

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n°155/2024

G.E.: Dott.ssa EMANUELA MUSI

PARTI NEL PROCEDIMENTO:

Creditore procedente: ...omissis...

Procuratore: ...omissis...

Debitore: ...omissis...

Procuratore: ...omissis...

RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI

Il Tecnico

Ing. Orlando Laudonio



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

In adempimento all'incarico di *esperto nella stima di immobili*, conferitogli dall'Ill.mo G.E., dott.ssa **Emanuela Musi**, per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al Ruolo Generale al n° 155/2024 del Tribunale di Torre Annunziata (Na) tra:

➤ *...omissis...* (creditore precedente);

contro

➤ *...omissis...* (parte debitrice);

il sottoscritto **ing. Orlando Laudonio**, con domicilio professionale in Nocera Inferiore (Sa) al Corso Vittorio Emanuele II civ. 142, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6172, riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel conferimento di incarico, attraverso la seguente *relazione di stima*.

☞

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

INDICE DEI PARAGRAFI

Premesse	4
Risposte ai quesiti	5
➤ <i>QUESITO 1)</i>	5
➤ <i>QUESITO 2)</i>	10
➤ <i>QUESITO 3)</i>	11
➤ <i>QUESITO 4)</i>	17
➤ <i>QUESITO 5)</i>	21
➤ <i>QUESITO 6)</i>	23
➤ <i>QUESITO 7)</i>	27
➤ <i>QUESITO 8)</i>	29
➤ <i>QUESITO 9)</i>	30
➤ <i>QUESITO 10)</i>	34
➤ <i>QUESITO 11)</i>	35
➤ <i>QUESITO 12)</i>	40
➤ <i>QUESITO 13)</i>	41
➤ <i>QUESITO 14)</i>	42
➤ <i>QUESITO 15)</i>	43
➤ <i>QUESITO 16)</i>	44
➤ <i>QUESITO 17)</i>	45
➤ <i>QUESITO 18)</i>	47
➤ <i>QUESITO 19)</i>	48
➤ <i>QUESITO 20)</i>	54
Descrizione finale sintetica del compendio pignorato	55

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

PREMESSE

Per effetto della *nomina ad esperto nella stima di immobili*, il sottoscritto ingegnere, in data 6 novembre 2024, previo giuramento di rito, otteneva il mandato di rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.E., dott.ssa Emanuela Musi, indicati nel verbale di giuramento (*Cfr. Allegato 1*).

✂

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

RISPOSTE AI QUESITI

➤ QUESITO 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)”



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

La documentazione prodotta agli atti da parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'art. 567, 2° comma c.p.c. riferita all'immobile oggetto della presente relazione peritale, si costituisce di una Certificazione Notarile (Cfr. Allegato 8), redatta dal Notaio Niccolo' Tiecco, il quale in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali e dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, nonché attraverso l'esame del ventennio, ha certificato che la sig.ra *...omissis...*, risulta essere titolare per l'intera proprietà dell'immobile sito in Torre del Greco (Na) alla via Genova, censito al N.C.E.U. al foglio 20, particella 661, subalterno 19, vani 6,5, Cat. A/2.

Relativamente alla provenienza del cespite in parola, il Notaio Tiecco ha riferito che:

- **con atto di compravendita** a rogito del Notaio Giulio Quadri del 15.09.2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2 in data 21.09.2018 ai nn. 40706/31698, la sig.ra *...omissis...*, acquistava l'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 20, particella 661, subalterno 19, dai sigg. *...omissis...*;
- **con atto di compravendita** a rogito del Notaio Davide Stefania del 07.10.2008, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2 in data 05.11.2008 ai nn. 59020/38286, i sigg. *...omissis...*, acquistavano l'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 20, particella 661, subalterno 19, dalla sig.ra *...omissis...* Si precisa che il

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

citato atto notarile risulta essere anche di rettifica in quanto con lo stesso è stata rettificata la data di nascita della sig.ra ...omissis..., erroneamente indicata nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Mainiero del 09.09.1969. Detta rettifica risulta essere trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2 in data 05.11.2008 ai nn. 59019/38285;

➤ **con atto di compravendita** a rogito del Notaio Giovanni Mainiero del 09.09.1969, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2 in data 23.09.1969 ai nn. 42145/30987, la sig.ra ...omissis..., acquistava l'immobile in parola (all'epoca della vendita il cespite non era ancora stato accatastato), dai sigg. ...omissis....

