

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA
Espropriazione Immobiliare
R.G.E. 135/2023

immobili siti in

Torre del Greco

I vico Trotti n. 7

CATASTO FABBRICATI
Foglio 502 p.lla 127 sub. 1

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA ANNA MARIA DIANA

ESPERTO STIMATORE: ARCH. GAETANO MUNNO



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da



rubricato al n.

135/2023 R.G.E.

immobili siti in

Torre del Greco

I vico Trotti n. 7

Catasto Fabbricati

Foglio 502 p.lla 127 sub. 1

Giudice Espropriazione: dott.sa Anna Maria Diana

Esperto stimatore: arch. Gaetano MUNNO

Ill.mo signor **Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Torre Annunziata, **dott.sa Anna Maria Diana**,

Io scrivente arch. Gaetano MUNNO avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare

relativo al procedimento esecutivo promosso da **[REDACTED]** rubricato al n. **135/2023 R.G.E.** del Tribunale di Torre Annunziata;

PREMETTE

- che in data 09.10.2023 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella Procedura esecutiva in oggetto;
- che in data 16.10.2023 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- che in data 24.10.2023 depositava il Modulo di Verifica Documentazione;
- che in data 03.04.2024 chiedeva proroga al GE per il deposito della Relazione di stima a causa dei ritardi nella evasione della richiesta inoltrata all'ufficio tecnico;
- che in data 11.04.2024 il GE concedeva la proroga richiesta.

pagina 2 di 55

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto in data 14.11.2023 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Stefania Scotto di Ciccariello (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Torre del Greco, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Torre del Greco, attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

- 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; \[acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale \\(nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore\\);\]\(#\)](#)

La verifica della documentazione è stata indicata nel "Modulo di Verifica Documentazione" regolarmente compilato e depositato in Cancelleria in data 24.10.2023. Dall'analisi della documentazione depositata



nel fascicolo è emerso che gli immobili sono stati indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione con i seguenti estremi catastali:

Comune di Torre del Greco, in Catasto fabbricati:

1) **Foglio 502 p.IIa 127 sub. 1 (diritti di piena proprietà** contro [redacted]
in ragione di ½ ciascuno - ed in favore di [redacted]

Il diritto pignorato coincide con quello in capo ai debitori esegutati, in quanto detti cespiti sono a loro pervenuti per **Atto di compravendita del 15.05.2007** a rogito del notaio Maria Mercedes di Addea di Napoli, con il quale [redacted] e [redacted], acquistavano acquistano ciascuno per la quota ½ ed insieme per l'intero, da [redacted] (Catasto Fabbricati di Torre del Greco, foglio 502 p.IIa 127 sub. 1) la piena proprietà dell'immobile in Torre del Greco al via I Trotti, riportato in Catasto fabbricati del predetto Comune, **Foglio 502 p.IIa 127 sub. 1.**

Si è proceduto ad effettuare visure ipotecarie presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 [redacted] e presso l'Ufficio Ipotecario per i beni oggetto di pignoramento, verificando che alla data del 04.07.2024 e per i cespiti oggetto di procedura, oltre al pignoramento alla base della seguente procedura esecutiva, sussistono le seguenti ulteriori formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE CONTRO NN. 39085/5122 DEL 02.08.2019

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore della [redacted] iscritta in ipoteca giudiziale gravante sull'immobile oggetto dell'atto di pignoramento;

ISCRIZIONE CONTRO NN. 40294/13884 DEL 30.05.2007

Ipoteca Volontaria nascente da contratto di mutuo in virtù di atto notarile pubblico per Notaio Di Addea Maria Mercedes Rep. 32392/4061 del 15/05/2007 a favore della [redacted] iscritta in ipoteca volontaria gravante sull'immobile oggetto dell'atto di pignoramento.



A completamento della documentazione lo scrivente allega certificato di residenza degli esecutati ove si evince che la stessa risultano residenti nel Comune di Torre del Greco presso i cespiti oggetto di procedura.

- 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;

In sede di accesso, i cespiti erano occupati dai debitori esecutati

Il Custode Giudiziario prendeva atto di quanto sopra e si adoperava per le determinazioni del caso.

- 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 dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. _ : – piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. o altro diritto reale) 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, con ____ a sud, con ____ ad ovest, con ____ ad 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 allo stata 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 _____

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti da un'unità immobiliare per civile abitazione (appartamento), siti nel Comune di **Torre del Greco** al I vico Trotti n. 7, facenti parte di un piccolo fabbricato di un piano fuori terra oltre piano seminterrato.

Pertanto, ai fini della vendita, sarà costituito ovviamente **un unico lotto di vendita** trattandosi per l'appunto di un unico cespite.

Essi sono rappresentati da un'unità immobiliare allocata al piano rialzato con accesso dalla corte esterna esclusiva.

Sono pertanto individuabili nella **piena proprietà** di un appartamento, identificati in catasto fabbricati al **Foglio 502 p.IIa 127 sub. 1.**

Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto:

“OMISSIS....

..CHIEDE

che venga eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti di:

entrambi residenti in Torre del Greco (NA) al vicolo I Vico Trotti n. 7. Indica a tal uopo i beni che siano sottoposti ad esecuzione per la quota di 1/1 della piena proprietà ai medesimi spettante, rispettivamente per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni e precisamente:

in Comune di Torre del Greco (NA) al vicolo I Trotti n.15:

1. appartamento al piano terra, composto di cinque vani catastali, con sottostante piano seminterrato adibito a deposito; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco (NA), al fol. 502, p.IIa 127, sub. 1, Vicolo I Trotti n.1, piano T, cat. A2, cl.4, vani 5, R.C. 451,90, con tutti gli annessi e connessi; inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto”.



Nell'atto di pignoramento si descrive l'immobile con gli attuali identificativi catastali, cui la quota pignorata risulta corretta ed individua l'esatto diritto di proprietà vantato dagli esecutati.

Di seguito, si riportano le viste satellitari e tridimensionale dei beni.





Vista dall'alto e tridimensionale dei cespiti

L'estratto di mappa wegis (relativamente alla p.lla 127) è allineato in quanto l'immobile ricade in mappa sulla medesima p.lla.





Stralcio Estratto di mappa catastale wegis

La vista satellitare e quella della mappa catastale individuano la stessa zona; la porzione di fabbricato insistente sulla p.lle 127 risulta correttamente inserita in mappa wegis. Il bene oggetto di pignoramento non è al momento interessato da altre procedure di espropriazione immobiliare.

La zona di ubicazione è semicentrale, con discreto asservimento ita da bar, negozi, locali pubblici ed ogni servizio necessario, ma è risulta priva di idonei spazi di parcheggio.

L'unità abitativa è allocata al piano rialzato, raggiungibile dall'area esterna.

pagina 9 di 55

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



Essa confina nell'insieme:

- **a nord** con vico I di via Trotti
- **ad est** con viale privato
- **ad ovest** con p.lla 123
- **a sud** con unità sub. 2



VISTA DELL'UNITÀ
DAL VICO I VIA
TROTTI



R.G.E.

135/2023



ALTRA VISTA
DELL'UNITÀ DAL
VICO I VIA TROTTI



INGRESSO
ALL'UNITÀ
ABITATIVA DAL
VICO



L'accesso all'unità abitativa avviene dal cancello carrabile in ferro ubicato in fondo al vico. Da questi, attraversando una piccola area esterna di circa 21 mq, si accede all'unità abitativa posta al piano rialzato, percorrendo un piccolo balcone coperto. Il portoncino di ingresso immette in un piccolo ambiente adibito a cucina di circa 18 mq con l'adiacente sala pranzo. Proseguendo poi per un piccolo disimpegno, è possibile raggiungere una prima camera da letto di circa 13 mq, una seconda camera da letto di circa 16 mq e per finire due wc, tra loro speculari di circa 6 e 8 mq, illuminati da un lucernario a soffitto.

Nel complesso l'unità abitativa si estende per circa 75 mq di superficie calpestabile oltre balconi ed aree esterne. Al proposito infatti, va precisato che la scheda planimetrica catastale, riporta anche la consistenza di un'area esterna che rappresenta la rampa di accesso alla sottostante unità immobiliare (locale deposito sub. 4), appartenente ai medesimi esecutati ma non oggetto di pignoramento, oltre un'area esterna, in loco delimitata da paletti e che funge da "area di manovra" per l'accesso all'unità sub. 1 (pignorata) e sub. 4 (non pignorata). All'uopo lo scrivente, al fine di accertarne la effettiva inclusione nell'unità sub. 1 (pignorata) ha effettuato tutte le visure storiche, anche planimetriche, ove si rinviene che l'attuale consistenza dell'unità sub. 1 ricomprende anche detta area in quanto derivante da una precedente variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 02.02.2007 ove dette porzioni esterne erano ricomprese nell'interezza della loro consistenza immobiliare.

Il tutto come meglio riportato sul sotto riportato grafico di rilievo, supportato dalla documentazione fotografica.

