



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA
III SEZIONE CIVILE
GIUDICE DR. FRANCESCO ABETE

PROCEDIMENTO n. 50/2023, 140/2023 e 9/2024 R.G.E (riunite)

“Omissis”

–contro–

“Omissis” + 4

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
LOTTO 2

Cespiti staggiti:

**Appartamento – II Vico Abolitomonte n. 22 (catastalmente Vico I
Abolitomonte n° 28) - Piano 2 Torre del Greco (NA)**

;

Il presente elaborato è composto da:

Premessa

Operazioni Peritali

Conclusioni

Allegati.

pag. 3

pag. 12

pag. 13

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dr. Francesco Abete, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 50/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.

il dott. arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n.75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

ha disposto

l'accettazione dell'incarico de quo, da parte dell'Esperto Stimatore, entro e non oltre giorni 5 dalla comunicazione del decreto di nomina.

L'ill.mo Giudice dr. Francesco Abete ha proceduto, al conferimento dell'incarico, secondo le seguenti prescrizioni:

l'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. provvederà 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);
- 2) **segnali entro trenta giorni** al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
- 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le

caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

LOTTO n. ___ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di ½, 1/3 ecc. o altro diritto) di Struttura Alberghiera (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ a ovest, confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

- 4) **indichi tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di

cambiamento dal catasto terreni al catasto 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 o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

- 5) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 6) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di

sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

e) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

- 7) **verifici** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.
- 8) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 9) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifici, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

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

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

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

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

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

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

- 12) Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le

procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

- 13) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 17) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 18) **rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 19) **determini** il valore dell'immobile **con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere

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

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

Il Giudice autorizza l'esperto:

- ad **estrarre copia** su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato nonché a richiedere al Comune-Ufficio Anagrafe- stato civile copia dell'atto di matrimonio del debitore esecutato con annotazioni a margine;
- a **richiedere l'assistenza della forza pubblica, laddove il debitore o terzi gli impedissero od ostacolassero l'accesso all'immobile;**
- Ordina al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al ctu.

a) OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 12.07.2022 alle ore 15.30 circa il sottoscritto ha effettuato l'accesso presso il compendio staggito. (ALL.9)

In tale data sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto nominato ex art. 568 c.p.c.;
- avv. Roberta De Rienzo quale custode giudiziario;
- sig. "Omissis" quale debitore esecutato;
- sig.ra "Omissis" quale locatario del bene 2.

L'esperto, al fine di effettuare la stima dei beni, ha eseguito i rilievi metrici e fotografici. (all.1-2)

b) **CONCLUSIONI**

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dr. Francesco Abete, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso il cespite pignorato e presso gli uffici competenti, ha provveduto a....:

QUESITO n. 1: verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

- Relazione notarile depositata in data 20.04.2023, a firma del notaio dott. ssa Giulia Barbagallo, redatta in data 07.06.2023.
- Relazione notarile depositata in data 05.09.2023, a firma del notaio dott. ssa Giulia Messina Vitrano, redatta in data 07.08.2023.
- Relazione notarile depositata in data 02.02.2024, a firma del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, redatta in data 01.02.2024.
- I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

La procedura de qua ha ad oggetto i seguenti cespiti:

BENE 1 – appartamento censito al NCEU del Comune di Torre del Greco al fg. 502, p.lla 488, sub 9, cat. A/5, classe 6, cons. 2 vani, rendita € 88,83;

BENE 2 – appartamento censito al NCEU del Comune di Torre del Greco al fg. 501, p.lla 199, sub 14, cat. A/4, classe 2, cons. 3 vani, rendita € 111,55;

Con riferimento alla procedura RG 50/2023

Il pignoramento de quo è stato trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21.03.2023 ai nn. 14822/10970, in favore di

“Omissis”, per la quota di 250/600 della piena proprietà.

Contro:

“Omissis”, per la quota di 50/300 della piena proprietà;

“Omissis” per la quota di 50/600 della piena proprietà;

“Omissis” per la quota di 50/600 della piena proprietà;

“Omissis” per la quota di 50/600 della piena proprietà.

Con riferimento alla procedura RG 140/2023

Il pignoramento de quo è stato trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 28.07.2023 ai nn. 39211/30464, in favore di

“Omissis”, per la quota di 50/600 della piena proprietà.

Contro:

“Omissis” per la quota di 50/600 della piena proprietà;

Con riferimento alla procedura RG 9/2024

Il pignoramento de quo è stato trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 29.01.2024 ai nn. 4642/3768, in favore di

“Omissis” per la quota di 500/1000 della piena proprietà.

Contro:

“Omissis” per la quota di 500/1000 della piena proprietà;

Il sottoscritto Esperto ha verificato che, il diritto reale indicato nel predetto pignoramento, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati.