Invece, in merito alla presenza di eventuali formalità pregiudizievoli, il Notaio Tiecco, ha certificato che nel periodo esaminato sono state ravvisate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** iscritta ai nn.40707/5380 in data 21 settembre 2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Quadri Giulio di Napoli (NA) del 15 settembre 2017, numero di repertorio 2481/1963 - Importo totale € 375.000,00 - Importo Capitale € 150.000,00 - durata 20 anni, a favore di ...omissis..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, contro ...omissis..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; Debitore non datore di ipoteca: ...omissis...; avente ad oggetto l'immobile di relazione;

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

- **Verbale di Pignoramento Immobili**, trascritto ai nn.51157/40242 in data 24 ottobre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Torre Annunziata del 25 settembre 2024, numero di repertorio 4786, a favore di ...omissis..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ...omissis..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Orbene, in ragione della presente disamina, è possibile affermare che la documentazione prevista dall'articolo 567, 2° comma c.p.c., in materia di istanza di vendita, risulta essere idonea e completa.

○

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si chiarisce che per l'immobile in parola si rilevano le formalità rese nel prospetto sintetico unitamente alla produzione peritale (Cfr. Allegati 7.3).

Di seguito in elenco vengono riproposte le sole formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) gravanti sugli immobili pignorati:

1. **ISCRIZIONE** del 21/09/2017 - Registro Particolare 5380 Registro Generale 40707 Pubblico ufficiale QUADRI GIULIO Repertorio 2481/1963 del 15/09/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
2. **TRASCRIZIONE** del 24/10/2024 - Registro Particolare 40242 Registro Generale 51157 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA Repertorio 4786 del 25/09/2024 ATTO

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

***ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.***

○

Acquisizione, ove non depositate, delle mappe censuarie

Relativamente all'acquisizione della mappa censuaria riguardante l'immobile pignorato, lo scrivente esperto estimatore riferisce che la stessa è stata estratta presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio e trasmessa in allegato alla presente produzione peritale (Cfr. allegato 7.2).

○

Acquisizione dei titoli di provenienza, delle visure storiche catastali e dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali

Relativamente a quanto in oggetto al presente quesito, si riferisce che lo scrivente, recatosi presso i competenti uffici, ha avuto modo di estrarre copia della visura catastale storica (Cfr. Allegato 7.1) e dei titoli di provenienza (Cfr. Allegati 11.1, 11.2 e 11.3) inerenti la consistenza immobiliare in parola, nonché copia dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali (Cfr. Allegato 12).

☞☞☞

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 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”

○

La consistenza immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è stata ispezionata in occasione dell’accesso peritale tenutosi in data 20.11.2024 (Cfr. Allegato 2). In tale occasione, non sono stati frapposti ostacoli all’accesso e, in uno al nominato custode giudiziario, l’avv. Germaine Popolo, si è avuto modo di apprendere che l’immobile pignorato risultava essere occupato dal debitore e dal proprio nucleo familiare.

✍

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 3)**

*“descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

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

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

LOTTO n. ___ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____(o alla località _____), scala _____, piano _____, int. _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____);

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

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 _____”

○

L'unità immobiliare in parola è costituita da un appartamento sito in Torre del Greco (Na) alla via Genova civ. 27 (Cfr. Allegato 3), nella zona centrale del territorio comunale.

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

Il comprensorio cui fa parte l'immobile in parola, a vocazione per lo più residenziale, è altresì caratterizzato da edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari stabili, che spazia da quella per civili abitazioni, a quella per attività commerciali di piccole e medie dimensioni.

L'immobile in questione confina a Nord con via Venezia, a Est un'altra proprietà appartenente allo stesso fabbricato cui è inserito anche l'appartamento in parola, a Sud con via Genova e a Ovest in parte con il vano scala condominiale ed in parte con un'altra proprietà appartenente allo stesso fabbricato cui è inserito anche l'appartamento in parola.

Catastalmente l'u.i.u. risulta essere attualmente censita al N.C.E.U. al foglio 20 particella 661 subalterno 19, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 102 m², superficie catastale totale escluse aree esterne 98 m², Rendita € 688,18 in ditta ...*omissis*..., Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni. Mentre, urbanisticamente il fabbricato insiste su un area rientrante nella ZTO2 "B Edificate esistenti" del Piano Urbanistico Comunale vigente ed in zona "APC_3 Parco urbano archeologico di Villa Sora" delle Aree suscettibili di trasformazione con interventi d'interesse pubblico/privato.

