 15/07/2016 repertorio n°3750; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma,

- 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;*

RISPOSTA: L'immobile risulta abitato dal debitore:

- e dai suoi due figli

In merito alle operazioni peritali si relaziona che non sono stati frapposti ostacoli all'accesso, quest'ultimo avvenuto regolarmente alla presenza del Custode in data 26/07/2018 e in data 23/01/2019 (cfr.all.verbali di accesso).

- 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 ½, 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 _____

RISPOSTA:

DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

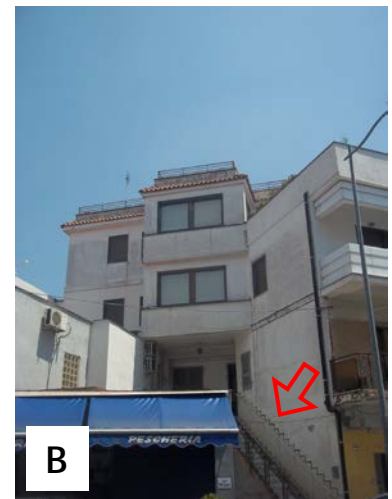
L'edificio in cui è ubicato il cespite in esame è sito in Torre Annunziata alla Via Campestre n°4; Il cespite pignorato, che consiste in un appartamento a destinazione residenziale, con classificazione catastale A/2 è ubicato al piano primo del più ampio fabbricato e presenta un duplice accesso.

- Accesso principale: dal civico n°4 di via Campestre; **(cfr.all.P foto 1C-1H)**
- Accesso secondario: percorrendo una rampa di scale con accesso da Via Vittorio Veneto. **(cfr.all.P foto 2-da 2A-2G)**

L'edificio nel quale ricade il bene presenta un'impronta irregolare ed è parte di un più ampio blocco edilizio con diversi accessi verso altre proprietà; il fabbricato in cui è ricompresa l'u.i. si sviluppa principalmente su n°4 livelli fuori terra piano rialzato (lato strada) e n°3 piani superiori lato cortile su Particella n°2324 presentando nella sua complessità una copertura piana. Non sono state rilevate aree esterne adibite a verde e/o condominiali. L'accesso ai tre piani del fabbricato avviene tramite portone metallico (successivamente sostituito con altro nuovo), superato il quale, si accede al vano scala **(cfr.all.9 foto 1A-1B-1C)**; l'edificio non risulta dotato di impianto **ascensore**.



Veduta satellitare esterna del complesso immobiliare da Via Campestre n°4



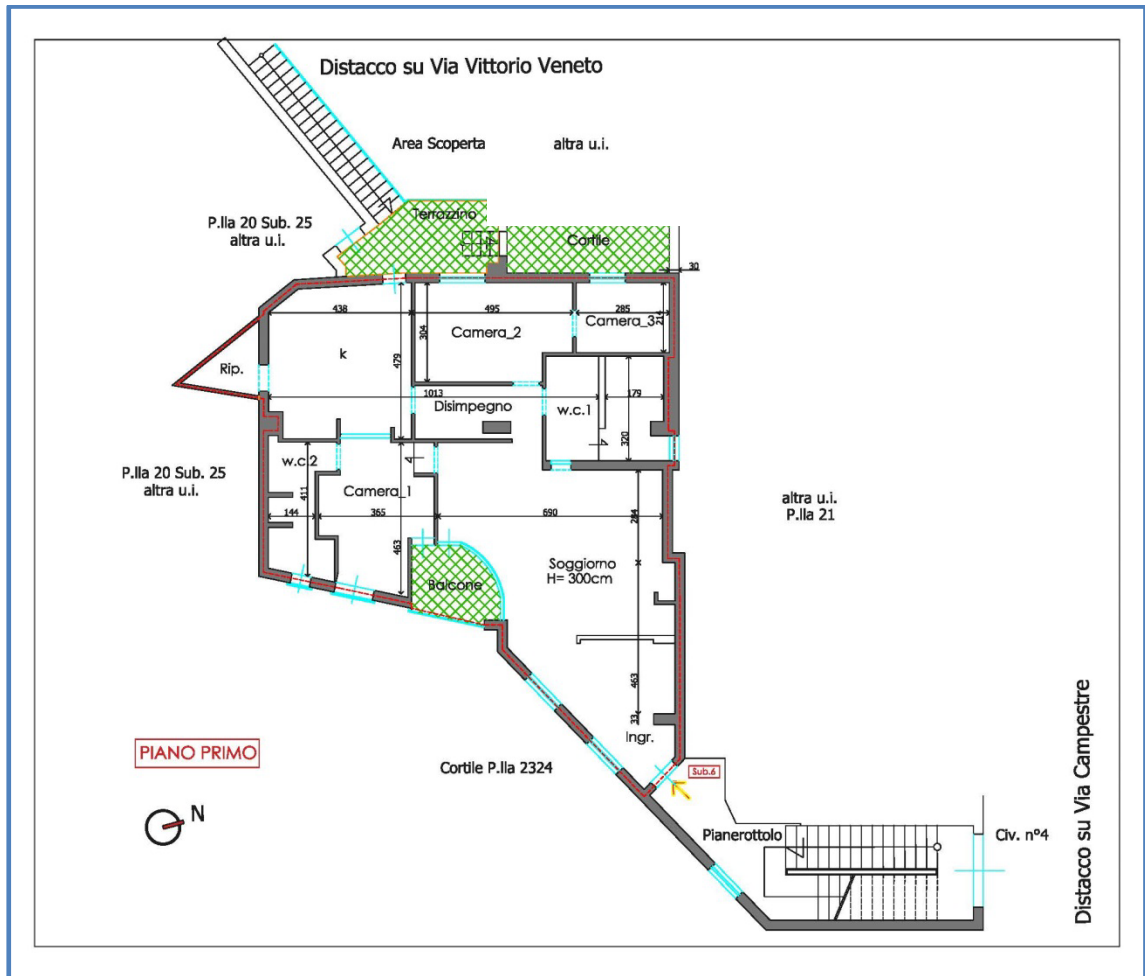
(A) Part. del fabbricato in cui è ubicato il bene su via Campestre – PORTONCINO DI INGRESSO – Civico n°4

(B) (C) Part. del fabbricato in cui è ubicato il bene su Via Vittorio Veneto – Rampa e INGRESSO ALLA CUCINA

----- PERIZIA R.G.E. RGE n°69/2016 + 202/2016 -----

L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, a destinazione residenziale, ubicato al piano PRIMO; l'u.i. presenta superficie netta complessiva pari a 128 mq, ed è così composta (cfr.all.9 foto 5-14):

- Ingresso-ampio soggiorno, cucina, n°3 camere da letto, n°2 bagni, ripostiglio e disimpegno;
- Terrazzino a livello intercluso all'interno della sagoma dell'edificio, raggiungibile dal soggiorno tramite accesso diretto dalla vetrata;