- Dichiarazione di successione, in morte di “Omissis”, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 03.11.2020 ai nn. 41273/30028
In favore di

“Omissis”, per la quota di 50/300 della piena proprietà;

“Omissis”, per la quota di 50/600 della piena proprietà;

“Omissis” per la quota di 50/600 della piena proprietà;

“Omissis” per la quota di 50/600 della piena proprietà;

“Omissis” per la quota di 50/600 della piena proprietà.

- Accettazione di eredità, in morte di “Omissis”, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 05.06.2023 ai nn. 28249/21667
In favore di

“Omissis”, per la quota di 1/6 della piena proprietà;

“Omissis”, per la quota di 1/12 della piena proprietà;

“Omissis”, per la quota di 1/12 della piena proprietà;

“Omissis” per la quota di 1/12 della piena proprietà.

“Omissis” per la quota di 1/12 della piena proprietà.

Contro

“Omissis” per la quota di ½ della piena proprietà.

Bene 1

- Atto di compravendita, a firma del notaio Claudio De Vivo del 31.05.1995 rep. 8740 racc. 694, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 21.06.1995 ai nn. 12682/17499, in favore di “Omissis” , per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale; e contro “Omissis” . (all. 6)

Bene 2

- Atto di compravendita, a firma del notaio Claudio De Vivo del 29.05.1995 rep. 8598 racc. 685, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 21.06.1995 ai nn. 12681/17498, in favore di “Omissis” , per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale; e contro “Omissis” . (all. 6)

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha aggiornato le ispezioni ipotecarie, per identificativi catastali attuali, per identificativi catastali precedenti, per nominativo degli esecutati e dei dante causa, riscontrando quanto segue (all. 7):

- 1) TRASCRIZIONE del 21/03/2023 - Registro Particolare 10970 Registro Generale 14822 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 397 del 07/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 2) TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 30464 Registro Generale 39211 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 12640 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 3) TRASCRIZIONE del 29/01/2024 - Registro Particolare 3768 Registro Generale 4642 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 7030 del 27/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 4) ISCRIZIONE del 18/05/2007 - Registro Particolare 12662 Registro Generale 37062 Pubblico ufficiale PALADINI BENEDETTO Repertorio 72257/18180 del 17/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
La predetta formalità risulta iscritta sui precedenti identificativi catastali.

L'esperto ex art. 568 c.p.c. ha acquisito gli estratti di matrimonio con annotazioni dei soggetti esecutati. (all.8)

Il bene de quo non risulta gravato da censo, livello o uso civico. (all. 3-4)

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

Il bene de quo risulta occupato, per quanto verificato in sede di accesso, in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura de qua dalla sig.ra v.

L'esecutato ha fornito, in sede di accesso, la copia del predetto contratto di locazione. (all.9)

Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 01.03.2021 al n. 2365 serie 3T.

Durata contratto: 04.02.2021 al 03.02.2024

Canone mensile: € 325,00

Il predetto canone risulta congruo.

Lo scrivente ha richiesto, all'Agenzia delle Entrate in data 26.06.2023 e sollecito in data 04.10.2023 a mezzo pec, la verifica circa l'esistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

L'agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta.

QUESITO n. 3: descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato

LOTTO 2:

Appartamento – ubicato in II Vico Abolitomonte n. 22 (catastralmente Vico I Abolitomonte n° 28) - Piano 2 Torre del Greco (NA) censito al NCEU del Comune di Torre del Greco al fg. 501, p.lla 199, sub 14, cat. A/4, classe 2, cons. 3 vani, rendita € 111,55. (all.3)

Il suddetto bene confina a nord, in proiezione, con II Vico Abolitomonte, a est e a sud con cassa scale salvo altri.

L'edificio, di cui è parte il cespite pignorato, è costituito da una costruzione composta da n° 3 piani fuori terra in muratura.

Il cespite staggito è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

L'immobile è composto da un appartamento della consistenza catastale di 3 vani che si sviluppa come di seguito riportato:

- Ingresso, n. 1 w.c., n. 3 ambienti e n. 2 balconi di cui uno verandato.

All'appartamento de quo si accede dalla porta ubicata, sul pianerottolo del piano secondo, a est del bene de quo.

La pavimentazione dell'appartamento è in marmette di graniglia. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e/o con parati ad esclusione del w.c. e dell'angolo cottura rivestite in piastrelle di gress. Gli infissi sono in legno.