L'accesso all'immobile pignorato avviene mediante il vano scala o l'ascensore, ai quali si accede attraverso l'androne condominiale prospiciente via Genova (Cfr. Allegato 5 – Foto 1, 2, 3, 4 e 5).

Relativamente alla presenza di eventuali pertinenze, accessori, dotazioni condominiali, di eventuali vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato si rimanda agli atti di provenienza (Cfr.

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

Allegati 11.1, 11.2 e 11.3) e ai regolamenti condominiali.

Relativamente, invece, alle caratteristiche costruttive e dimensionali dell'immobile in questione, si evidenzia quanto segue, ovvero, che:

- il fabbricato cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito tra il 1967 e il 1968;
- la struttura portante del fabbricato in parola risulta essere del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato;
- l'appartamento si sviluppa su un unico livello posto al piano primo. Di seguito vengono riportate le destinazioni d'uso dei singoli ambienti e le caratteristiche dimensionali degli stessi:
 - corridoio avente una superficie netta di circa 9 mq ed altezza netta interna di circa 2,90 m;
 - cucina avente una superficie netta di circa 14 mq ed altezza netta interna di circa 2,90 m;
 - veranda avente una superficie di circa 5 mq;
 - camera 1 avente una superficie netta di circa 20 mq ed altezza netta interna di circa 2,90 m;
 - balcone avente una superficie di circa 11 mq;
 - bagno avente una superficie netta di circa 6 mq ed altezza netta interna di circa 2,90 m;
 - camera 2 avente una superficie netta di circa 17 mq ed altezza netta interna di circa 2,90 m;
 - camera 3 avente una superficie netta di circa 18 mq ed altezza netta interna di circa 2,90 m;
 - ripostiglio avente una superficie netta di circa 3 mq ed

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

altezza netta interna di circa 2,90 m.

- la superficie netta totale risulta essere di circa 87 mq. Mentre quella commerciale, ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate, risulta essere pari a 105 mq, come da calcolo che segue:

Sup. $(100 \text{ m}^2 + 16 \text{ m}^2 \times 0,30)$ 105 m²

Sup. lorda commerciale = 105 m²;

- nel complesso l'immobile in parola si trova in uno stato di conservazione sufficiente;
- La pavimentazione dell'immobile in parola è stata realizzata con piastrelle in ceramica con decori di varia forma e colore. Le pareti dell'intero immobile risultano essere intonacate e tinteggiate, eccezion fatta per quelle degli ambienti adibiti a bagno e a cucina, che risultano essere in parte rivestite con piastrelle e per la restante parte intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni, così come quelli interni risultano essere in sufficiente stato di conservazione, al pari delle altre finiture costituenti l'unità immobiliare in questione;
- l'immobile risulta essere dotato di impianto elettrico. A tal proposito si evidenzia che lo stesso andrebbe revisionato per allinearli alla vigente normativa. I costi per eseguire tale revisione si stimano nella misura di € 1.000 (euro mille/00).

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici (Cfr. Allegati

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

5 e 4).



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 4)**

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

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

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”

○

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore, a valle della disamina della certificazione notarile depositata dal creditore procedente (Cfr. Allegato 8), nonché degli ulteriori accertamenti condotti presso i competenti Uffici, riporta di seguito, in ordine cronologico, tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento e la data del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, nonché tutte le variazioni catastali via via eseguite:

- in data 24.10.2024 veniva trascritto il pignoramento gravante sull'immobile censito al foglio 20 del Comune di Torre del Greco particella 661 subalterno 19;
- in data 22.02.2024, veniva eseguita una variazione di toponomastica. Pratica n. NA0062806 (n. 62806.1/2024);
- con atto di compravendita rep. 2480/1962 a rogito del Notaio Giulio Quadri del 15.09.2017 (Cfr. Allegato 11.3), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2 in data

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

21.09.2018 ai nn. 40706/31698, la sig.ra ...omissis..., acquistava l'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 20, particella 661, subalterno 19, dai sigg. ...omissis...;

➤ in data 05.05.2017, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, della pratica catastale recante protocollo n. NA0152067 (n.56890.1/2017), ed avente come causale, "Variazione per presentazione planimetria mancante", veniva eseguita una variazione della planimetria catastale agli atti;

➤ con atto di rettifica e compravendita rep. 1193/565 a rogito del Notaio Davide Stefania del 07.10.2008 (Cfr. Allegato 11.2), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2 in data 05.11.2008 ai nn. 59020/38286, i sigg. ...omissis..., acquistavano l'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 20, particella 661, subalterno 19, dalla sig.ra ...omissis.... Si precisa che il citato atto notarile risulta essere anche di rettifica in quanto con lo stesso è stata rettificata la data di nascita della sig.ra ...omissis..., erroneamente indicata nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Mainiero del 09.09.1969. Detta rettifica risulta essere trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2 in data 05.11.2008 ai nn. 59019/38285;