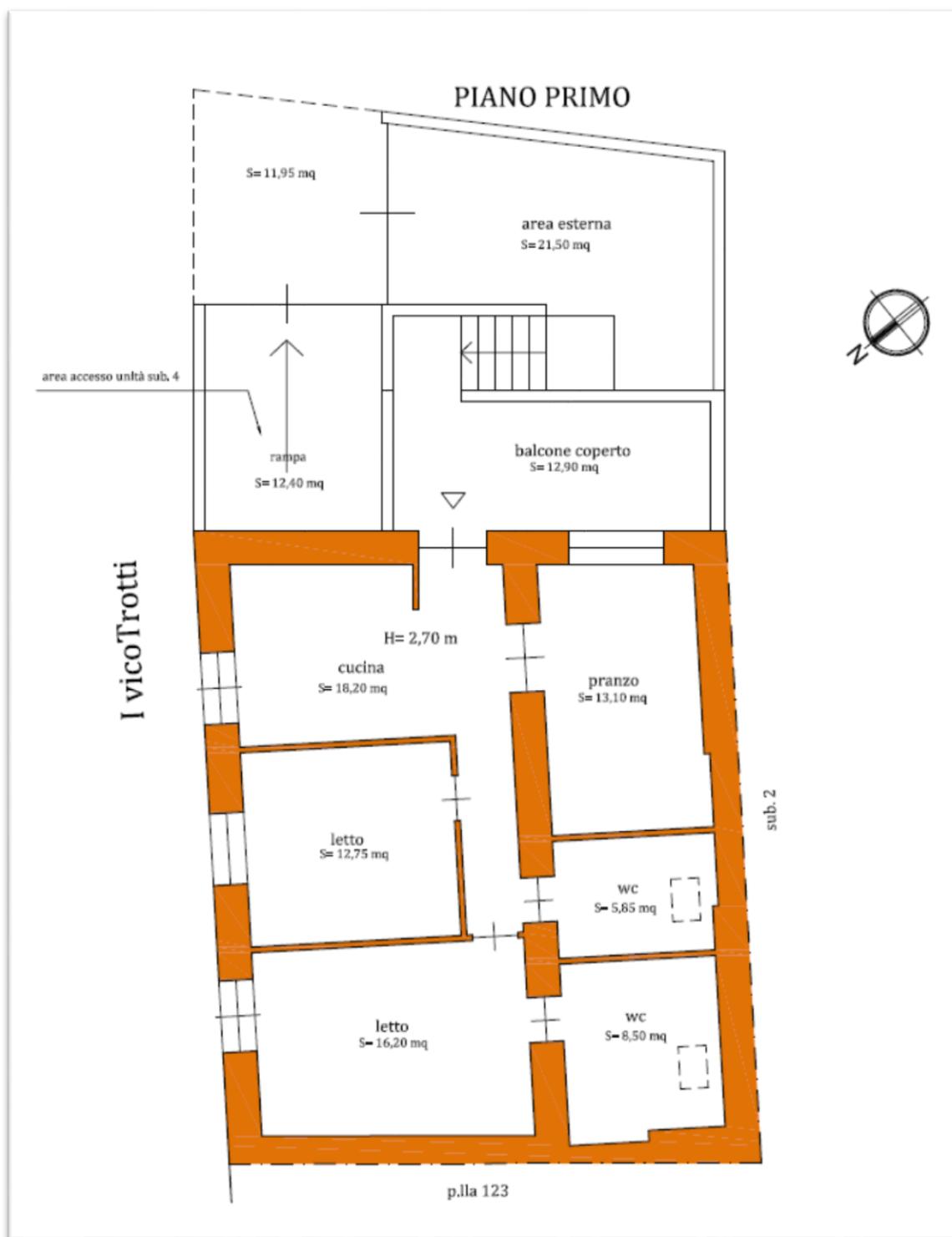
consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948





Planimetria di rilievo

Come si evince dalla sottoriportata documentazione fotografica, l'immobile versa in sufficiente stato di conservazione e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire di manutenzione ordinaria.



Le pavimentazioni sono realizzate in mattonelle di ceramica di colore chiaro, mentre le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad eccezione della cucina e dei wc ove sono presenti rivestimenti sempre in mattonelle di ceramica. Le aperture esterne sono protette con infissi in alluminio e romane in ferro di colore verde, mentre le porte interne sono in legno tamburato di colore noce.

Gli impianti (idrico ed elettrico) sono sottotraccia, ma non si ha certezza sulla eventuale rispondenza alle normative vigenti. Per gli stessi pertanto si prevedono quindi in via cautelativa costi di adeguamento e/o verifica quantificabili in linea approssimativa per circa **€ 2.000,00**.



VISTA DEL
BALCONE
COPERTO



R.G.E.

135/2023



CUCINA



PRANZO

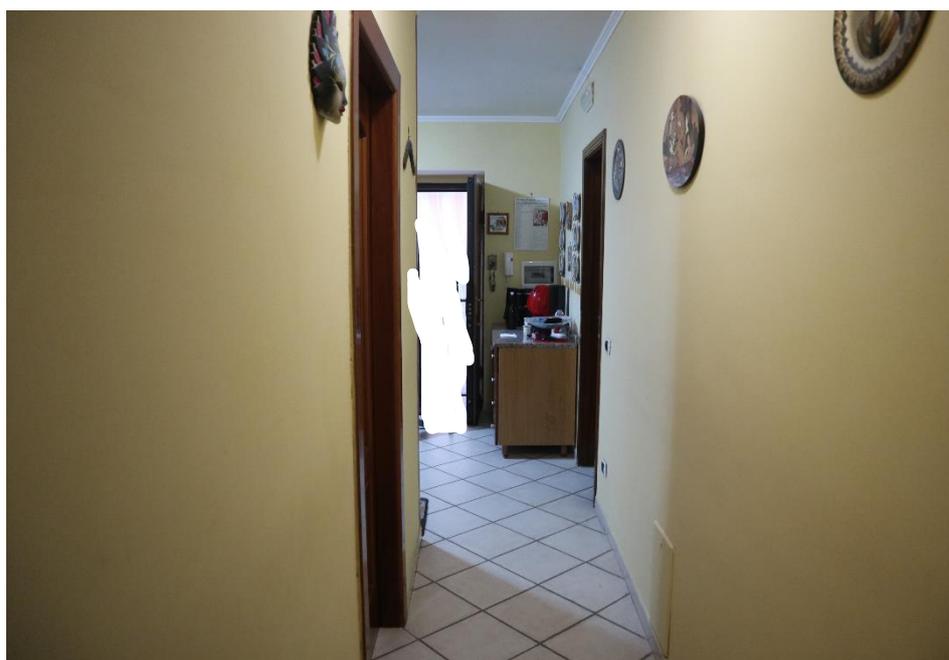


R.G.E.

135/2023



WC



DISIMPEGNO

pagina 16 di 55

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



R.G.E.

135/2023



LETTO



WC

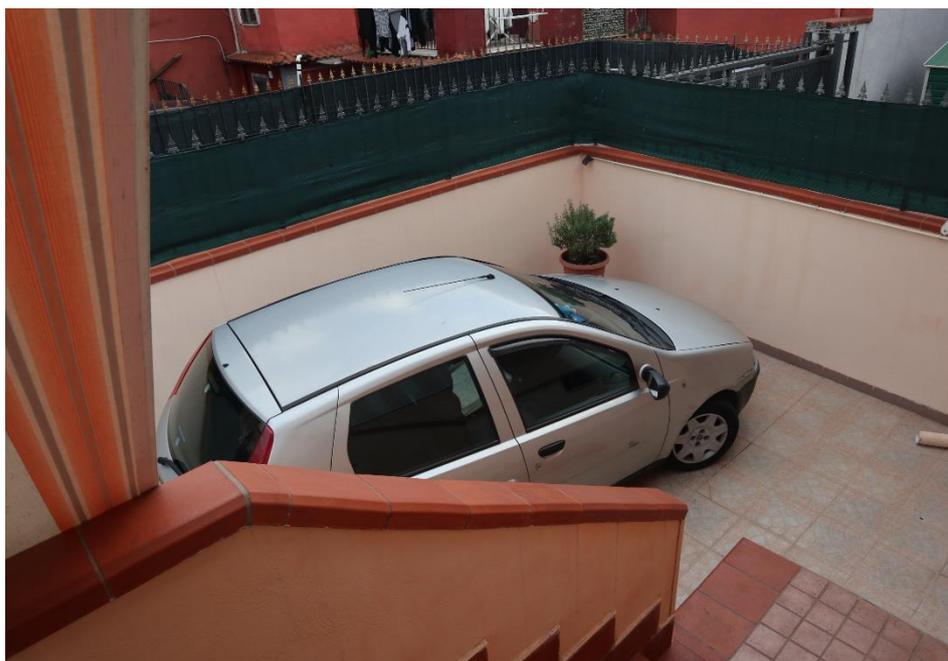


R.G.E.

135/2023



ALTRA CAMERA



SPAZIO ESTERNO



Si dà atto che per l'unità abitativa non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica, come si evince dalla nota del 24.10.2023, prot. PG/2022/0560601, trasmessa allo scrivente dalla Regione Campania, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia, e che si allega. Pertanto in questa sede si prevedono costi per **€ 400,00** necessari alla redazione del relativo documento di Attestazione di prestazione Energetica da redigere da tecnico abilitato.