Planimetria dell'appartamento pignorato (piano primo)

CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura dell'u.i., rilevate nel corso dell'ispezione effettuata:

- altezza utile interna misurata $h = \text{cm } 300$ per buona parte della superficie;
- pavimentazione interna in gress effetto cotto antico. Inserti in laminato Cam.1
- pareti tinteggiate con pittura lavabile, in alcuni ambienti presenza di parato;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- pavimento di entrambi i servizi igienici in ceramica TIPO "PENNELATO

Vietrese" di colore verde smeraldo ;

- Rivestimento dei servizi igienici in ceramica TIPO " SMALTATO Vietrese" di colore bianco di dimensioni 10 x10 e 20 x 20 con posa regolare.
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- Infissi interni in Legno e inserti in vetro nel complesso, di buona qualità.
- infissi esterni in Legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc (grate in ferro);
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas;
- presenza di controsoffitti;
- presenza di condizionatori a split;



Particolare del portoncino blindato dell'ingresso



Particolare del soggiorno.

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in €1.500, e si quantifica in €300,00 il costo per la redazione dell'A.P.E.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile nel suo complesso è risultato **buono**, così come evidenziato dal dettagliato elaborato fotografico prodotto (**cf. all.P**).

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Torre Annunziata, in zona periferica. L'ingresso all'edificio come precedentemente descritto è situato su

Via Campestre n°4, e risulta poco distante da due importanti arterie stradali come via Vittorio Veneto (SS.18 TIRRENICA INFERIORE) e da Via Camillo Benso Conte di Cavour. La posizione del bene risulta essere non particolarmente prestigiosa; ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA PERIFERICA".

ASPETTI POSITIVI

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza ad un importante arteria stradale quale: l'Autostrada A3 Napoli Salerno - uscita Torre Annunziata SUD.
- In termini di accessibilità su rotaia La stazione di Torre Annunziata Oplonti che risulta essere una stazione ferroviaria che ricopre la funzione di bivio tra la linea Circumvesuviana Napoli - Poggiomarino e la diramazione per Sorrento.
- la vicinanza a diversi plessi scolastici.
- la vicinanza ad un importante sito archeologico UNESCO di elevata attrattività turistica, ovvero la Villa Romana di Lucius Tertius Crassus;
- E a pochi chilometri due importanti plessi commerciali quali Leroy Merlin / Centro Convenienza i primi di questa catena per tutto il centro SUD.

ASPETTI NEGATIVI

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono:

- Scarsa panoramicità (non si percepisce il mare);
- Scarsa qualità architettonica riscontrabile nella zona ad elevata densità abitativa;
- Assenza di collaudo strutturale relativo alle opere realizzate.
- Scarsità di parcheggi e di verde pubblico nelle vicinanze.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, anche se ben servita e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere per lo più prudenziali.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Come precedentemente riportato, l'u.i. ubicata al piano primo presenta superficie netta calpestabile pari a **mq 128**, e superficie lorda pari a **mq 145**.

SUPERFICIE CALPESTABILE IN Mq (Tramezza interne escluse)- (cfr. elaborato grafico 8-2)

SUPERFICI CALPESTABILI NETTE (al netto delle tramezze interne):		
Immobile: Via CAMPESTRE Civico n°4 - Piano Primo		
Piano PRIMO	mq 128.00	superficie calpestabile netta
Balconi	mq 5,50	

SUPERFICIE LORDA IN Mq (Calcolata considerando il 100% dei muri perimetrali, ad esclusione di quelli in comune con terzi fabbricati o altre proprietà considerati al 50%, e considerando il 25% per i balconi).

SUPERFICIE COMMERCIBILE LORDA (Comprese tramezze interne):		
Immobile: Via CAMPESTRE Civico n°4 - Piano Primo		
Piano PRIMO	mq 145.00	superficie lorda commerciabile
Balconi considerati al 25%	mq 1,40	approssimato per eccesso
TOTALE SUP. LORDA	mq.146.40	COMMERCIBILE mq. 146,40

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO UNICO: quota pari al **diritto vitalizio di abitazione** 1/1 non opponibile alla procedura e **la titolarità del diritto di proprietà ½ in capo ai due.....** di un appartamento a destinazione residenziale, ubicato in Torre Annunziata, alla Via Campestre n°4, piano primo.

L'unità immobiliare presenta superficie netta pari a **128 mq**, superficie lorda pari a **146,40 mq**, ed è composta da ingresso-soggiorno, cucina, n°3 camere da letto, n°2 bagni, ripostiglio e disimpegno; piccolo terrazzo a livello, intercluso nella sagoma dell'edificio raggiungibile dal soggiorno e dalla camera_1.

Il cespite, risulta confinante a nord con cassa scale e distacco su Via Campestre e altra Unità immobiliare facente capo alla **P.Ila 21 Sub. 14** del Foglio 12.; a sud con altra u.i. **P.Ila 20 Sub.5**; ad Est con cortile, area scoperta facente capo alla **P.Ila 2324** ; ad ovest con altra u.i. (**ingresso alla P.Ila 20 Sub5**) cortile di altra U.I. e distacco su Via Vittorio Veneto.