➤ con atto di compravendita rep. 92427/10964 a rogito del Notaio Giovanni Mainiero del 09.09.1969 (Cfr. Allegato 11.1), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli –

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2 in data
23.09.1969 ai nn. 42145/30987, la sig.ra ...omissis..., acquistava
l'immobile in parola (all'epoca della vendita il cespite non era
ancora stato accatastato), dai sigg. ...omissis....



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

QUESITO 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”

○

L'unità immobiliare in questione, risulta essere, all'attualità, censita al N.C.E.U. al foglio 20 particella 661 subalterno 19, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 102 m², superficie catastale totale escluse aree esterne 98 m², Rendita € 688,12 in ditta ...omissis..., Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

Detti dati risultano essere rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Relativamente alla verifica di conformità catastale, lo scrivente esperto stimatore tiene a chiarire che da un confronto tra la planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli (Cfr. Allegato 7.2) e quella redatta dallo scrivente (Cfr. Allegato 4), inerente lo stato dei luoghi rilevato in occasione degli accessi peritali, sono emerse le seguenti difformità:

1. in occasione dell'accesso peritale si è avuto modo di constatare che il balcone insistente sulla facciata Nord risultava essere stato verandato. Tale modifica non risulta essere riportata nella planimetria catastale;

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

2. il balcone insistente sulla facciata Sud, rilevato in occasione dell'accesso peritale, presentava forma e caratteri dimensionali differenti rispetto a quelli desumibili dalla consultazione della planimetria catastale.

Orbene, in relazione alla possibilità di aggiornamento della planimetria catastale, che si rende necessaria in virtù di quanto rilevato, lo scrivente esperto estimatore tiene a chiarire che l'aggiornamento della stessa può essere fatto solo a valle della regolazizzazione del cespite in questione da un punto di vista edilizio-urbanistico.

I costi per la sola regolarizzazione catastale si immagina di stimarli nella misura di € 500,00 (euro cinquecento/00).



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 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.

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

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

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

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

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

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."

○

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, tiene a riferire che dal confronto tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento non si rilevano difformità.

In aggiunta a quanto fin qui indicato si precisa che il fabbricato, cui insiste l'unità immobiliare pignorata, all'attualità insiste di fatto sull'area censita al C.T. al foglio 20 del Comune di Torre del Greco (Na) particella 661, come testimonia la sovrapposizione tra l'estratto di mappa ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Napoli e l'ortofoto estratta da Google Earth (Cfr. Allegato 14).

Si riferisce, inoltre, che non sono state riscontrate le condizioni di appartenenza ai punti a), b), c), d), e), ed f) delle "Ipotesi particolari".

☞☞☞

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito”

○

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore, tiene a riferire che vi è convergenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza al debitore (Cfr. Allegato 11.3) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli (Cfr. Allegato 7.2).

Relativamente alla verifica di conformità della planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi, al fine di evitare caratteri ridondanti e, quindi, appesantire la presente consulenza tecnica d'ufficio, si rimanda alla risposta

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

al quesito 5.

Infine, con lo scopo di rappresentare l'esatta individuazione del corpo di fabbrica cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, si allega alla presente produzione peritale, la sovrapposizione delle ortofoto con la rispettiva mappa catastale elaborata dalla SOGEI (*Cfr. Allegato 14*).

☞☞☞

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **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”

○

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, tiene a riferire che gli identificativi catastali dell’immobile in parola non includono (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Si riferisce, altresì, che non vi sono immobili contigui a quello pignorato che risultano essere fusi sul piano fisico con quello pignorato.

☺☺☺

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 9)**

“precisi anche, nel caso in cui l’immobile staggito derivi da un’unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell’ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall’attuale esecutato.

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

Al riguardo:

- qualora l’atto di pignoramento rechi l’indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell’esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell’usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 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 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 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.

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

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*

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

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.

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

non devono essere riportate nel testo della relazione”

○

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore, tiene a precisare che l'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi. Lo stesso tiene a precisare, altresì, che da un'attenta verifica della storia catastale dell'immobile pignorato, è emerso che lo stesso è stato oggetto di pignoramento con un identificativo corretto e contro il soggetto effettivamente eseguito.