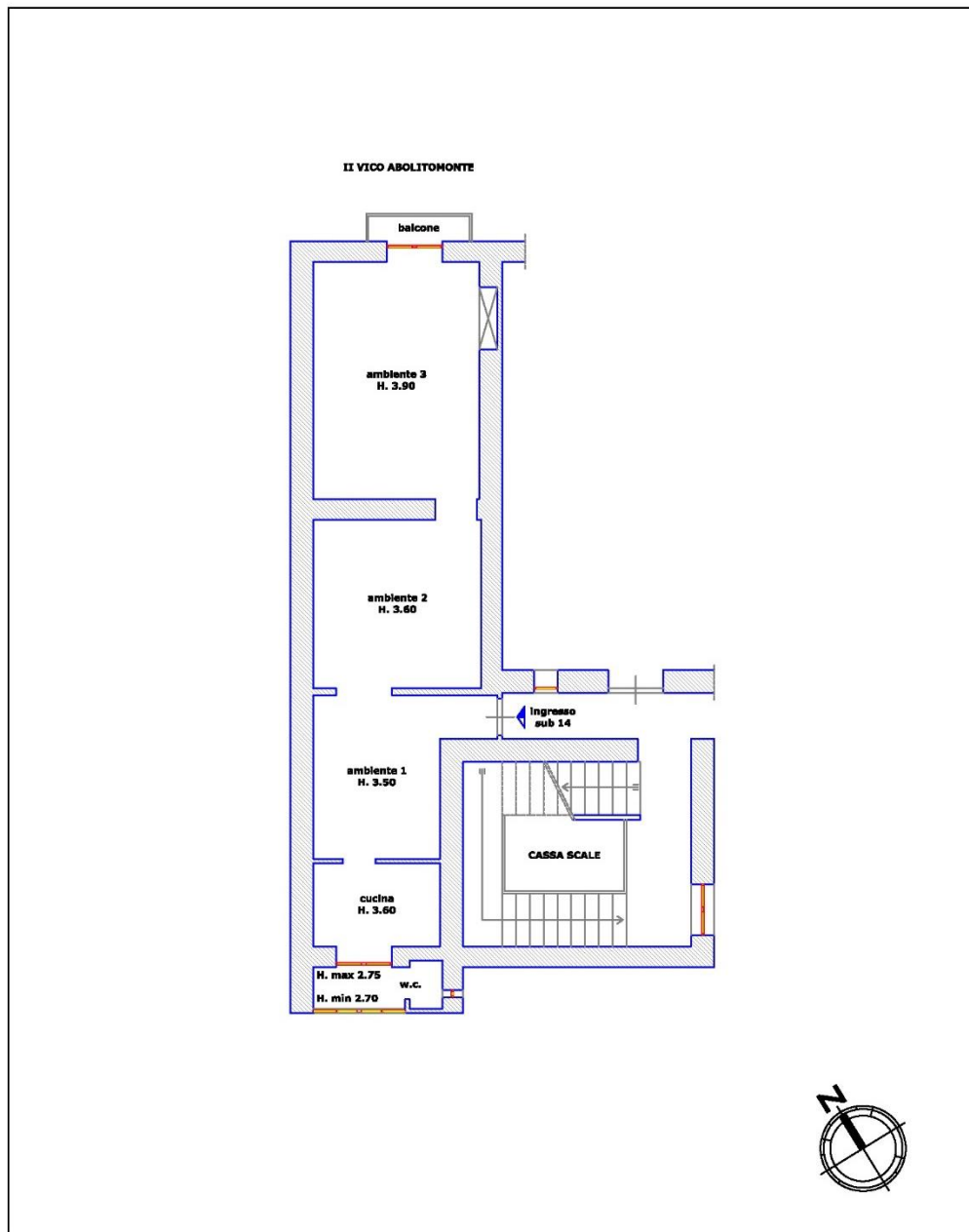
Il cespite risulta in scarse condizioni manutentive.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in mediocre stato di manutenzione.

La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 69 mq., mentre la superficie netta è di circa 49 mq, il balcone misura circa 3,5 mq, l'altezza interna dell'appartamento è pari a h. 3,60 m.

(Per maggiore chiarezza descrittiva, si rimanda alla rappresentazione grafica di seguito riportata e all'all. 1).