 Regione Campania
Data: 24/10/2023 14:56:33, PG/2023/0510601



*Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale
Sviluppo Economico e Attività Produttive
U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia*

All'Arch. Munno Gaetano
Via G. Verdi. 77
Santa Maria Capua Vetere (Ce)
gaetano.munno@archiworldpec.it

Oggetto: Richiesta verifica presenza APE, unità immobiliare sita in Torre del Greco con dati catastali F. 502 p.lla 127 sub. 1.

In riferimento alla richiesta in oggetto, alla data del 24/10/2023, da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, non risultano certificati emessi per le unità immobiliari in questione.

*Il Funzionario,
- ing. Arturo Paradiso -*


LA FP IGENTE
- arch. Francesca De Falco -
Documento firmato da:
FRANCESCA DE FALCO
24 10 2023 11:52:28 UTC

Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania

pagina 19 di 55

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima.

Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi
Cucina	18,20	1,00	18,20	buono	-
Pranzo	13,10	1,00	13,10	buono	-
Letto	12,75	1,00	12,75	buono	-
wc	5,85	1,00	5,85	buono	-
wc	8,50	1,00	8,50	buono	-
Letto	16,20	1,00	16,20	buono	-
balcone	12,90	0,25 fino a 25 mq, l'eccedenza al 10%	3,22	buono	-
Area esterna	21,50	0,15	3,22	normale	-
Area esterna (12,40 + 11,95)	24,35	0,10	2,43		
TOTALE					
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			83,47		
incidenza murature			14,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			97,97		

Detta tabella è stata redatta secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

In risposta al presente quesito si descrive l'immobile come da prospetto sintetico.

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **Torre del Greco** al I vicolo Trotti n. 7. È ubicato al rialzato di un immobile in muratura e si compone di cucina, pranzo, due camere da letto, due wc, disimpegno, balcone ed aree esterne, per una superficie complessiva calpestabile di circa 75 mq (oltre balcone ed aree esterne); confina nell'insieme a nord con I vicolo Trotti, ad est con vialetto di accesso ad altra unità, a sud con unità sub. 2 e a nord con immobile di cui alla p.lla 123, salvo se altri. L'appartamento è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Torre del Greco** al **foglio 502, p.lla 127, sub. 1**, cat. A/2, cl. 4, consistenza 5 vani, rendita € 451,90. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale (eccetto quanto già relazionato al punto 5).



I cespiti fanno parte di un edificio realizzato in data antecedente il 01.09.1967 di cui non si conoscono eventuali modifiche successive, ragion per cui non è possibile accertare la conformità urbanistica dello stato dei luoghi alla originaria consistenza.

Pervenuti all'acquisto dei beni pignorati in forza di **Atto di compravendita del data 15.05.2007** a rogito del notaio Maria Mercedes di Addea, trascritto presso la **ex RR.II. di Napoli 2** ai n. _____ del **30.05.2007**.

PREZZO BASE euro 114.000,00

- 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 ben i 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 acquisiti 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.**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, Servizi di Pubblicità Immobiliare, è emerso che i cespiti sono pervenuti **per complessivi diritti di piena ed intera proprietà** ad: _____ ed alla data di trascrizione del pignoramento, risultavano di loro esclusiva proprietà (per quota ½ ciascuno _____ _____) in forza di:



TRASCRIZIONE **MIN** DEL 30.05.2007 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 15.05.2007 rep. 32391 a rogito del Notaio Maria Mercedes di Addea con il
il 07.03.1963 acquistano ciascuno per la quota ½ ed insieme per l'intero, di
C. n. 127
venne
la
piena proprietà dell'immobile in Torre del Greco al vico I Trotti, riportato in Catasto fabbricati del predetto
Comune, Foglio 502 p.IIa 127 sub. 1.

ARTICOLO 2

CONSENSO ED IMMOBILE

... tutti come costituiti e ciascuno per
i propri diritti pari ad un quinto e complessivamente per
l'intero vendono
che come costituiti accettano il seguente immobile nel Comune
di **TORRE DEL GRECO (prov. di NAPOLI) al Supportico 1° Vico
Trotti n. 15 e precisamente:**

- appartamento al piano terra, composto da cinque vani
catastali, con sottostante piano seminterrato adibito a
deposito; confinante nell'insieme con unità immobiliare sub
2, con Supportico 1° Vico Trotti ed area condominiale di
accesso ad altre proprietà.

In Catasto del Comune di Torre del Greco al **foglio 502,
particella 127:**

- **sub 1**, Vicolo I Trotti n. 15, piano T, categ. A/2, cl. 4,
vani 5, R.C. 451,90;
- **sub 4**, Vicolo I Trotti n. 15, piano S1, categ. C/2, cl. 5,
Mq. 85, R.C. 346,80.

STRALCIO ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 15.05.2007

pagina 22 di 55

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



Alla data di acquisto del 15.05.2007 i soggetti in questione risultavano tra loro
coniugati per aver contratto matrimonio in Torre del Greco il
27.02.1982 come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di torre
del Greco in data 26.10.2003, ove non sono riportate annotazioni a margine

**CITTÀ DI TORRE DEL GRECO**
PROVINCIA DI NAPOLI
SERVIZI STATALI

**ESTRATTO PER RIASSUNTO
DELL'ATTO DI MATRIMONIO**
Art. 108 D.P.R. 3.12.2000, n. 396
L'Ufficiale di Stato Civile

Dal registro degli Atti di Matrimonio

**A margine dell'atto connesso
non risultano annotazioni e
all'art. 228 Legge 19-3-1975, n. 154**

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge
183/2011

L'Ufficiale di Stato Civile
Vito Scarpa

Ufficiale dello Stato Civile
VITO SCARPA





STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

pagina 23 di 55

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



per i cespiti erano pervenuti in forza di:

Trascrizione nn. 1924/2005 del 10.12.2007

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli 2 il 24/12/2007, con la quale si denunciava a quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile in parola in favore di

Per detta dichiarazione di successione, risulta **trascritta accettazione tacita di eredità ai nn. 1924/2005 del 30.05.2007.**

A Di Donna Rosa i cespiti erano pervenuti in forza di:

Trascrizione nn. 425/1963 del 01.02.1963 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita, per Notaio Mainiero stipulato in data 14.01.1963 con il quale si è acquistato dalla piena proprietà di una stanza, una stanzetta una cucinetta nella quale esiste anche il gabinetto. Il tutto sito al piano terra del fabbricato sito in Torre del Greco al Vico I° Trotti Supportico n.15. In catasto riportato alla partita n. 12866 mappa 2908/1

Detto titolo rappresenta un atto *inter vivos* ultraventennale a carattere traslativo e non derivativo.

- 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;

I beni oggetti di pignoramento sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto i seguenti estremi:



CATASTO FABBRICATI								
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Torre del Greco	502	127	1	A/2	4	5 vani	Totale: 103 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 94 m ²	451,90
indirizzo	VICO PRIMO TROTTI n. 15 Piano T							
	Mappali Terreni Correlati: Foglio 502 - Particella 127							
intestati								

Dalle visure storiche catastali emerge che l'unità sub. 1 identifica esattamente i cespiti ed ha subito una variazione planimetrica per diversa distribuzione degli spazi interni in data 02/02/2007 Pratica n. NA0087783, rettificata nel classamento con variazione nel classamento del 15/01/2008 Pratica n. NA0039898 in atti dal 15/01/2008.

La stessa non ha subito ulteriori variazioni dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 (eccetto la variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