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

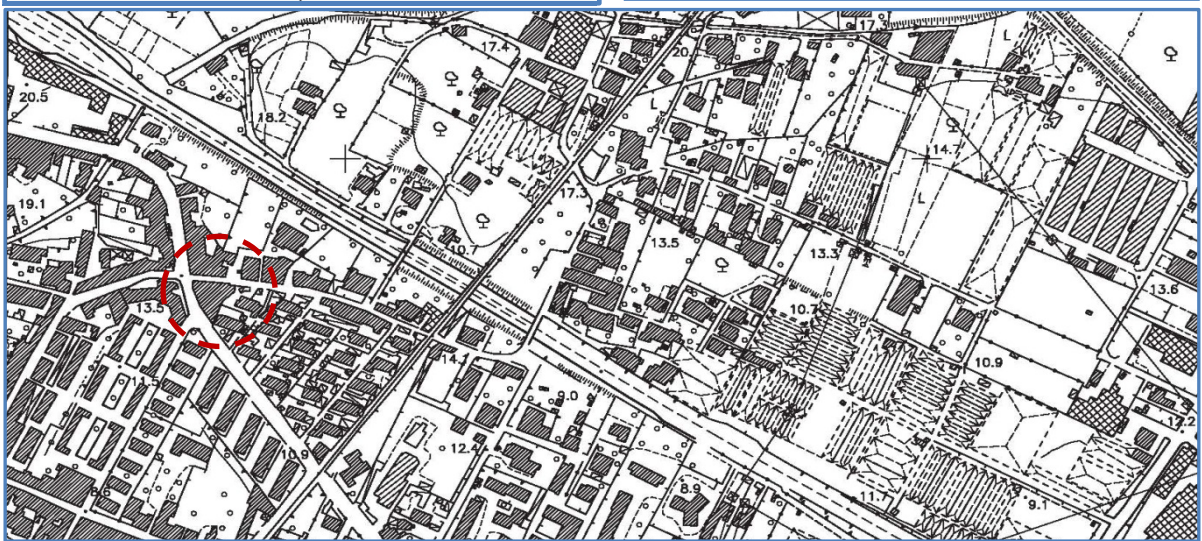
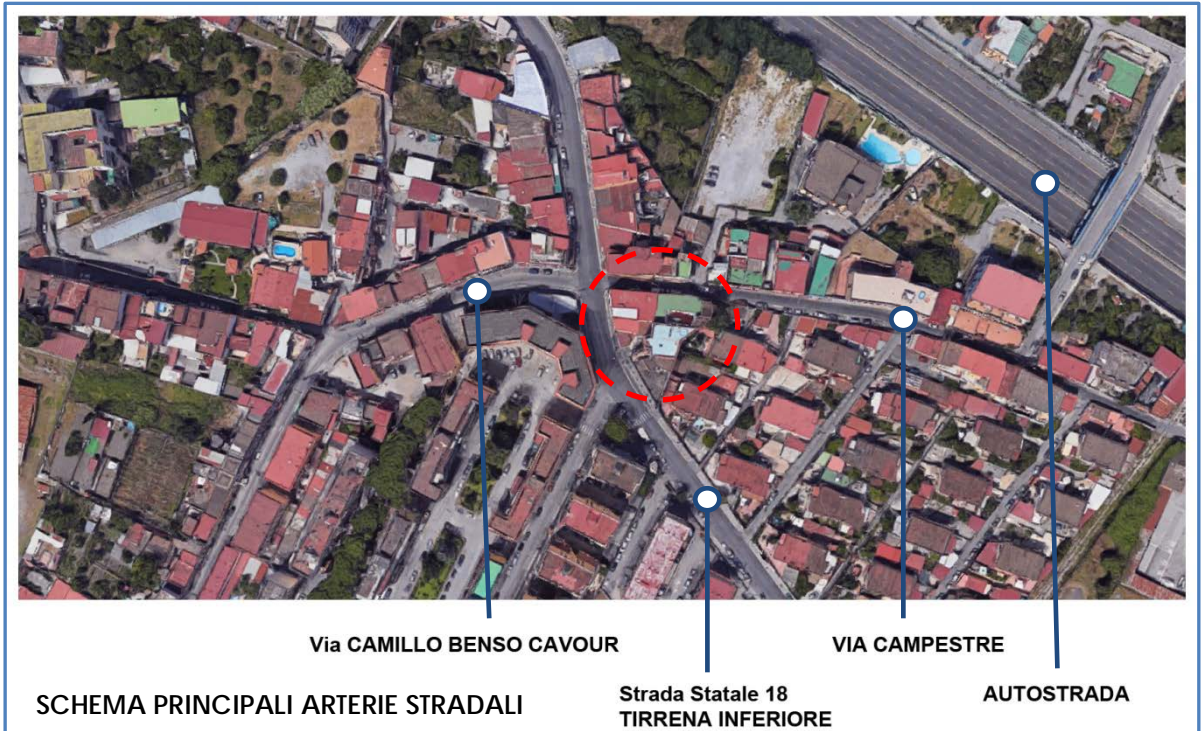
Comune di TORRE ANNUNZIATAI **Foglio 12 p.Ila 20 SUB 2 p.Ila 21 SUB 16** (GRAFFATE) z.c. 1 Cat. A/2 classe 6 consistenza 7 vani Rendita € 560,36

Indirizzo: Via CAMPESTRE n.4 piano: 1°

Intestazione: (Diritto di abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni)

- (Nuda proprietà per 1/2)
- (Nuda proprietà per 1/2)

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, così come all'istanza di condono reperita, a meno di alcune lievi difformità. Il fabbricato, che risulta realizzato con caratteristiche tipologiche degli anni '80, fa parte di una più ampia cortina edilizia con manufatti realizzati in epoche diverse



Stralcio di AEROFOTOGRAMMETRIA con indicazione dell'U.I. pignorata.

(antecedente 1942, miste a più recenti anni 60 -70 e 80. Non sono stati reperiti grafici di progetto relativi a licenze e permessi di costruire, le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili, oltre a quelle catastali, sono riportate nell'istanza di CONDONO (Fascicolo n°1217 Legge 724/94 Prot. N°4259 del 28/02/1995) depositata al Comune di Torre Annunziata. **(cfr.all.5.1)**.

In merito alle difformità riscontrate, si ritiene che gli interventi di diversa distribuzione interna potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01 mentre, per quanto riguarda le altre difformità rilevate si procederà al ripristinato dello stato dei luoghi, così come riportato sulla planimetria reperita ed allegata all'istanza di Condono. Si stima a corpo una spesa complessiva pari a circa **€3.500**. Per quanto riguarda i costi per l'adeguamento degli impianti, si ritiene siano quantificabili in una cifra non inferiore ad **€ 1.500**, per la redazione di pratica A.P.E. si prevede una spesa non inferiore ad **€300**, (i suddetti costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta) in merito ad eventuali spese pendenti di origine condominiale, non risultano oneri condominiali pregressi e non risulta costituito un condominio. Infine è stata applicata una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi.

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO UNICO – ABITAZIONE Di TIPO A/2
<p>LOTTO UNICO: Superficie COMMERCIALE MQ 146,40 Foglio 12 Particelle n° 20 SUB 6 n°21 SUB 16 (graffate)</p> <p>146,40 mq x €/mq 1'390,00 = € 203'470,00</p> <p><u>IMPORTO FINALE DEL lotto con le opportune decurtazioni è € 168'440,00</u></p>
PREZZO BASE D'ASTA = € 168'440,00

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO via Campestre n°4 € 168.440,00

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.*

RISPOSTA:

PROVENIENZA

(ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.)

L'appartamento in argomento è pervenuto alla....., separata, in virtù di **atto di compravendita a rogito notaio Francesco Regine rep. 20935 raccolta n°1220 del 03.04.2006**, trascritto in data 05.04.2006 ai nn. 23150/12247, fornito in copia dal debitore (**cf. all.6.3**).

----- PERIZIA R.G.E. RGE n°69/2016 + 202/2016 -----

Alla venditrice l'immobile è pervenuto in virtù di **atto di compravendita a rogito notaio avv. Domenico De Sio rep.146 raccolta n°91 del 16.10.1973**, trascritto il 02.11.1973 ai nn.29677/25751 reperito dal sottoscritto presso l'Archivio Notarile di Napoli (**cf. all.6.1**), dal A quest'ultimo il bene che all'epoca risultava composto nella sua interezza individuato nell'atto sotto le lettere (A) e (B) era pervenuto per acquisti fattone con rogiti a firma dei Notai Aversa e Raiola Domenico.