IDENTIFICAZIONE AMBIENTI



RIFERIMENTI FOTOGRAFICI



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

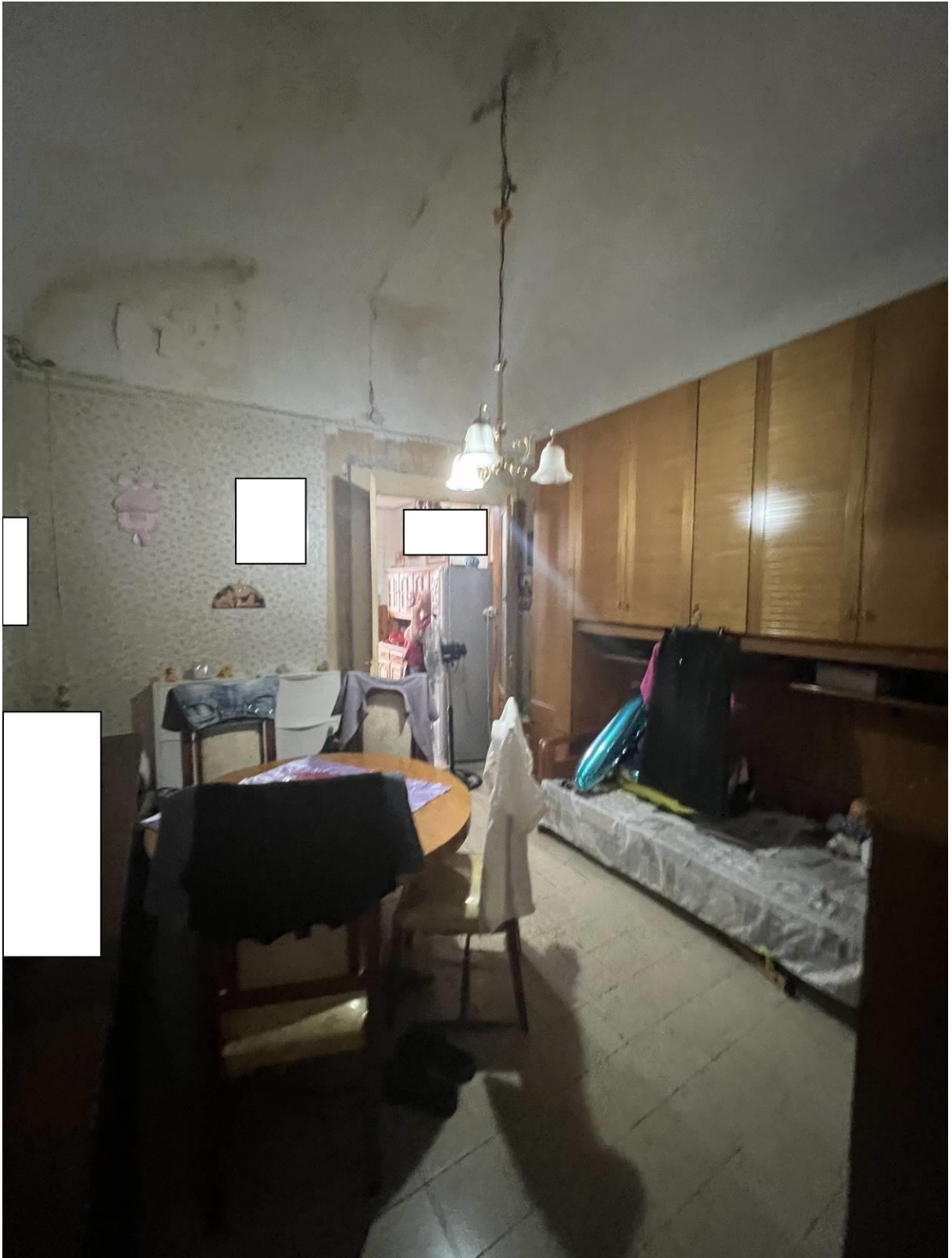


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

SCHEMA LOTTO

LOTTO 2 - 1000/1000 della piena proprietà di appartamento ubicato in II Vico Abolitomonte n. 22 (catastalmente Vico I Abolitomonte n° 28) - Piano 2 Torre del Greco (NA).

L'immobile è composto da un appartamento della consistenza catastale di 3 vani che si sviluppa come di seguito riportato: Ingresso, n. 1 w.c., n. 3 ambienti e n. 2 balconi di cui uno verandato.

Il suddetto bene confina a nord, in proiezione, con II Vico Abolitomonte, a est e a sud con cassa scale salvo altri; **riportato nel NCEU del Comune di Torre del Greco al fg. 501, p.lla 199, sub 14**, cat. A/4, classe 2, cons. 3 vani, rendita € 111,55.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione delle difformità di seguito riportate; l'immobile è stato costruito, presumibilmente, tra la fine del XIX secolo e gli inizi del XX secolo. (all.3-5-10)

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire la legittimità del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Torre del Greco. (all.5)

Il Responsabile VIII Settore del Comune di Torre del Greco, con nota del 29.09.2023 a mezzo pec, ha comunicato quanto segue:

cfr.: (all.5)omissis... “ *Attesta che dalla consultazione del database informatico di questo Ente, per quanto attiene la documentazione richiesta non risultano ulteriori atti (pratiche urbanistiche quali licenze edilizie, D.I.A., S.C.I.A, condoni, fascicoli abusivismo e similari) per l'immobile sito in torre del Greco al vico I Abolitomonte 28 (ex 22) con riferimento ai nominativi: “Omissis”*

Lo scrivente ha acquisito, per quanto sopra riportato, la planimetria catastale di impianto depositata in data 01.12.1939.