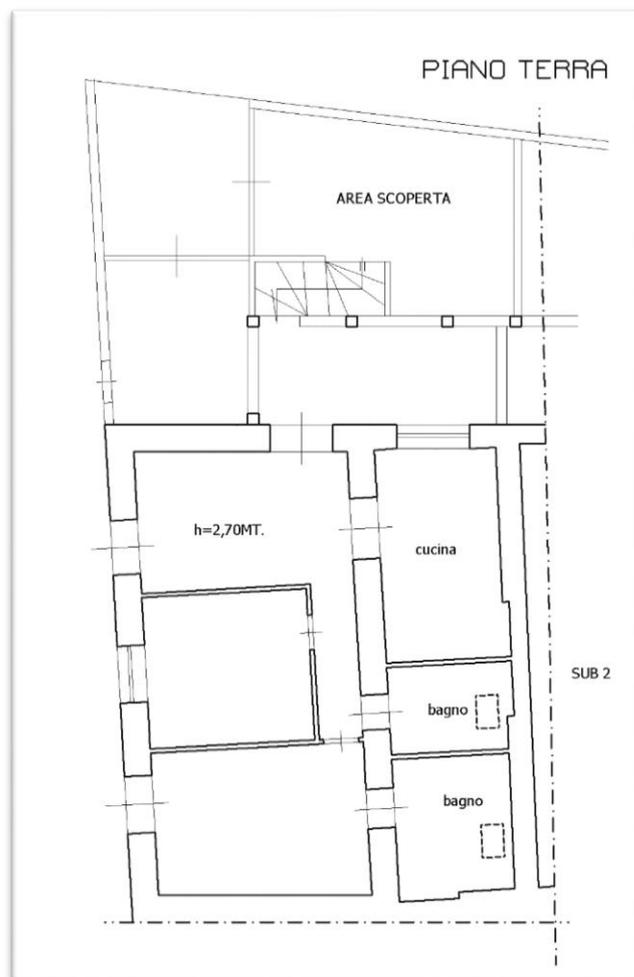
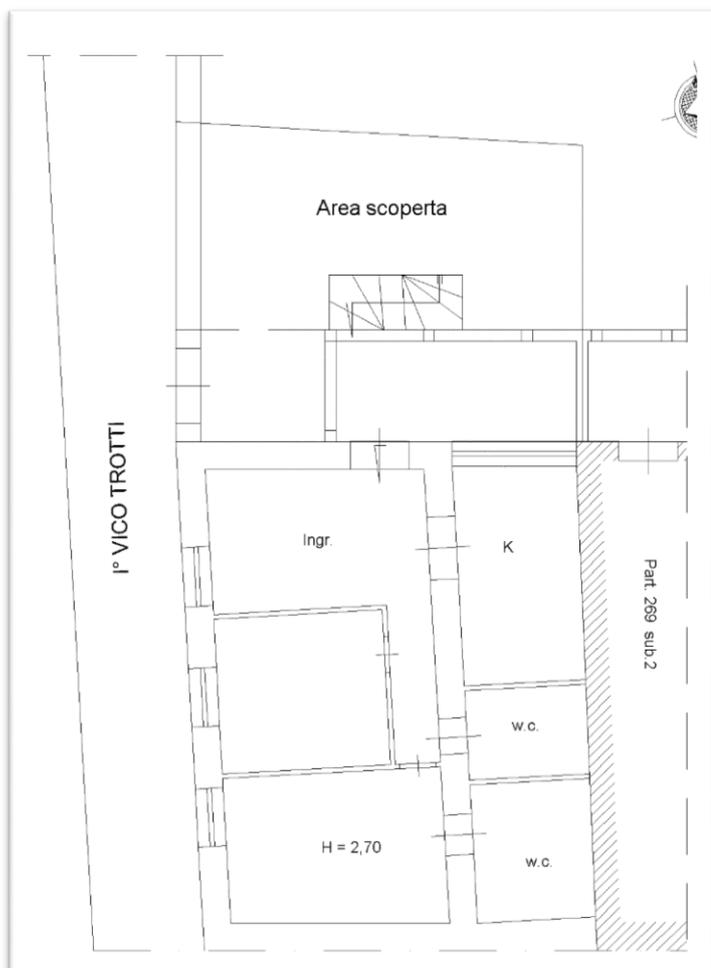
È da evidenziare che sulla scheda planimetrica catastale viene riportata anche l'area esterna che in loco identifica uno spazio di accesso all'unità sub. 1 e 4 nonché una salita di accesso dal sottostante locale deposito sub. 4 non pignorato.

Infatti, sulla precedente scheda planimetrica catastale abbinata all'unità sub. 1 ed antecedente la variazione del 02.02.2007, detta area era inclusa nell'interezza.

Pertanto, essendo la variazione "diversa distribuzione degli spazi interni" non incidente su superficie e/o scorporo di aree, la stessa è da considerarsi inalterata nelle consistenze (intese come estensioni planimetriche).

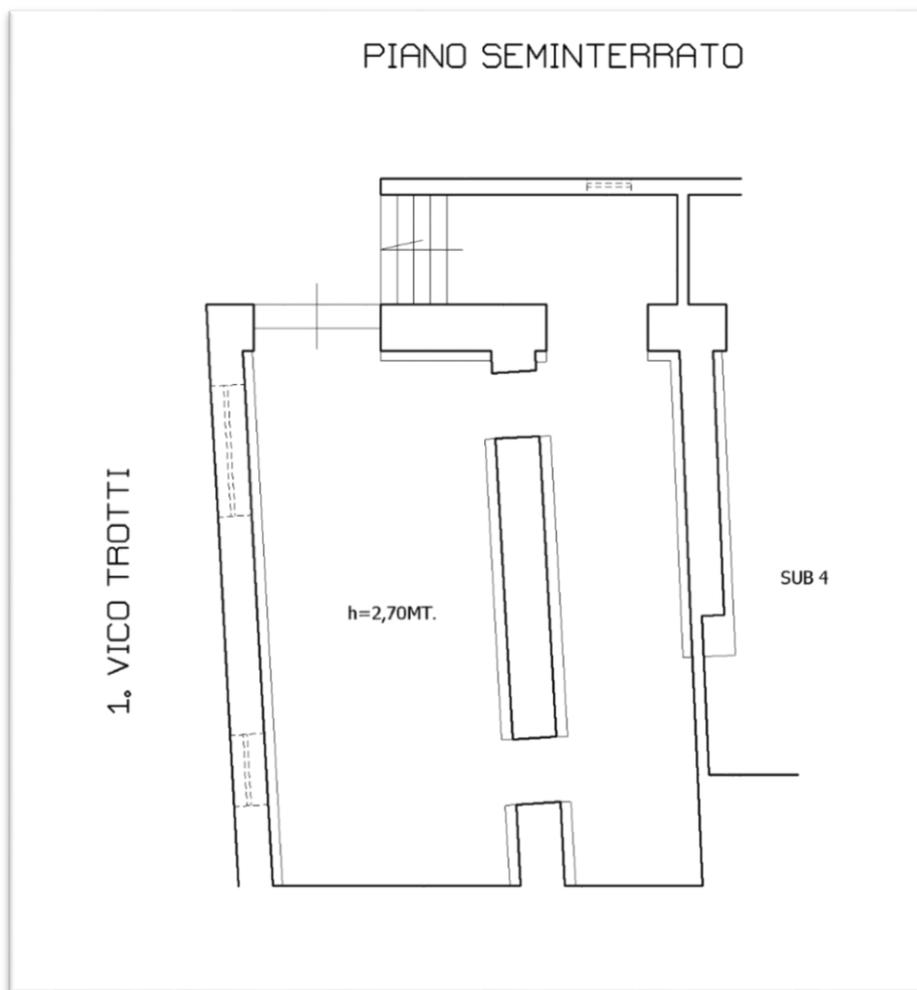
Inoltre, anche la scheda planimetrica dell'unità sub. 4 (non pignorata) conferma l'esclusione di tale consistenza dalla stessa unità catastale.





CONFRONTO SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE ATTUALE ED ANTE VARIAZIONE DEL 02.02.2007



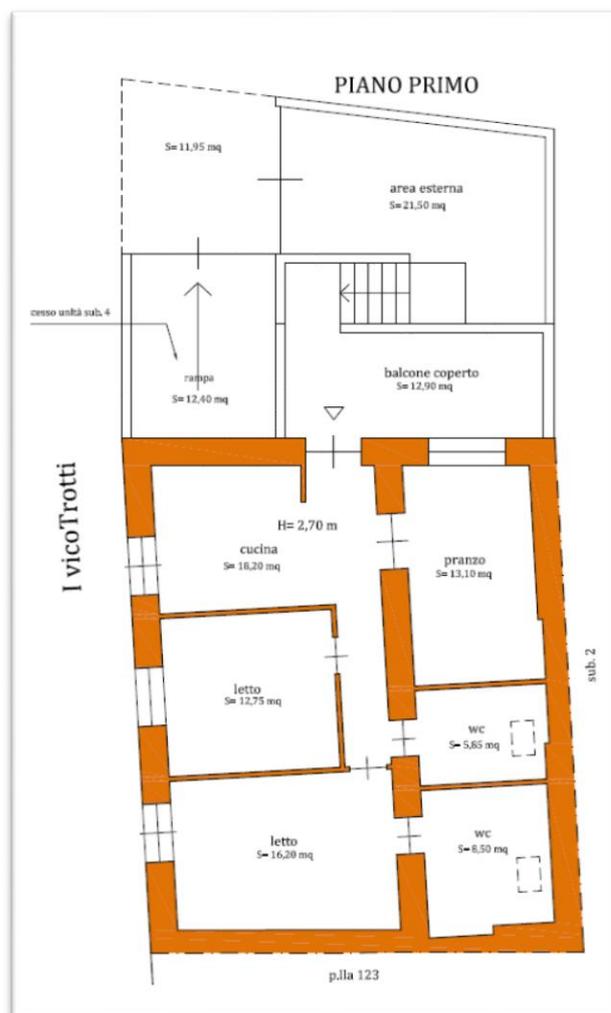
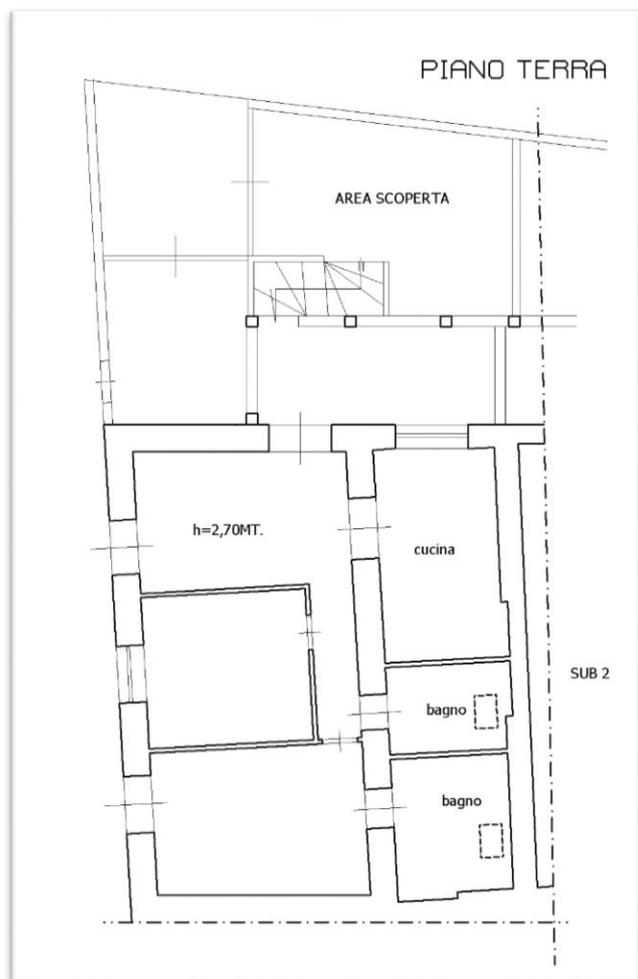


PLANIMETRIA UNITÀ SUB. 4 (NON PIGNORATA) OVE NON VIENE RIPORTATA L'AREA ESTERNA (DISCESA)

Le intestazioni risultano corrette, mentre andrebbe aggiornato il numero civico.