A) Acquisti fatti con rogiti a firma del Notaio Aversa del 18/12/1938 da.....registrati ambedue a Torre Annunziata il 04/01/1939 il primo al numero 607 ed il secondo al numero 606.

B) Acquisto fatto con rogito a firma del Notaio Raiola Domenico del 21/01/1963 dal..... registrato a Torre Annunziata il 01/02/1963 al numero 1047.

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;*

RISPOSTA:

(identificazione catastale del bene pignorato.)

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

Comune di **TORRE ANNUNZIATA**

Foglio **12** p.lla **20** SUB. **6** p.lla **21** SUB.**16** (Graffate) z.c. **1** Cat. **A/2** classe **6** consistenza **7 vani** Rendita **€ 560,36**

Indirizzo: Via CAMPESTRE n.4 piano: 1

Intestazione: (USUFRUTTO per 1/1 in regime di separazione dei beni)

..... (Nuda proprietà per ½)

..... (Nuda proprietà per ½)

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale ha subito variazioni negli anni, e i dati catastali attuali derivano da impianto meccanografico del 29.03.2006.

La planimetria catastale (**cf. all.4.4**) risulta essere quella AGGIORNATA e reca come data di presentazione la seguente: **29.03.2006**. Anno nel quale si registra da parte dei competenti Uffici del Catasto una "Variazione" Protocollo NA0181933 avente ad oggetto un AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA. In

merito a tali interventi, a seguito di indagini svolte dal sottoscritto presso i competenti uffici comunali, non risultano agli atti autorizzazioni assentite e depositate (cfr.all.5.2).

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportate nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dal sottoscritto (cfr.all.8.3), e di seguito riportato.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (cfr.all.4.1) reperito dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste l'appartamento in questione riporta una duplice particella la n° 20 e la n° 21 (Graffate) del foglio 12.

Dalla visura storica al Catasto Terreni (cfr.all.4.3) entrambe le particelle vengono riportate correttamente come ENTE URBANO:

- la p.lla 21 del F.12 di are 05 80.
- la p.lla 20 del F.12 di are 02 75.

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.

RISPOSTA:

RISPONDEZA FORMALE DATI CATASTALI

È stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto (cfr.all.6.3).

Si porta a conoscenza, che la ricostruzione dei passaggi di proprietà ha permesso di comprendere, che nell'atto anteriore al ventennio l'immobile staggito non aveva un identificativo catastale. L'immobile risultava privo di qualsiasi autorizzazione. Di seguito, si riporta la consistenza catastale alienata nel titolo ultraventennale indicate sotto sotto le lettere (A) e (B) così descritta:

ANNO 1973

A) *Due vani cantinati, un vano seminterrato con sovrastante altro vano, tre vani terranei di cui due prospicienti su via Campestre con due finestre ed un altro terraneo interno nel alto sud, con sovrastanti e corrispondenti tre vani in primo piano con tutti gli accessori e comunioni ed inoltre uno spiazzo di circa metri quadrati trenta, il tutto alla via Campestre di Torre Annunziata e con ingresso dal civico n°4. (cfr.all.6.3 pag.2).*

IN CATASTO:

intestati a.....alla partita 2890, Via Campestre, n°8

Piano TERRA:

- Foglio 3 p.lla 21 SUB. 3 Cat. A/5 classe 1 consistenza 2 vani Rendita lire 452

- Foglio 3 p.lla 21 SUB. 4 Cat. **A/5** classe **5** consistenza **1 vani** Rendita **lire 464**
- Foglio 3 p.lla 21 SUB. 5 Cat. **A/5** classe **5** consistenza **1 vani** Rendita **lire 464**
- Foglio 3 p.lla 21 SUB. 6 Cat. **A/5** classe **3** consistenza **1 vani** Rendita **lire 324**
(I vani superiori non risultano) - Condono D.L.551/1994 del 28/02/1995 - Prot.4259

B) *Un vano Terraneo alla Via Vittorio Veneto n°127 di Torre Annunziata, situato nell'interno dell'androne del portone, con annessa cucinetta, nonché parte del passetto retrostante a detto vano ad alla cucinetta nel lato Sud, con la zonetta di terreno di circa centiara ottantasei, cui si accede dal detto passetto, con diritto di accesso per il portone ed androne con civico n°283.*

IN CATASTO:

intestati a.... alla partita 5607, Via Vittorio Veneto, n°125

Piano TERRA:

(al rustico)

- Foglio 7 p.lla 14 SUB. 2 Cat. **A/5** classe **2** consistenza **2 vani** Rendita **lire 540**
- Foglio 7 p.lla **271/A Vigneto** classe **1** consistenza **86 centiare** Rendita **lire 860**

In merito alla segnalazione di avvenuti frazionamenti e/o variazioni catastali e/o di toponomastica, avvenute nel corso degli anni si registrano le seguenti variazioni ad opera dell'Ufficio Catasto:

Al 30 Giugno 1987 (primo impianto meccanografico) l'immobile risulta avere i seguenti identificativi catastali:

intestazione:.....

Via CAMPESTRE N°8 Piano I

- Foglio 3 p.lla 21 SUB.7 Cat. **A/5** classe **5** consistenza **1 vani** Rendita **lire 464**

Al 01 Gennaio 1994 (rettifica della zona censuaria – Art.2 Legge del 24/03/1993)

intestazione:.....

Via CAMPESTRE N°8 Piano I

- Foglio 3 p.lla 21 SUB.7 Cat. **A/5** classe **5** consistenza **1 vani** Rendita **lire 79.900**

Al 27 Giugno 1996 (Sostituzione riferimenti di mappa per collegamento C.T.)

Al 29 Marzo 2006 si registra un cambiamento di dati, di categoria, di classe assegnata e di toponomastica. L'immobile risulta avere i seguenti NUOVI identificativi catastali:

intestazione:..... (a seguito di atto di compravendita del 06/04/2006 a firma del Notaio Regine Francesco Rep.20935)

Nuova Toponomastica

Via CAMPESTRE N°4 Piano I

- Foglio 12 p.lla 20 SUB.6 p.lla 21 SUB 16 (graffati) Cat. **A/2** classe **4** consistenza
// Rendita **Euro 340,86**

Tali modifiche risultano registrate a seguito di lavori di ampliamento, risulta registrato al catasto una VARIAZIONE avente come protocollo n° NA0181933 in atti dal 29/03/2006 per AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N°19414.1/2006)


Si può quindi affermare, che i riferimenti catastali attuali, benché derivino da impianto meccanografico del 29.03.2006, ci permettono di comprendere che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà. Così come la planimetria reperita nella pratica di Condono D.L.551/1994 Prot.4259 corrispondente al solo piano primo e i relativi confini rilevati.