Lo stato dei luoghi è conforme, alla planimetria catastale di impianto, ad eccezione di:

1. Diversa distribuzione interna;
2. Realizzazione veranda e cambio apertura porta w.c.;
3. Arretramento porta d'ingresso;
4. Realizzazione balcone a nord;
5. Apertura finestra bagno.

La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01.

La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00.

Le predette difformità, di cui al punto 2, 3, 4 e 5, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente.

Le predette difformità, di cui al punto 2, 3, 4 e 5, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi.

Il costo per il ripristino delle dette difformità è forfettariamente calcolato nella misura di € 3.000,00.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, in data 04.08.2023 prot. 15275 - P presso il la Soprintendenza Archeologica Arti e Paesaggio Per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4)omissis... “si certifica che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico del d.lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.

Da ultimo ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del d.lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto.”.....

*** L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi;

- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni, alle servitù e/o pesi e limitazioni anche condominiali, si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Il valore di stima del lotto 2, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, è pari a € 63.586,00 (euro sessantatremilacinquecentoottantasei/00)

QUESITO n. 4: indichi tutti i passaggi di proprietà

L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito il titolo di provenienza del bene de quo (all.6):

- Dichiarazione di successione, in morte di "Omissis", trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 03.11.2020 ai nn. 41273/30028

In favore di

"Omissis" per la quota di 50/300 della piena proprietà;

"Omissis" per la quota di 50/600 della piena proprietà;

"Omissis" per la quota di 50/600 della piena proprietà;

"Omissis" per la quota di 50/600 della piena proprietà;

"Omissis", per la quota di 50/600 della piena proprietà.

- Accettazione di eredità, in morte di "Omissis", trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 05.06.2023 ai nn. 28249/21667

In favore di

"Omissis" per la quota di 1/6 della piena proprietà;

"Omissis" per la quota di 1/12 della piena proprietà;

v per la quota di 1/12 della piena proprietà;

"Omissis", per la quota di 1/12 della piena proprietà;

"Omissis" per la quota di 1/12 della piena proprietà.

Contro

"Omissis" per la quota di 1/2 della piena proprietà.

- Atto di compravendita, a firma del notaio Claudio De Vivo del 29.05.1995 rep. 8598 racc. 685, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 21.06.1995 ai nn. 12681/17498, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale; e contro "Omissis". (all. 6)

L'esperto ex art. 568 c.p.c. ha acquisito gli estratti di matrimonio con annotazioni dei soggetti eseguiti. (all.8)

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha aggiornato le ispezioni ipotecarie, per identificativi catastali attuali, per identificativi catastali precedenti e per nominativo degli esecutati, riscontrando quanto segue (all. 7):

- 1) TRASCRIZIONE del 21/03/2023 - Registro Particolare 10970 Registro Generale 14822 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 397 del 07/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 2) TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 30464 Registro Generale 39211 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 12640 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 3) TRASCRIZIONE del 29/01/2024 - Registro Particolare 3768 Registro Generale 4642 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 7030 del 27/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 4) ISCRIZIONE del 18/05/2007 - Registro Particolare 12662 Registro Generale 37062 Pubblico ufficiale PALADINI BENEDETTO Repertorio 72257/18180 del 17/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
La predetta formalità risulta iscritta sui precedenti identificativi catastali.

QUESITO n. 5: provveda all'identificazione catastale dei beni de quibus

Appartamento – ubicato in II Vico Abolitomonte n. 22 (catastalmente Vico I Abolitomonte n° 28) - Piano 2 Torre del Greco (NA) - censito al NCEU del Comune di Torre del Greco al fg. 501, p.lla 199, sub 14, cat. A/4, classe 2, cons. 3 vani, rendita € 111,55. (all.3)

CRONISTORIA CATASTALE (all.3 - 10)

- **Dal 20.09.2017 ad oggi** censito al NCEU del Comune di Torre del Greco al fg. 501, p.lla 199, sub 14, cat. A/4, classe 2, cons. 3 vani, rendita € 111,55.

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/09/2017 Pratica n. NA0338450 in atti dal 20/09/2017 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 136476.1/2017)

- **Dal 30.06.1987 al 21.11.2016** censito al NCEU del Comune di Torre del Greco al fg. 1, p.lla 363, sub 15, cat. A/4, classe 2, cons. 3 vani, rendita € 111,15.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Per il bene de quo, espletate le dovute verifiche, sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze dei dati catastali attuali.