Dal confronto della scheda planimetrica catastale con lo stato dei luoghi, si evince essenzialmente la conformità planimetrica, eccetto lievi differenze di rappresentazioni grafiche non suscettibili di aggiornamento.





CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA CATASTALE





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/07/2024

Data: 04/07/2024 Ora: 18.59.03 Segne
Visura n.: T387714 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TORRE DEL GRECO (Codice:L259)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 502 Particella: 127

Unità immobiliare dal 13/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		502	127	1			A/2	4	5 vani	Totale: 103 m ² edifici aree scoperte: 94 m ²	Euro 451,90	M2	

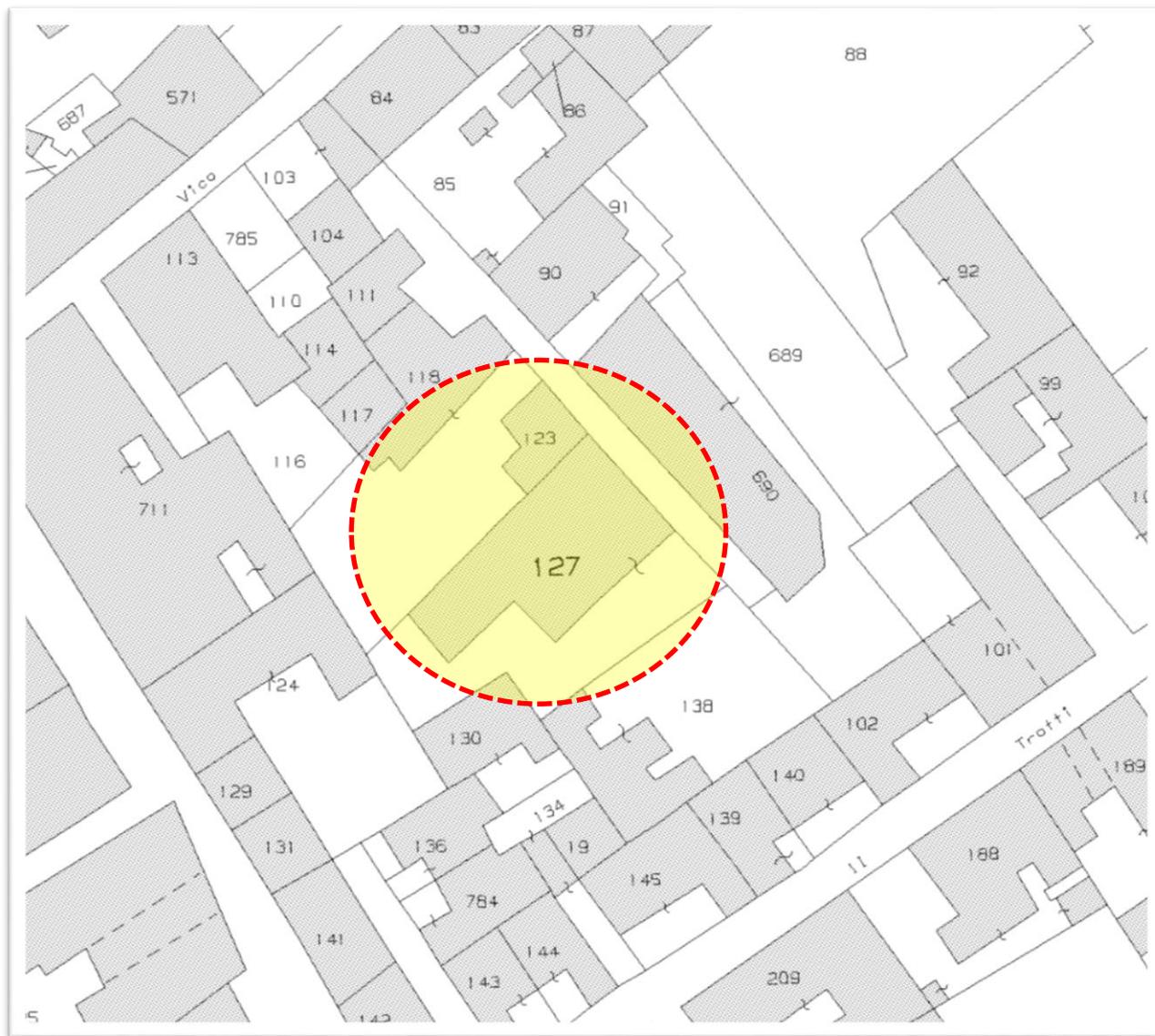
Indirizzo: VICO PRIMO TROTTI n. 15 Piano T
 Notifica: Partita: Mod.58
 Annotazioni: -classamento e rendita validati

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L259 - Foglio 502 - Particella 127

STRALCIO VISURA STORICA CATASTALE SUB. 1

Infine si precisa che la p.lla 127 risulta correlata in mappa wegis alla medesima p.lla 127, circostanza chiaramente esplicitata in visura catastale



**Stralcio Estratto di mappa catastale wegis**

Dall'elenco immobili al censuario della p.la 127, non si rinvencono subalterni identificanti gli spazi comuni (beni comuni non censibili)

- 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 caso, la storia catastale del compendio pignorato;

pagina 30 di 55

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



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 di 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 di 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 – 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.

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



Nel caso di beni di 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 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 diritti 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 se tale riserva dia 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.

Sebbene le informazioni richieste dal presente quesito siano già state fornite dallo scrivente in risposta alle precedenti domande, si riassume quanto già riportato.

I dati descrittivi riportati nell'atto di pignoramento (Torre del Greco, Foglio 502 p.la 127 sub. 1) rispecchiano quelli attuali, come sono corrispondenti anche gli esatti diritti vantati dagli esecutati.

Quindi oggi le unità sono univocamente individuata con i predetti estremi di cui al Foglio 502 p.la 127 sub.1.

Il titolo di provenienza riporta gli esatti identificativi catastali (Foglio 502 p.la 127 sub. 1) in quanto alla data della loro stipula identificavano i cespiti in parola.

Riassumendo:

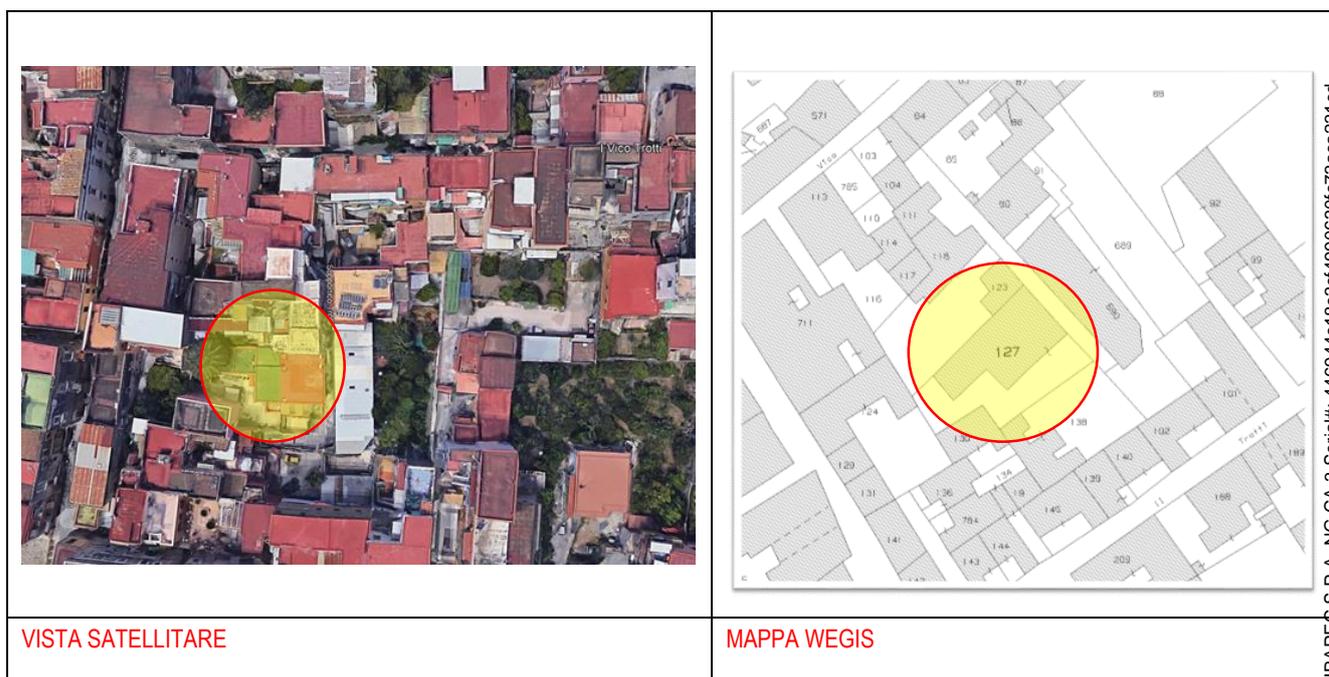
1. I dati catastali dell'immobile riportati in pignoramento hanno identificato l'immobile esattamente (eccetto però quanto già evidenziato in risposta al quesito n. 4 che qui si ha per ripetuto);
2. Trattandosi di visure ipotecarie l'esperto ha come da prassi aggiornato le visure ipotecarie, così come evidenziato nei paragrafi precedenti.
3. L'atto anteriore al ventennio è rappresentato da un atto *inter vivos* a carattere traslativo (atto di compravendita del 14.01.1963)
4. Il fabbricato ospitante il bene in parola non è stato costruito su terreno acquisito con procedura di espropriazione di pubblica utilità;
5. Il bene non è in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.
- 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 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 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.