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.*

RISPOSTA:

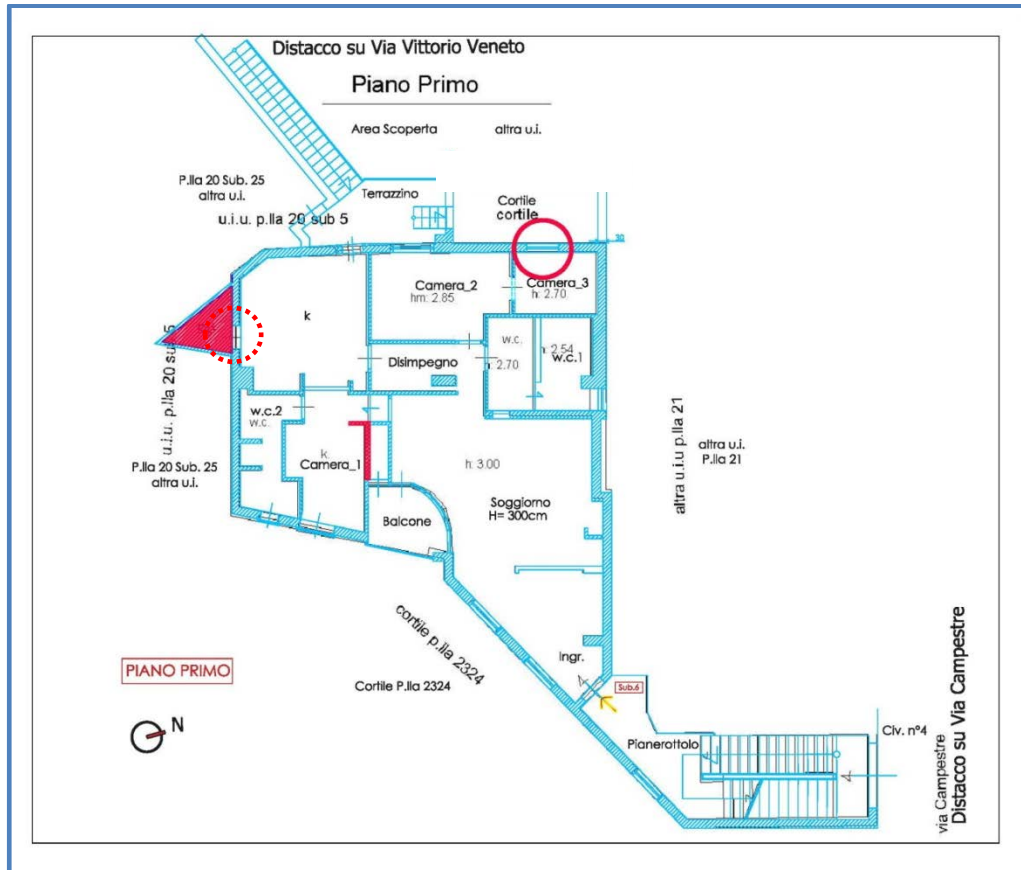
DIFFORMITÀ CATASTALI

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto (**cf. all.8-3**):

diversa distribuzione interna: si riscontra una lieve modifica ad uno dei tramezzi interni (Camera_1); Inoltre, sulla planimetria catastale viene riportato graficamente, un passaggio verso altra e limitrofa proprietà. 

Questo collegamento, che nella realtà permette di accedere ad un piccolo ripostiglio è individuabile nell'ambiente Cucina, e porta ad altra U.I. (Particella 20 SUB25.)

modifica di prospetto: Apertura di una finestra su cortile di altra proprietà (Camera_3);



Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo dello stato dei luoghi

Il sottoscritto non ritiene si debba presentare presso l'Ufficio del Catasto pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) e presentare la planimetria con le modifiche accertate, perché allo stato attuale non legittime, e ritiene debba essere ripristinato 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;

RISPOSTA:

Gli immobili contigui pur conservando autonomi identificativi catastali, risultano fusi sul piano fisico e strutturale con il cespite pignorato.

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 superficaria; 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.

RISPOSTA:

Da indagini svolte presso i competenti uffici comunali, il fabbricato risulta edificato con caratteristiche tipologiche tipiche degli anni '80. L'edificio risulta parte di una cortina edilizia consolidata ed inserita in un contesto formato da

manufatti realizzati in epoche diverse antecedenti sia al 1942 che a più recenti opere miste, risalenti agli anni 60-70-80. L'edificio risulterebbe quindi costruito in assenza di licenza in data antecedente al 1985 (**cf. all.5-1**).

Non sono stati reperiti grafici di progetto né vecchie planimetrie catastali. Dalle rappresentazioni grafiche relative all'immobile allegate all'istanza di Condono (D.L.551/1994), depositata al Comune di Torre Annunziata il 28/02/1995 al numero Prot.4259 si è constatato che l'immobile staggito risulta quello IDENTIFICATO nel titolo ultraventennale sotto la lettera (A) anno 1973 *".....con sovrastanti e corrispondenti tre vani in primo piano con tutti gli accessori e comunioni ed inoltre uno spiazzo di circa metri quadrati trenta, il tutto alla via Campestre di Torre Annunziata e con ingresso dal civico n°4"*. Si può quindi affermare che l'immobile staggito, derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, di cui solo il piano Terra sarà poi variamente frazionato nel corso degli anni e ceduto a terzi.

Dall'esame della documentazione (unificazione delle procedure RGE n°69/2016 + 202/2016) e così come relazionato dal custode e dal sottoscritto risulta rilevata una discrasia nei termini riportati in merito alla titolarità, ovvero:

- il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (nell'atto n°3750 viene indicato il **diritto di usufrutto per 1/1** e diritto di nudaproprietà in capo ai germani per $\frac{1}{2}$), **non corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato, in quanto, nell'atto di donazione trascritto in favore dell'esecutata, si parla di **diritto vitalizio di abitazione per 1/1 e non di usufrutto** e diritto di nuda proprietà in capo ai germani per $\frac{1}{2}$).