QUESITO n. 6: accerti la conformità la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Per il bene del LOTTO UNICO:

- a) i dati indicati in pignoramento (dati catastali) hanno identificato il bene e consentono la sua univoca identificazione;
- b) i dati indicati in pignoramento (dati catastali) non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- c) i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

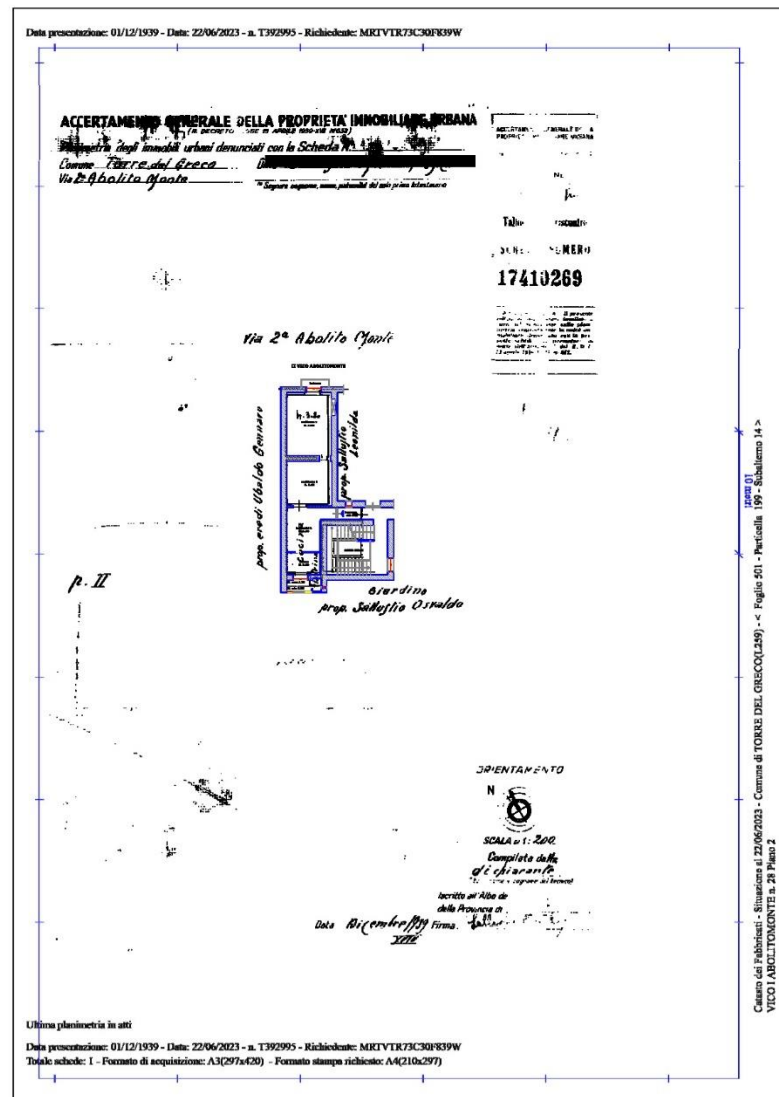
QUESITO n. 7: verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha acquisito l'estratto storico catastale del bene de quo. (All.3-10)

Sussiste la 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 ad eccezione di:

1. Diversa distribuzione interna;
2. Realizzazione veranda e cambio apertura porta w.c.;
3. Arretramento porta d'ingresso;
4. Realizzazione balcone a nord;
5. Apertura finestra bagno.