Come già riferito nel quesito dedicato alla conformità catastale, vi è conformità tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza in capo ai debitori eseguiti (atto di compravendita del 15.05.2007) e quella desumibile dalla planimetria catastale e non si evidenziano difformità di identificazione, (eccetto però quanto già evidenziato in risposta al quesito n. 4 che qui si abbia per ripetuto).

Come già evidenziato al punto 3 della presente relazione, la mappa wegis corrisponde alla stessa ubicazione dell'immobile anche rispetto alle coordinate satellitari.



- 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;



Nessuno dei cespiti di cui alla presente relazione ricade nelle ipotesi di cui sopra.

- 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 con o un diverso dall'attuale eseguito.

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto eseguito (anche ai fini della stima); qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampia rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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 "differenze formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesima), l'esperto dovrà precisare la differenza 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

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



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 difatto 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.la 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 i, le variazioni Intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

L'atto di pignoramento ha colpito complessivamente l'intera quota di proprietà in capo agli esecutati (per quota ½ ciascuno). Detta quota coincide con l'effettivo diritto vantato dagli stessi alla data di trascrizione del pignoramento, ed i dati identificativi dei cespiti riportati nell'atto di pignoramento coincidono con i reali (Foglio 502 p.la 127 sub. 1).

Non risultano trascritti altri pignoramenti oltre quelli alla base della presente procedura esecutiva.

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

L'immobile ricade in **zona Centro Storico A1 del PUC** vigente, con le seguenti prescrizioni:

ART.33. CENTRO STORICO (A1) 1. La zona omogenea "Centro Storico" comprende le parti del territorio interessate dagli agglomerati urbani, o singoli edifici, presenti al 1956, che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione e rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale; la ZTO può ricomprendere anche gli spazi inedificati interni agli agglomerati e la rete viaria interna ai tessuti nonché le aree circostanti, che possono considerarsi, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. 2. In tale ZTO il Piano Programmatico configura un complesso di interventi che possa perseguire gli obiettivi di mantenere quanto più possibile l'immagine morfo-tipologica dell'impianto storico, assicurando al contempo: • La valorizzazione e il



recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale; • La residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile con le tipologie edilizie storiche; • Lo sviluppo dei centri commerciali naturali, costituiti da una molteplicità di esercizi commerciali al dettaglio e turistici, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l'accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori; • Il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico; • La riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili. 3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.12 sono le seguenti: DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR) TUTTE DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT) DT1, DT2 DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC) DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8, DC9, DC10, DC11, DC13 SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP) SP1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12 Per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali (fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive) ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR). I cambi di destinazione d'uso non potranno generare un aumento del carico urbanistico. 4. Il Piano Programmatico si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti; in alternativa i privati proprietari, anche riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un P.U.A. ai sensi della normativa vigente. L'ambito di proprietà sarà definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari, eventualmente anche non contigue, iscritte all'interno di una maglia stradale. In assenza del P.U.A., le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti; c) Ristrutturazione Edilizia per i soli cambi di destinazione d'uso. Con la redazione del P.U.A. potranno essere consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e Urbanistica per gli edifici di recente impianto, con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico. 5. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni (anche concernenti interventi su elementi esistenti) alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili, non devono avere carattere invasivo o distruttivo della natura dei luoghi, ma



sostanzialmente recuperare il fascino dei luoghi, ed ispirarsi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali. 6. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze: RC (%) IPF (%) HE (ML) 50% 50% H del contesto di riferimento DC (ML) DF (ML) DS (ML) 5,00 10,00 5,00 Il RC e l'IPF si applicano solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico - vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata. 7. Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere, le quali potranno essere utilizzate esclusivamente per migliorare la dotazione di servizi pubblici. 8. Gli interventi di trasformazione tesi alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico potranno essere oggetto di agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente. 9. Il P.U.C. promuove per la ZTO "Centro Storico" la valorizzazione in termini di Centro Commerciale Naturale, inteso come aggregazione di esercizi di vicinato, di pubblici esercizi, da sviluppare in aree urbane che, mediante una propria autonoma struttura organizzativa, si pone quale soggetto di un'unica offerta integrata per favorire la crescita della domanda, per personalizzare e fidelizzare il servizio reso ai consumatori, nonché per realizzare una politica comune di sviluppo e di promozione del territorio interessato. Il Centro Commerciale Naturale deve essere promosso d'intesa con le categorie commerciali con l'obiettivo di arricchire l'offerta commerciale, in riferimento a quanto previsto dalla legislazione vigente e dovrà favorire la realizzazione di eventi tradizionali nell'ambito delle strade principali del Centro Storico. 10. Il patrimonio delle "Ville Vesuviane" fa parte del Centro Storico di Torre del Greco e per esse sono imposti interventi di "Restauro e Risanamento Conservativo" tesi alla valorizzazione del bene attuabili mediante I.E.C

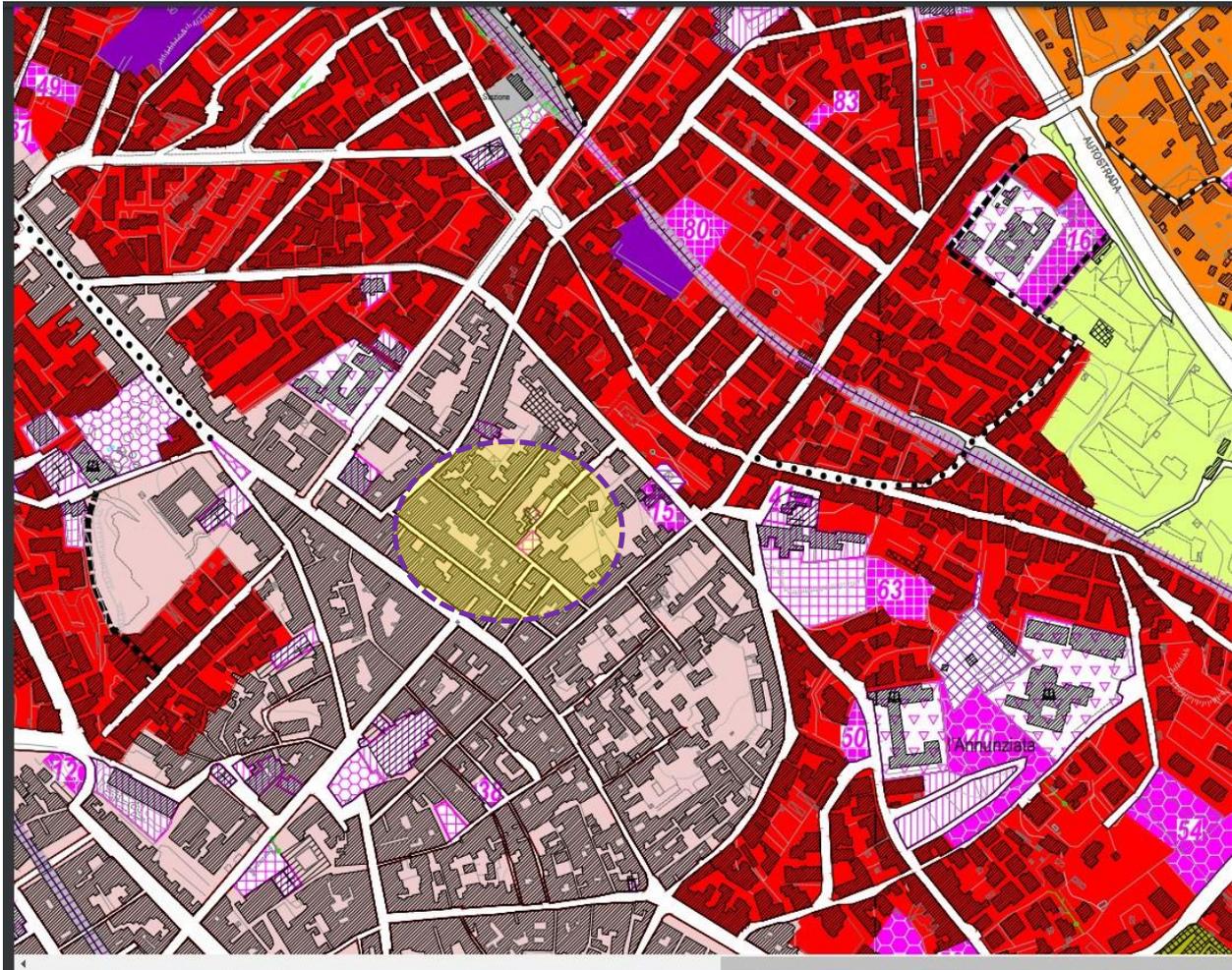
consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948





Stralcio PUC (Comune di Torre del Greco) - zona di interesse

Tutto il territorio comunale è **vincolato dal D.Lgs.vo n. 42/2004** in materia paesaggistica ambientale (ex L. 1497/39 e L. 431/85), inoltre è dichiarato zona sismica con grado di sismicità S=9.