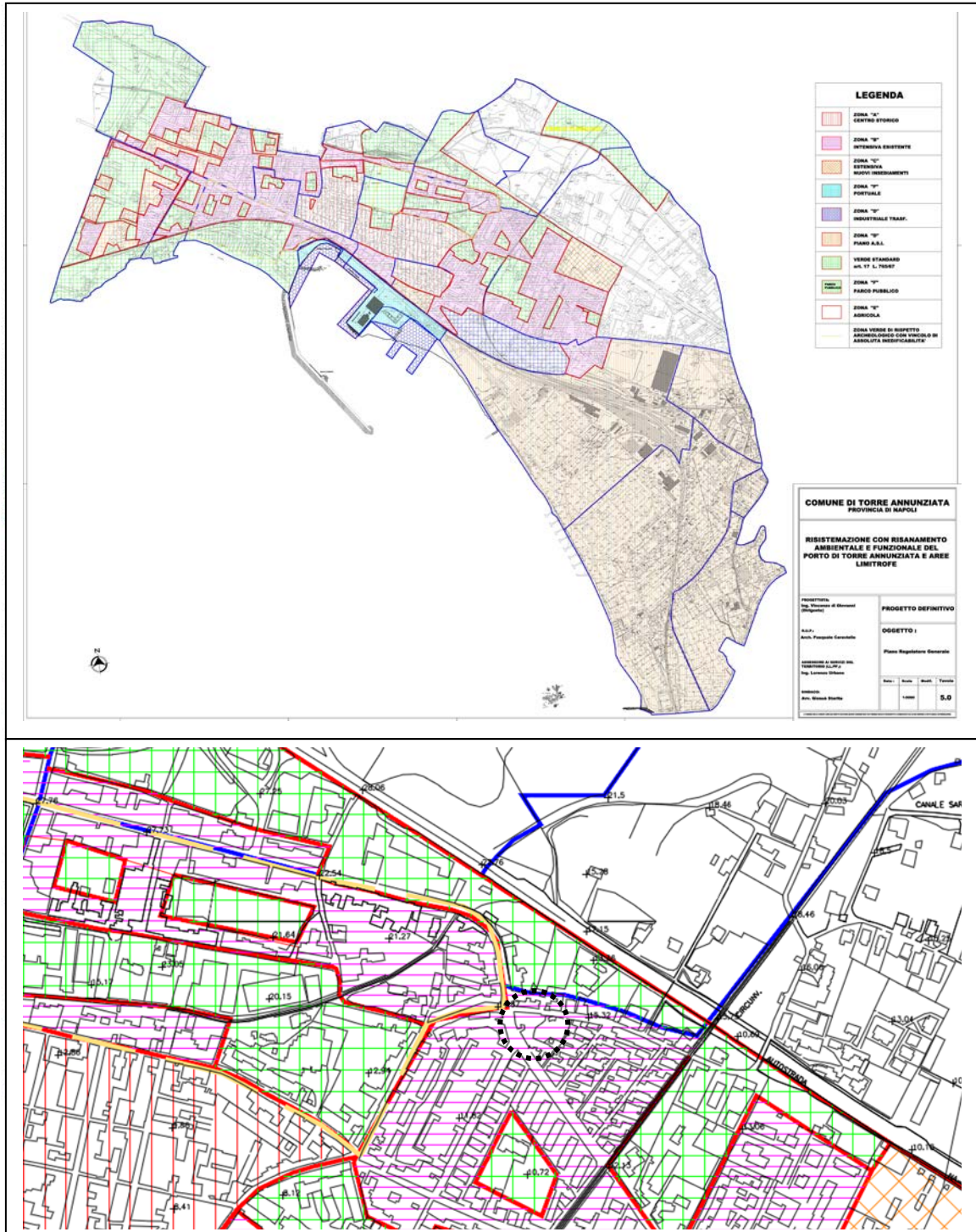
10.

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA:

SCHEMA_1

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale



Le particelle n° 20 e n°21 del foglio 12 ricadono in ZONA B intensiva esistente del P.R.G.I. e ricadono in Zona S.I. del P.T.P. (cfr.all.5-5):

Dalla certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Torre Annunziata, e dall'analisi del **PRG**, si desume che l'edificio:

- ricade in **zona B** (intensiva esistente del P.R.G.I. Art.8 e la stessa area è ricompresa in Zona S.I. del P.T.P " *Area di recente espansione ad est dell'abitato di Torre Annunziata, definita dall'ansa del tracciato ferroviario Caserta-Castellammare di Stabia, e incuneata, sino agli scavi di Pompei tra S.S. N°18 (via Vittorio Veneto) e il tracciato della ferrovia Circumvesuviana*". (art. 15 delle Norme tecniche d'attuazione – **(cfr. all.5.5)**);
- Il fabbricato ricade in zona dichiarata sismica con grado di sismicità S=9;
- **rientra** nel perimetro delle zone a tutela paesaggistica, vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte terza (Beni paesaggistici - D.M. 25.01.1958 ex 1497/39).

L'immobile staggito, realizzato abusivamente e ad oggi in attesa di condono, non ricade nei limiti di cui alle c.d. aree vaste di insediamenti abusivi così come disposto dall'art.23 del P.T.P. e Art. 29 dell'Ex L.47/85. Si precisa, che allo stato non vi è una normativa sia ambientale che urbanistica di dettaglio, onde conformare le opere agli strumenti attuativi e regolamentari, se non quella generica dettata dal P.T.P. **(cfr. all.5.5)**;

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 abusive 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.

RISPOSTA:

Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

----- PERIZIA R.G.E. RGE n°69/2016 + 202/2016 -----

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA) – CONDONO EDILIZIO

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento risale ad **epoca certamente antecedente al 15/02/1985**. La planimetria catastale reperita dell'immobile in oggetto riporta la data di presentazione del **29.03.2006 (cfr.all.4.4)**. Sul titolo ultraventennale non è riportata alcuna data di costruzione, né di licenza e l'immobile staggito risulta parte di una più ampia consistenza di immobili trasferiti (lettera (A) (B)) con atti a firma del Notaio Aversa aventi come data l'anno 1938. Dalla Certificazione rilasciata dal V DIPARTIMENTO – URBANISTICA E POLITICHE DEL TERRITORIO – Sezione Edilizia Privata, si evince che non risultano reperibili titoli abilitativi presso l'Archivio delle Licenze del Comune di Torre Annunziata **(cfr.all.5.2)**. Pertanto gli unici grafici reperiti sono stati quelli allegati all'istanza di condono aventi data certa 28/02/1995, e le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono quindi costituite dalla planimetria catastale del 29/03/2006, nonché dalla planimetria allegata all'istanza di condono (del 1995).

CONDONO EDILIZIO

In ordine al **condono edilizio**, da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di TORRE ANNUNZIATA **(cfr all.5.1)**, e prodotta in copia dall'esecutato, è emerso che risulta presentata istanza di sanatoria, ex L.724/94 e succ. mod. ed integr., a nome.... dell'esecutata il..... residente in... all'epoca dell'istanza di condono.

In merito allo stato del procedimento, esso risulta che:

la Commissione Edilizia Comunale Integrata con verbale del 17.04.2001 ha espresso il seguente parere:

".....la Commissione.....all'unanimità decide di sospendere, ogni determinazione sulle pratiche ex art.32 L.47/85 all'o.d.g., per l'odierna convocazione e per quelle che successivamente dovessero pervenire all'A.C. e ciò fino a quando non si abbia l'elaborazione del Piano di Dettaglio ex Art.23 P.T.P. da parte della Soprintendenza BB.AA.CC. o altra diversa indicazione da parte della Regione o della stessa Soprintendenza." Pertanto in conformità alla decisione della C.E.C.I., ogni valutazione in merito alla richiesta di espressione di parere ex art.32 L.47/85 è allo stato sospesa. (cfr.all.5.1).