Sovrapposizione plan. Catastali con lo stato dei luoghi

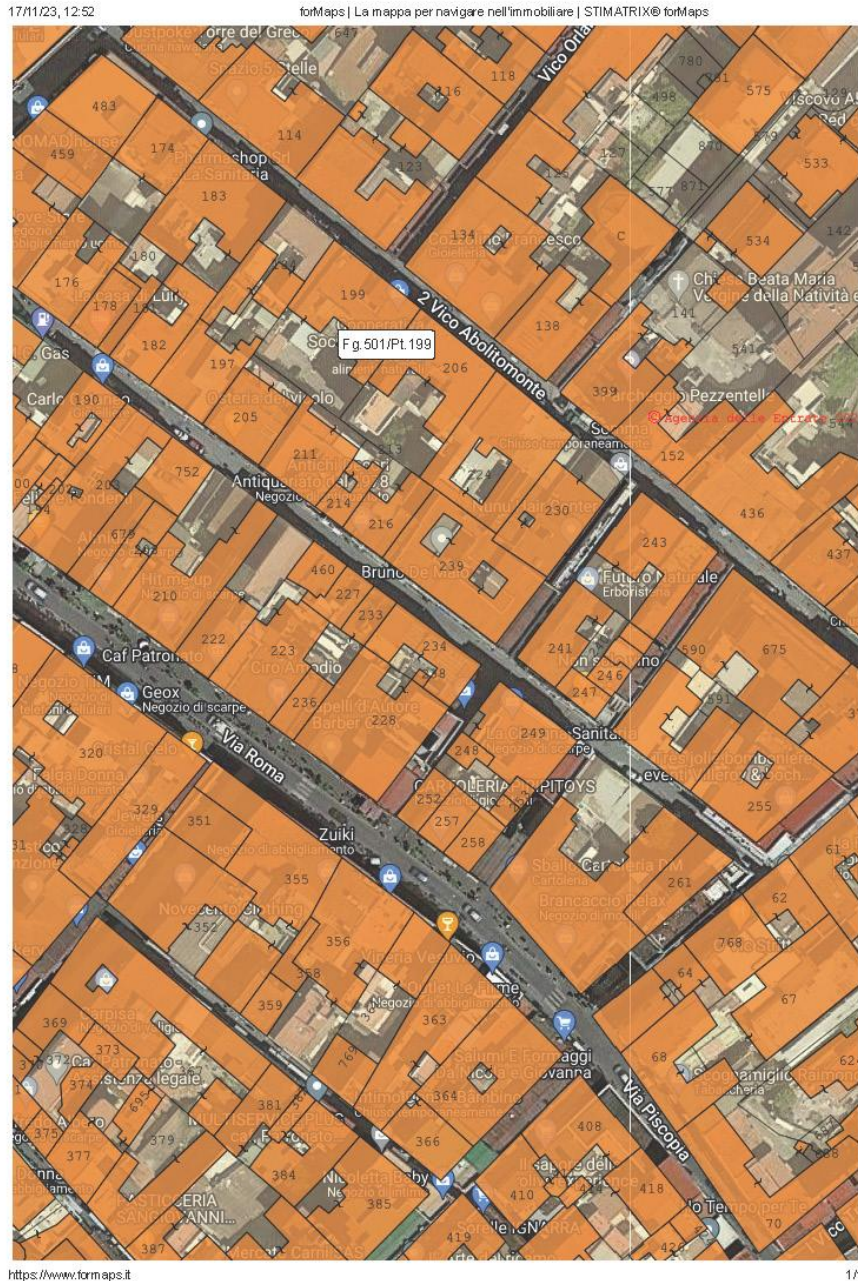


L'aggiudicatario, con riferimento al punto 1 e successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Il costo per la predetta rettifica è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Le difformità, di cui ai punti 2, 3, 4 e 5, dovranno essere ripristinate.

Sovrapposizione vax con ortofoto



QUESITO n. 8: segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate

L'identificativo catastale del bene de quo non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3-6)

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

Il bene de quo non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e ceduta a terzi. (all.3-6)

QUESITO n. 10: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Il bene staggito ricade, secondo il PTP dei Comuni Vesuviani, in zona "R.U.A – Recupero Urbanistico -Edilizio e Restauro Paesistico- Ambientale". (all.4)

Il Comune di Torre del Greco è inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "Zona Rossa", L.R. n. 21 del 10.12.2003.

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo di notevole interesse pubblico, Legge n. 1497/39 (Titolo II D. L.vo n. 490/99), emesso con D.M. 20.01.1964 e vincolo paesaggistico-ambientale, Legge n. 431/85 (Titolo II D. L.vo n. 490/99).

In seguito agli eventi sismici del novembre '80 e del febbraio '81, il comune di Torre del Greco, con D.P.C.M. del 22.05.1981, è stato considerato Comune gravemente danneggiato e, con D.M.L.P. del 07.03.1981 e del 03.06.1981, sottoposto a vincolo sismico con grado di sismicità S=9.

QUESITO n. 11: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità

L'immobile è stato costruito, presumibilmente, tra la fine del XIX secolo e gli inizi del XX secolo. (all.5-10)

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire la legittimità del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Torre del Greco. (all.5)

Il Responsabile VIII Settore del Comune di Torre del Greco, con nota del 29.09.2023 a mezzo pec, ha comunicato quanto segue:

cfr.: (all.5)omissis... “ *Attesta che dalla consultazione del database informatico di questo Ente, per quanto attiene la documentazione richiesta non risultano ulteriori atti (pratiche urbanistiche quali licenze edilizie, D.I.A., S.C.I.A, condoni, fascicoli abusivismo e similari) per l'immobile sito in torre del Greco al vico I Abolitomonte 28 (ex 22) con riferimento ai nominativi: “Omissis”* ”

Lo scrivente ha acquisito, per quanto sopra riportato, la planimetria catastale di impianto depositata in data 01.12.1939.

Lo stato dei luoghi è conforme, alla planimetria catastale di impianto, ad eccezione di:

1. Diversa distribuzione interna;
2. Realizzazione veranda e cambio apertura porta w.c.;
3. Arretramento porta d'ingresso;
4. Realizzazione balcone a nord;
5. Apertura finestra bagno.

La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01.