Per una corretta panoramica urbanistica dell'intero territorio comunale del predetto Comune di Torre del Greco, si precisa che il territorio Comunale del predetto, è soggetto alla seguente **normativa di pianificazione comunale e sovracomunale**:

- il **Piano Territoriale Regionale (Ptr)** approvato con Legge Regionale 13 ottobre 2008, n. 13, in attuazione della LR 16/2004 ed in conformità con le disposizioni del DLgs. 63/2008;
- il **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Napoli (Ptcp)** adottato dal C. P. con deliberazione 109/2003, rielaborato successivamente al fine di adeguarlo ai criteri, alle

pagina 38 di 55



prescrizioni e finalità introdotte dalla L. R. 16/ 2004 e dal DLgs. 63/2008, adottato nuovamente con deliberazioni n. 1091/2007 e n. 747/2008 ed allo stato attuale sottoposto alla procedura VAS in attesa dell'approvazione definitiva;

- il **Piano Urbanistico Territoriale della penisola Sorrentino-Amalfitana (PUT)** approvato, ai sensi dell'articolo 1/bis della Legge 8 agosto 1985, n. 431, dalla legge regionale 27 giugno 1987, n.35;
- i **Piani Stralcio di Assetto Idrogeologico delle due Autorità di Bacino (PAI del Sarno e del Destra Sele)**, approvati nel 2002.

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 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 costruttive 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 l.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 l. 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. ; 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 temporaneamente più antico che s a stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia di uno dei creditori intervenuti), quale risultante agli 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.

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili ed 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 e, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificarne 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.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il 7° Settore Urbanistica del Comune di Torre del Greco, è emerso che per i cespiti in parola non risultano rilasciate autorizzazioni urbanistiche, eccetto il rinvenimento di un fascicolo: ABUSIVISMO, FASC. 146/2009, relativo al fabbricato sito in TORRE DEL GRECO (CE) - SUPP 1° Vico Trotti, 15 ex 21 e che riguarda altri immobili non oggetto di procedura.





CITTÀ DI TORRE DEL GRECO

-Città Metropolitana di Napoli-
7° SETTORE URBANISTICA
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA, CONDONO, DISSESTI STATICI E ANTIABUSIVISMO EDILIZIO
Viale Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa, ex Complesso "La Salle" - 80059 - Torre del Greco (NA)
Tel.: 081 8830111 - 081 883 0278

21 GIU. 2024
21 GIU. 2024

Torre del Greco (NA),

Arch. Munno Gaetano
PEC: gaetano.munno@archiworldpec.it

trasmesso tramite impresainungiorno.gov.it

Premesso che il database informatico di questo Ente è strutturato con riferimenti ai nominativi dei richiedenti (nome e cognome dell'istante) e agli indirizzi toponomastici dei fabbricati (via, piazza, numero civico, ecc.) e non con riferimenti catastali (foglio, particella, sub, ecc.);

Vista l'istanza presentata dall'Arch. Munno Gaetano, in qualità di CTU nella procedura n. 135/ 2023 R.G.E. presso il Tribunale di Torre Annunziata, trasmessa attraverso il portale digitale SUE/IMPRESAINUNGIORNO con prot. n. 99954 del 06/11/2023;

Visto l'art. 107, comma 3, del T.U. sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Consultati gli atti d'Ufficio, nello specifico il database informatico, sulla base delle indicazioni fornite dall'istante;

Considerato che in data 12/06/2024 l'Arch. Munno Gaetano ha effettuato l'accesso e preso visione del server informatico: ABUSIVISMO, FASC. 146/2009, INT. [redacted], [redacted], Trotti, 15 EX 21;

Preso atto che in data 12/06/2024 l'Arch. Munno Gaetano ha richiesto il rilascio della presente attestazione;

SI ATTESTA CHE

dalla consultazione del database informatico del server di questo Ente, per quanto attiene la documentazione richiesta non risultano ulteriori atti oltre a quelli sopra indicati (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 (NA) al **VICO I TROTTI SNC**, con riferimento ai seguenti nominativi indicati:

La presente è rilasciata per i soli usi consentiti dalle vigenti norme di legge.

Distinti saluti.

L'Istruttore Amministrativo
Dott. Fabio Altiero





Il Dirigente
Arch. Maria Gabriella Camera



1

Stralcio attestazione UTC rilasciata dal Comune di Torre del Greco

A questo punto bisogna fare delle considerazioni.

Gli immobili sono di remota costruzione ed edificati in data antecedente il 01.09.1967, con ogni evenienza ante 1942. Detta circostanza è facilmente deducibile dalla lettura dei titoli di provenienza,

pagina 41 di 55

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

[email gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



non per ultimo l'atto di compravendita del 1963 (ed ancor prima con l'atto di divisione del 30.08.1956) ove si dava atto della presenza di *una stanza, una stanzetta, una cucinetta nella quale esiste anche il gabinetto*. Con ogni evenienza però sono state effettuate delle modifiche, circostanza rilevabile anche dalle variazioni catastali storiche susseguitesesi nel tempo.

A questo punto però non si sono rinvenute planimetrie o rappresentazioni originarie di riferimento al fine di confrontarne l'originario stato dei luoghi.

In definitiva, in questa sede sarà applicata una opportuna decurtazione sul valore di stima proprio per la "incertezza" sulla regolarità urbanistica dei cespiti, nonché per i presunti costi da sostenere per la presentazione di **S.C.I.A.** csd "in sanatoria" (ex art. 36 del DPR 380/01 e smi), ossia per opere già eseguite, per le diverse distribuzioni interne rilevate.

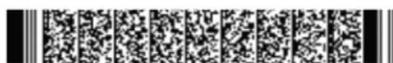
Resta inteso che lo scrivente ha espresso un mero parere tecnico basato sulla scorta della documentazione esaminata e rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, al cui Dirigente spetta ovviamente qualsiasi valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione in sanatoria per le difformità riscontrate ed al quale è demandato ovviamente ogni parere circa il diniego o il rilascio di Provvedimenti Amministrativi.

- 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 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, **sa1vo che l'immobile sia esente ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto o verificherà se la certificazione è presente allegandola, mentre in mancanza; ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).**

Da indagini espletate, si dà atto che per l'unità abitativa **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come si evince dalla nota del 24.10.2023, prot. PG/2023/0510601, trasmessa allo scrivente dalla Regione Campania, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia, e che si allega.

Pertanto in questa sede si prevedono costi per € 450,00 necessari alla redazione del relativo documento di Attestazione di prestazione Energetica da redigere da tecnico abilitato.





Regione Campania
Data: 24/10/2023 14:56:33, PG/2023/0510601



*Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale
Sviluppo Economico e Attività Produttive
U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia*

All'Arch. Munno Gaetano
Via G. Verdi, 77
Santa Maria Capua Vetere (Ce)
gaetano.munno@archiworldpec.it

Oggetto: Richiesta verifica presenza APE, unità immobiliare sita in Torre del Greco con dati catastali F. 502 p.lla 127 sub. 1.

In riferimento alla richiesta in oggetto, alla data del 24/10/2023, da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, non risultano certificati emessi per le unità immobiliari in questione.

*Il Funzionario
- ing. Arturo Paradiso -*


LA **FP** IGENTE
- arch. Francesca De Falco -
Documento firmato da:
FRANCESCA DE FALCO
24.10.2023 11:52:28 UTC

Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania

- 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;

pagina 43 di 55

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



Trattandosi di un'unica unità immobiliare, resta scontato che è stato costituito un unico lotto di vendita, come innanzi descritto.

- 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 estin1ativa 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;

Il cespite è stato pignorato per l'intera quota di proprietà in capo ai

- 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;

In sede di accesso, i cespiti erano occupato a titolo di residenza dagli eseguti ed adibiti a residenza.

Il certificato storico di residenza acquisito, ha confermato la residenza presso i cespiti de'

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948





Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI INTERNI E TERRITORIALI

ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Certificato di Residenza

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI TORRE DEL GRECO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Risulta iscritta all'indirizzo:
SUP.I VICO TROTTI N. 7
Comune TORRE DEL GRECO (NA).

Data 29/04/2024

Ministero Interno Direz. centr. Serv. Demograf.