La pratica allo stato risulta non definita.

I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, così come da attestazione reperita nel fascicolo depositato al Comune di Torre Annunziata sono congrui, fatto salvo ogni ulteriore e successivo accertamento.

- Risultano versati di **EURO 2651,49** in cinque rate, a titolo di oblazione;
- Risulta versata la somma di **EURO 309,87** in tre rate quali oneri concessori.

Non è presente la dichiarazione di agibilità

L'immobile può beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- 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);
- art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive)

CORRISPONDENZA IMMOBILE:

- **PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA DOMANDA DI CONDONO – STATO DEI LUOGHI**

Non sono state riscontrate difformità tra la planimetria allegata alla domanda di condono e lo stato dei luoghi attuale.


Anche il passaggio verso altra e limitrofa proprietà erroneamente riportato sulla planimetria catastale viene indicato in pianta come chiuso.

Questo collegamento, che nella realtà permette di accedere ad un piccolo ripostiglio con accesso dall'ambiente Cucina, su altra U.I. (Particella 20 SUB25. limitrofa) dovrà essere chiuso.

CORRISPONDENZA IMMOBILE:

- **PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DEI LUOGHI**

Sono state riscontrate, invece, alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto (**cf. all.8-3**):

- **1) diversa distribuzione interna:** si riscontra una lieve modifica ad uno dei tramezzi interni (Camera_1 in rosso); Inoltre, sulla planimetria catastale viene riportato graficamente, un passaggio verso altra e limitrofa proprietà. 
- **2) modifica di prospetto:** Chiusura della finestra nella camera 3

Dalla Certificazione rilasciata dal V DIPARTIMENTO – URBANISTICA E POLITICHE DEL TERRITORIO – Sezione Edilizia Privata del Comune di Torre Annunziata, si evince che per dette opere nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale, l'unico in essere ed in via di definizione, ma al momento sospeso, risulta l'Istanza di Condono a nome avente data certa 28/02/1995 come accertato dal sottoscritto presso il competente Ufficio Tecnico.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità **1. modifiche di distribuzione interna**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex

art. 37 del D.P.R.380/01, con una spesa prevista pari ad **€2.000**;

- In merito alla chiusura del passaggio verso altra proprietà, si ritiene la necessità di ripristinare lo stato dei luoghi prevedendo una spesa di **€1.500**.

- Circa la eventuale sanabilità della difformità **2. modifica di prospetto**, (Chiusura della finestra nella camera 3) sulla base della normativa urbanistica vigente, si rimanda all'esito dell'istanza di condono.

Il sottoscritto non ritiene si debba presentare presso l'Ufficio del Catasto pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) e presentare la planimetria con le modifiche accertate, perché allo stato non legittime, e ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi.

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).*

RISPOSTA:

Attestato di Certificazione energetica

Non risulta presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dello stesso

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;*

RISPOSTA:

Si ritiene di vendere l'immobile in un **UNICO LOTTO**

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;

RISPOSTA:

Si procederà alla stima dell'intero

- 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;*

RISPOSTA:

In data 05.10.2018, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutata e della(cfr.all.6.5).

I contratti registrati si riferiscano ad altri immobili esclusi dalla presente procedura, uno di natura commerciale, e l'altro ricadente nel Comune di Pompei.

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile in oggetto è occupato dalla..... Pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato **"LIBERO E DISPONIBILE"** per i motivi di cui al Paragr. 16.

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

RISPOSTA:

L'Immobile, come verificato dal sottoscritto in fase di sopralluogo, è occupato dalla debitrice, attualmente in regime di separazione consensuale (Omologa di separazione consensuale del 15/10/2002 (cfr.all.6.6), insieme ai figli entrambi maggiorenni. Nel provvedimento di assegnazione avente data 22/10/2002 si legge:

- *"La casa familiare, in affitto resta nella disponibilità della che vi abiterà unitamente"*

Si rileva che, non essendo stato trascritto nei Registri Immobiliari, il suddetto provvedimento, seppur antecedente alle trascrizioni dei pignoramenti, (08/02/2016 e 15/07/2016) non è opponibile agli stessi.

- 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.

RISPOSTA:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile in esame è privo di qualsivoglia vincolo (storico, artistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali):

- **ricade** altresì nella perimetrazione delle zona sismica (D.M. LL.PP. 16 gennaio 1996) con grado di zona di II categoria (S=9)sismicità = 9 CHE NELLA CLASSIFICAZIONE DEL 2003 corrisponde alla **ZONA 2 ovvero sismicità medio-alta** (PGA fra 0,15 e 0,25 g)
- **rientra** nel perimetro delle zone a tutela paesaggistica, vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte terza (Beni paesaggistici - D.M. 25.01.1958 ex lege 1497/39), come è emerso dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza i Beni Paesaggistici per Napoli (**cf. all.5.3**).

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono oneri di natura condominiale, in quanto non esiste costituito in Condominio.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile e verificato con indagini ipotecarie effettuate dal sottoscritto (**cf.all.6.4**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

ISCRIZIONE

ISCRIZIONE del **10/06/2006** - ai numeri NN. 42888/15605 Pubblico ufficiale Notaio FRANCESCO REGINE di Torre Annunziata Repertorio 22997/1385 del 08/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore di FINECOBANK BANCA FINECO S.p.A. con sede in Milano contro.....

ISCRIZIONE

ISCRIZIONE del **21/04/2011** - ai numeri NN. 16779/2632 Atto GIUDICE DI PACE di Torre Annunziata del 11/11/2010 repertorio n°2029 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore: REGINE FRANCESCO nato a Napoli il 29 Luglio 1967

----- PERIZIA R.G.E. RGE n°69/2016 + 202/2016 -----

contro per il diritto di usufrutto e per il diritto di nuda proprietà per quota ½ ciascuno.

TRASCRIZIONE

TRASCRIZIONE del **11/03/2016** – ai NN. 10501/8209 Pubblico ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA del 08/02/2016 repertorio n°585; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma, contro

TRASCRIZIONE

TRASCRIZIONE del **09/09/2016** – ai NN. 38715/30093 Pubblico ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA del 15/07/2016 repertorio n°3750; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a favore di doBank gruppo UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma,.....

Difformità urbanistico- edilizie: si precisa che le difformità esaminate nel paragrafo 7° QUESITO potranno essere in parte regolarizzate urbanisticamente tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01, ed in parte si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, con una spesa prevista non inferiore ad €3.500 (tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d’asta).