La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00.

Le predette difformità, di cui al punto 2, 3, 4 e 5, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente.

Le predette difformità, di cui al punto 2, 3, 4 e 5, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi.

Il costo per il ripristino delle dette difformità è forfettariamente calcolato nella misura di € 3.000,00.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, in data 04.08.2023 prot. 15275 - P presso il la Soprintendenza Archeologica Arti e Paesaggio Per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4)omissis... “*si certifica che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti*

notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico del d.lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.

Da ultimo ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del d.lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto.".....

*** L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi;**

QUESITO N. 12: Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006.

L'esecutato ha dichiarato, in sede di accesso, che il bene è provvisto di certificato di prestazione energetica. (all.9)

Lo stesso non ha fornito copia del detto certificato.

Il costo per la redazione della certificazione energetica è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

QUESITO n. 13: dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Il sottoscritto Esperto ha verificato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

QUESITO n. 14: dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

QUESITO n. 15: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento

Il bene de quo risulta occupato, per quanto verificato in sede di accesso, in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura de qua dalla sig.ra "Omissis".

L'esecutato ha fornito, in sede di accesso, la copia del predetto contratto di locazione. (all.9)

Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 01.03.2021 al n. 2365 serie 3T.

Durata contratto: 04.02.2021 al 03.02.2024

Canone mensile: € 325,00

Il predetto canone risulta congruo.

Lo scrivente ha richiesto, all'Agenzia delle Entrate in data 26.06.2023 e sollecito in data 04.10.2023 a mezzo pec, la verifica circa l'esistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

L'agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta.

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

Il cespite de quo non è occupato dal coniuge separato.

QUESITO n. 17: indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

Il condominio risulta costituito. (all.9)

L'amministratore di condominio ha comunicato, a mezzo pec in data 19.09.2023, quanto segue:

cfr. (all.12) "In riferimento alla Sua richiesta con la presente si comunica:

- 1. Le quote condominiali a saldo ordinarie e straordinarie, aggiornate al 30/06/2023 è pari € 16,94;*
- 2. Allego copia delle tabelle millesimali (nei documenti non ho riscontrato l'esistenza di un regolamento condominiale);*
- 3. Non sono a conoscenza di eventuali vincoli di natura condominiale;*
- 4. Dai verbali in nostro possesso e che allego alla presente, non ci risultano lavori straordinari deliberati, c'è traccia solo di una necessità di rifare il sistema fognario."*

*** L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni, alle servitù e/o pesi e limitazioni anche condominiali, si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

QUESITO n. 18: rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). 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;

Il sottoscritto Esperto ha effettuato le dovute verifiche, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, non riscontrando l'esistenza di domande giudiziali afferenti al cespite staggito. (all.7)

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o uso civico. (all. 3-4)

Il diritto degli esecutati, per il cespite staggito, è di 1000/1000 della piena proprietà. (all.6)

QUESITO n. 19: determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Il valore di stima dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di vendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2023.

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1.000,00 €/mq.	MASSIMO 1.500,00 €/mq	PAR. UTILIZZATO 1.250,00 €/mq.
--	----------------------------------	----------------------------------	---

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari incluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 25%, dei balconi e dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini/area pertinenziale sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% locali tecnici, locali di servizio, sottotetti, depositi e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 25% cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore mensile	
residenziale	MQ. 69	€ 1.250,00	€	86.250,00
Balconi	MQ. 3,5	€ 416,00	€	1.456,00
	TOTALE		€	87.706,00

Il valore del bene è pari a € 87.706,00 (euro ottantasettemilasettecentosei/00)

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -27,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-27,50%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-7,50%);
- Stato d'uso, manutenzione (-10%);
- Stato di possesso (-5%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del bene, detratti gli adeguamenti, è pari a € 63.586,00 (euro sessantatremilacinquecentoottantasei/00).

Il valore di stima del lotto 2, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, è pari a € 63.586,00 (euro sessantatremilacinquecentoottantasei/00)

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

Il bene de quo risulta occupato, per quanto verificato in sede di accesso, in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura de qua dalla sig.ra "Omissis".

L'esecutato ha fornito, in sede di accesso, la copia del predetto contratto di locazione. (all.9)

Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 01.03.2021 al n. 2365 serie 3T.

Durata contratto: 04.02.2021 al 03.02.2024

Canone mensile: € 325,00

Il predetto canone risulta congruo.

Lo scrivente ha richiesto, all'Agenzia delle Entrate in data 26.06.2023 e sollecito in data 04.10.2023 a mezzo pec, la verifica circa l'esistenza di contratti di locazione registrati. (all.11)

L'agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta.

Ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Esperto, nel ringraziare l'Ill. mo Giudice per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza
Napoli, li 10.07.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio MERITO