Infine, quindi, è opportuno ribadire che l'oggetto del pignoramento è l'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 20 particella 661 subalterno 19, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 102 m², superficie catastale totale escluse aree esterne 98 m², Rendita € 688,18 in ditta ...*omissis*..., Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

☞☞☞

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 10)**

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

○

Dalla disamina del Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Torre del Greco (Na) si evince che il fabbricato cui fa parte anche l'immobile in parola insiste in zona omogenea ZTO2 “B Edificate esistenti” ed in zona “APC 3 Parco urbano archeologico di Villa Sora” delle Aree suscettibili di trasformazione con interventi d'interesse pubblico/privato.

∞

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 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:*

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

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.

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

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.”



Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile in parola, si fa presente che, in data 29.11.2024, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto a protocollare a mezzo p.e.c., regolare richiesta di accesso agli atti per visionare ed eventualmente estrarre copia di documenti riguardanti la presenza di titoli urbanistici relativi all'immobile pignorato e/o ai vari soggetti che negli anni sono stati proprietari dello stesso (Cfr. Allegato 6).

A valle di tale richiesta, lo scrivente, recatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre del Greco (Na) ha avuto modo di ritirare scansione digitale della documentazione di seguito in elenco:

- Licenza Edilizia n. 62 del 15.04.1967 (Cfr. Allegato 10.1);
- Autorizzazione Abitabilità del 04.09.1968 (Cfr. Allegato 10.2).

Dal confronto dei grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 62 del 15.04.1967 (Cfr. Allegato 10.1) con la planimetria ottenuta mediante rilievo effettuato in loco (Cfr. Allegato 4), si rilevano le seguenti difformità:

1. la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione degli accessi peritali risulta essere lievemente differente rispetto a quella riportata nell'elaborato grafico di cui alla Licenza Edilizia n. 62/1967;
2. in occasione dell'accesso peritale si è avuto modo di constatare

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

che il balcone insistente sulla facciata Nord risulta essere stato verandato. Tale modifica non risulta essere riportata nell'elaborato grafico di cui alla Licenza Edilizia n. 62/1967;

3. il balcone insistente sulla facciata Sud, rilevato in occasione dell'accesso peritale, presenta forma e caratteri dimensionali differenti rispetto a quelli desumibili dalla consultazione dell'elaborato grafico di cui alla Licenza Edilizia n. 62/1967.

In merito all'eventuale sanabilità delle difformità e degli abusi riscontrati, si riferisce che:

- l'abuso identificato con il progressivo n. 2 di cui al succitato punto elenco risulta essere non sanabile, pertanto per tale difformità si deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, attuabile mediante lo smontaggio della veranda;
- le difformità identificate con i progressivi 1 e 3 di cui al succitato punto elenco risultano essere regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380 s.m.i.

I costi necessari per sanare le difformità e per demolire gli abusi, si immagina di stimarli nella misura di € 8.000,00.

In definitiva, quindi, per i motivi fin qui discussi, è possibile concludere la trattazione del presente quesito asserendo che, all'attualità, non è possibile attestare la piena regolarità da un punto di vista edilizio-urbanistico, atteso che sono state rilevate delle difformità rispetto alla Licenza Edilizia n. 62 del 15.04.1967.

○○

Per il fabbricato, cui è inserito anche l'immobile pignorato, è stata

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

rilasciata Autorizzazione di Abitabilità in data 04.09.1968 (Cfr. Allegato 10.2).



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 12)**

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



Dalla disamina della fonte auterovole richiamata nell’oggetto del presente quesito si è potuto riscontrare che l’immobile in parola rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l’Attestazione di Prestazione Energetica.

A tal proposito si precisa che, dalla consultazione dei documenti allegati all’atto di compravendita rep. 2480/1962 rogato dal Notaio Giulio Quadri in data 15.09.2017, si è avuto modo di constatare l’esistenza di un’Attestazione di Prestazione Energetica, riferita all’immobile pignorato, redatta dall’ing. Filippo Cozzolino, avente scadenza 04.02.2027 (Cfr. Allegato 11.3).



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 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”



In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto estimatore riferisce che alla luce delle caratteristiche intrinseche natura e tipologia, struttura e consistenza del bene in parola, nonché delle condizioni di fatto di cui se ne è narrato sia al paragrafo “*Quesito 3*”, che al paragrafo “*Quesito II*”, a parere dello scrivente, non si prefigurano le condizioni per prevedere la divisione dello stesso in più lotti, ciò per non pregiudicare il valore complessivo dell’intero immobile. Pertanto, si procederà con la formazione di un lotto unico.