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E





Ministero dell'Interno
DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI INTERNI E TERRITORIALI

ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Certificato di Residenza

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI TORRE DEL GRECO

Certifica che, nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Risulta iscritto all'indirizzo:
SUP.I VICO TROTTI N. 7
Comune TORRE DEL GRECO (NA).

Data 29/04/2024

Ministero Interno Direz. centr. Serv. Demograf.

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.445)

STRALCIO CERTIFICATO DI RESIDENZA DEGLI ESECUTATI

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

L'immobile non ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.

17) **indichi** resistenza 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.

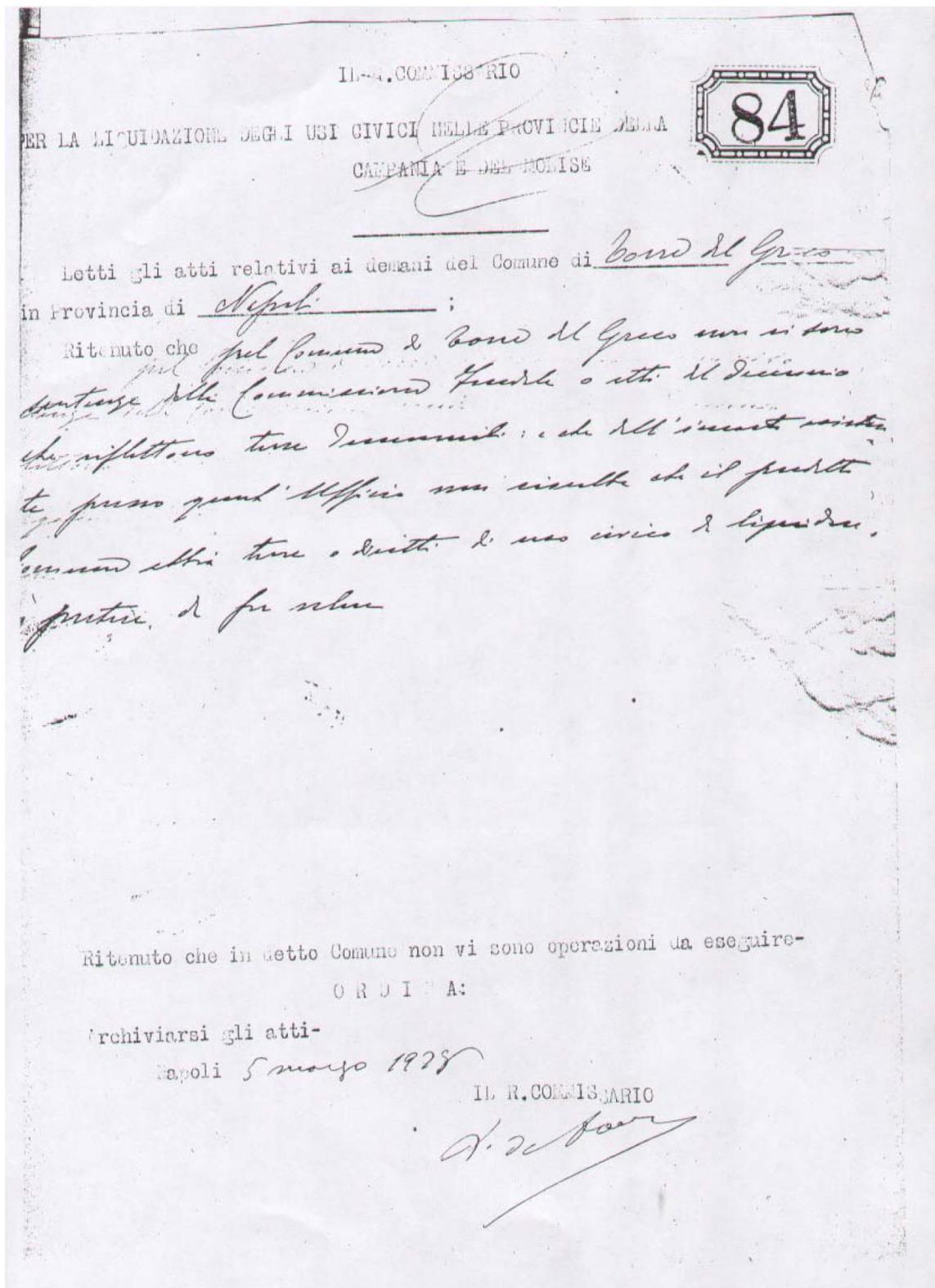
I beni pignorati non ricadono su aree o suoli demaniali. Non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, eccetto i vincoli territoriali e paesistici della zona di ubicazione. La zona di ubicazione dell'immobile, è infatti sottoposta a vincoli come meglio specificato in risposta al quesito n. 10. Inoltre si specifica che i cespiti pignorati non fanno parte di un complesso edilizio ove risulta costituito condominio.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico come si evince dal Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 05.03.1928 (che si allega) ove è riportato che nel **Comune di Torre del Greco** non vi sono beni di uso civico.

Non è stata rilevata la presenza di domande o di provvedimenti giudiziali, né di diritti demaniali.





STRALCIO DECRETO DEL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI NAPOLI DEL 05.03.1928



- 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.

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità abitativa, si procederà per l'unità residenziale con il procedimento di stima per comparazione diretta, basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (MCA)

Acquisizione dati - comparabili

fonte	Valore €	Superficie mq	Valore unitario €/mq
OMI	-	-	1.450,00

pagina 49 di 55

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



R.G.E.

135/2023

Borsino Immobiliare	-	-	1.912,00
Studio Altiero – Torre del Greco (rif. 2)	€ 89.000,00	40,00	2.225,00
Vitiello Immobiliare – Torre del Greco (rif. 1800608)	€ 55.000,00	42,00	1.310,00
Media aritmetica			1.724,25

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.725,00** come sopra evidenziato (approssimato in ct).

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito, in considerazione delle attuali caratteristiche del fabbricato.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

Stima punti di merito

UBICAZIONE

Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90

AMBIENTALI

Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90

TECNICO-FUNZIONALI

Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70

pagina 50 di 55

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,15
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95



locato con regolare canone di locazione non opponibile/
occupato senza titolo

1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Periferica	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	ristrutturazione totale	1,10
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano terra e rialzato	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,8935

Quindi

$V_m/mq = € 1.725,00 \times 0,8935 = €/mq 1.541,24$ approssimabile ad $€/mq 1.550,00$

Il Valore di mercato del bene (in piena proprietà) risulta in definitiva pari a:

$V_m = €/mq 1.550,00 \times mq 97,97$ (superficie commerciale) = € 151.853,50

A questo punti vanno applicate le dovute decurtazioni come richiesto dal G.E. ed in particolare

Costi presunti per redazione APE	€ 450,00
Decurtazione per incertezza sulla regolarità urbanistica (15% V_m)	€ 15.185,35
Costi presunti per verifica/adeguamento impianti	€ 2.000,00

$V_m = € 151.853,50 - 450,00 - 15.185,35 - 2.000,00 = € 134.218,15$

Va infine applicato una ulteriore decurtazione pari al 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per

pagina 52 di 55

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

$$V_m = € 134.218,15 \times 0,85 = € 114.085,43$$

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto unico sopra descritto**, può essere fissato in **€ 114.000,00** approssimato in cifra tonda.

- 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.

In sede di accesso, l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati (come già relazionato dal Custode Giudiziario) ed adibiti a residenza.

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

S. Maria C. V, 24.07.2024.

l'Esperto
arch. Gaetano MUNNO



ELENCO ALLEGATI

- alleg. 1) Rilievo fotografico;
- alleg. 2) Copia verbale redatto in sede di sopralluogo congiuntamente al Custode Giudiziario;
- alleg. 3) **Documentazione Catastale**
- Visura catastale storica dell'unità immobiliare Foglio 502 p.IIa 127 sub. 1;
 - Estratto di mappa catastale wegis;
 - Planimetria catastale dell'unità immobiliare Foglio 502 p.IIa 127 sub. 1;
 - Planimetria catastale dell'unità immobiliare Foglio 502 p.IIa 127 sub. 1 (precedente);
 - Planimetria catastale dell'unità immobiliare Foglio 502 p.IIa 127 sub. 4 (non pignorato);
 - Elaborato Planimetrico;
- alleg. 4) **Documentazione Ipotecaria e Titoli di provenienza**
- Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torre del Greco;
 - Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torre del Greco;
 - Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per immobile;
 - Atto di Compravendita del 15.05.2007;
 - Atto di vendita del 14.01.1963;
 - Atto di divisione del 30.08.1956;
 - Trascrizione nn. 4547_3607 del 1963;
 - Trascrizione nn. 40292/19745 del 30.05.2007;
- alleg. 5) **Documentazione tecnica ed urbanistica**
- Elaborato grafico di rilievo;
 - Attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Torre del Greco;
- alleg. 6) **Certificazioni Anagrafiche**
- Certificazioni anagrafiche degli eseguiti;
- alleg. 7) **Documentazione varia**
- Attestazione APE rilasciata dalla Regione Campania;
 - Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici di Napoli inerente il Comune di Torre del Greco;
 - Attestazione di invio copia della Relazione di Stima alle parti
- alleg. 8) Relazione di Stima senza riferimenti.