In merito al DIRITTO VITALIZIO di ABITAZIONE sull’immobile pignorato, unitamente alla nuda proprietà per pari quote di ½....., si precisa che il creditore ipotecario, ha trascritto l’ipoteca sull’immobile in data (10/06/2006) prima della costituzione del diritto di Abitazione a favore..... (13/03/2009). Tale atto non è opponibile; pertanto ai fini della valutazione, il bene verrà considerato “LIBERO E DISPONIBILE”

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;*

RISPOSTA:

Dalle indagini eseguite presso l’Ufficio Usi civici della Regione Campania, risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Torre Annunziata non vi sono terreni gravati da usi civici.

- 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.*

RISPOSTA:

Procedere alla valutazione dei beni.

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dal sottoscritto (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Ragguagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%, terrazzi al 10%;

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE

LOTTO UNICO	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
APPARTAMENTO	Lorda coperta (netta 128 mq)		145,00	1,00	1,00	145,00
	Balconi		5,50	0,25	1,00	1,38
	Terrazzi - vanella		0,00	0,10	0,00	0,00
	Giardino		0,00	0,05	0,00	0,00
	rip.esterno		0,00	0,20	0,00	0,00
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S_R (mq)						146,38

- **coefficiente di stato manutentivo** (C_{cons}) - stato di conservazione buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

- **APPARTAMENTO AL P.1 FOGLIO 12 P.LLA 20/21 SUB 9 E SUB16** (SUP. NETTA COPERTA mq.128)

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adatterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 1° sem. 2018; BIN Borsino Immobiliare di Napoli* Edito dalla Camera di commercio 1° sem. 2018; **(cfr.all. quotazioni di riferimento)** verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dal sottoscritto (*Tecnocasa, Tecnorete ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché delle caratteristiche e delle finiture, delle peculiarità della zona in cui ricade, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate con tendenza definita "prudente".

APPARTAMENTI IN TORRE ANNUNZIATA Periferica/SVINCOLO AUTOSTRADA TORRE ANNUNZIATA SUD, PARCO			
Analisi andamento Mercato Immobiliare a Torre Annunziata			
FONTE	ZONA	VALORI (€/mq)	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2018	Zona Periferica: Svincolo Autostrada Torre SUD	1.100,00	1.650,00
BIN Borsa Imm. Napoli 1° Sem.2018	Zona a ridosso di Via Vittorio Veneto	1.400,00	1.400,00
Indagini di Mercato	Zona Periferica: Svincolo Autostrada Torre SUD	1.100,00	1.700,00
MEDIA		1.200,00	1.583,33
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		1.390	

Al mese di Febbraio 2019

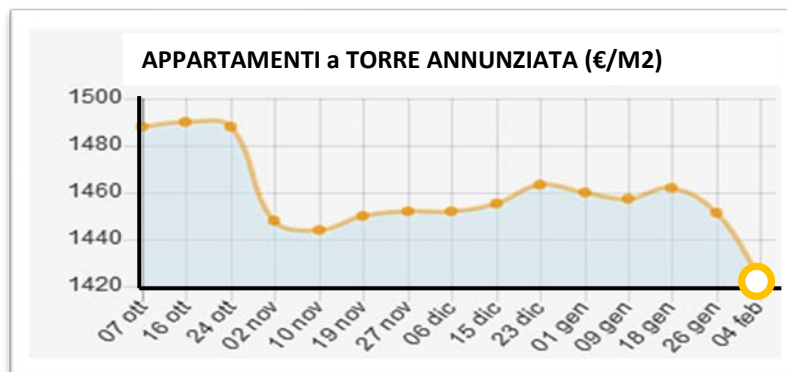
Torre Annunziata, con una popolazione di 43.521 abitanti, è un comune della città metropolitana di Napoli. Dista circa 21 Km da Napoli. Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (7) zone a Torre Annunziata è compreso in tutta la città tra 850 €/m² e 2.050 €/m² per la compravendita e tra 2,2 €/m² mese e 5,2 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.400 €/m²) è di circa il **23% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.850 €/m²** ed è anche di circa il **37% inferiore alla quotazione media provinciale (2.250 €/m²)**.

La quotazione dei singoli appartamenti a Torre Annunziata è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 1.050 €/m² o superiori a 1.750 €/m².

Torre Annunziata ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.400 €/m², quindi circa il 76% in meno rispetto ai prezzi medi a Alassio (SV) e circa il 189% in più rispetto ai prezzi medi a Partanna (TP), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

In definitiva, quale quotazione di riferimento verrà assunto un valore PRUDENZIALE pari a: **€/mq 1.390** per la destinazione **Residenziale: A/2 Appartamenti**

Analisi andamento Mercato Immobiliare



Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dal sottoscritto, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate nello schema di seguito:

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - FEBBRAIO 2019 APPARTAMENTI IN TORRE ANNUNZIATA - ZONE LIMITROFE				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione via	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Globo case	ISONZO	€ 120.000,00	90	Condominio
Tecnorete	CARMINIELLO	€ 175.000,00	110	Condominio
Tecnorete	Dei MILLE	€ 230.000,00	116	Condominio
Tecnocasa	VESUVIO	€ 275.000,00	126	Condominio

Stima dell'appartamento

La stima del bene sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

II PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO del bene in esame, si otterrà applicando alla Superficie Commerciale Ragguagliata calcolate le quotazioni parametriche assunte.

Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (SR) precedentemente individuate e pari a:

$$SR = mq. 146,38$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$€/mq. 1.390 \text{ destinazione residenziale (Qr)}$$

il più probabile valore di mercato del bene in esame (Vm) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$Vm = (SR \times Qr) = 146,38 \times 1.390 = € 203.470.$$

Bisogna evidenziare, però che il valore di mercato del bene in esame (**Vm**) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E., per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica per sanare le difformità riscontrate, nonché per i costi di ripristino, e per gli oneri

condominiali pregressi se presenti, come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del 10% sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	REDAZIONE A.P.E.	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICA DOCFA e/o VOLTURA	ONERI PRATICA CONDONO	DIFFERITA/ COSTI DI RIPRISTINO	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
Comune di TORRE ANNUNZIATA: Via Campestre n°4										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$								
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO	203.468,20	si	300,00	1500	0	0	3500	15%	168.443
	PIANO PRIMO									
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										168.443

in definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO Foglio 12 Particella 20 Sub.6 € 168.400,00

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.*

RISPOSTA:

Non risulta registrato alcun contratto di locazione e l'immobile è detenuto dalla proprietaria la Sig.ra con i due suoi figli. Il sottoscritto, a seguito di richiesta da parte del Custode, ha prodotto anche una valutazione in merito alla "congruità" del valore locativo consegnata in data 07/02/2019.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione dovesse necessitare.
Napoli, 15/02/2019

C.T.U. Arch Francesco Portoghese



La presente relazione risulta composta da n°42 pagine con un'unica facciata.