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 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”

○

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore riferisce che la consistenza immobiliare in questione risulta essere stata pignorata per l’intera quota.

☞

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 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”



L'immobile in parola, all'epoca dell'accesso peritale risultava essere occupato dal debitore e dal proprio nucleo familiare, come testimoniano le dichiarazioni rese dallo stesso in occasione di stesura del verbale di accesso (Cfr. Allegato 2).

Al fine di verificare la veridicità delle dichiarazioni rese dal debitore, lo scrivente esperto estimatore ha inoltrato, ai competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, richiesta di verifica circa l'esistenza di contratti di locazione registrati riferiti all'immobile pignorato (Cfr. Allegato 6).

In riscontro a tale richiesta, i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II Di Napoli, Ufficio Territoriale di Napoli 3, hanno chiarito che a nome del debitore e per l'immobile oggetto di pignoramento non risultavano esserci contratti di locazione registrati (Cfr. Allegato 13).



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 16)**

“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

○

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore riferisce che la consistenza immobiliare pignorata non risulta essere occupata dal coniuge separato o dall’ex coniuge.

☞☞☞

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 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”



In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore, tiene a chiarire che l’immobile in parola non risulta essere interessato da vincoli artistici, storici e alberghieri.

Relativamente, invece, all’esistenza di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, si chiarisce che l’immobile pignorato fa parte sia del Condominio generale denominato “Parco cinque” e sia del Condominio del fabbricato cui è inserito l’immobile pignorato.

A tal proposito è stato acquisito presso l’amm.re p.t. del Condominio generale copia del regolamento condominiale (Cfr. Allegato 16.1), al quale si rimanda per la verifica dell’esistenza di eventuali beni condominiali e di eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazione all’utilizzo degli immobili pignorati. Mentre, il regolamento del Condominio del fabbricato cui è inserito anche l’immobile pignorato non è stato allegato al presente elaborato peritale, in quanto lo stesso, seppur richiesto all’amm.re p.t., non è

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

stato fornito dallo stesso (Cfr. Allegato 6).

Si riferisce, infine, che in considerazione di quanto dichiarato dall'amm.re p.t. del Condominio generale (Cfr. Allegato 16.2), nonché, in ragione del mancato riscontro da parte dell'amm.re p.t. del Condominio del fabbricato cui è inserito l'immobile pignorato, lo scrivente, allo stato, si trova nella condizione di non poter riferire, circa:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;
- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali cause in corso passive ed attive.

Di tale incertezza se ne è tenuto conto in fase di determinazione del più probabile valore da porre a base d'asta, mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo.

✂

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 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”

○

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore, tiene a chiarire che per l'immobile pignorato non risultano essere state trascritte domande giudiziali o provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.). Si riferisce, inoltre, che lo stesso non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

☞☞☞

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 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

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”



Criterio di stima adottato

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola viene ricavato applicando il procedimento di stima c.d. “per punti di merito”.

Nella metodologia estimativa tradizionale il procedimento di stima “per punti di merito” o “per valori tipici” è basato sulla scomposizione di un bene complesso nelle sue parti costituenti e sulla stima di ciascuna parte, per cui il valore di stima si ottiene dalla somma delle singole parti (*Cfr. tra molti contributi accademici: Teoria e prassi della stima “per punti di merito” di Basile M., Del Giudice V. e Salvo F., Rivista dell’Agenzia del Territorio, 3/2007; La Stima Immobiliare, Simonotti M., UTET, 1997; Estimo e Valutazione Economica dei Progetti, Del Giudice V., Loffredo Iniziative Editoriali, 2015; Elementi di Estimo Urbano, Forte C., Etas Kompass, 1968; etc.*). Nella versione “moltiplicativa” di tale procedimento, diversamente da quella “additiva”, il valore del bene è “modulato” in relazione alle relative caratteristiche possedute, di tipo posizionali (estrinseche ed intrinseche), tecnologico, ed economico-produttive.

Per fare ciò, occorre innanzitutto definire un parametro valoriale unitario “medio” (V_{MED}) a cui possono essere di poi applicati dei coefficienti moltiplicativi che fissano empiricamente i domini di variazione dei pesi delle caratteristiche possedute dal bene immobile e che in concreto ne influenzano il valore di mercato.

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

In altri termini, il concorso economico delle caratteristiche immobiliari diverse da quelle puramente superficiali può farsi rifluire nel valore di stima per via indiretta, attraverso opportuni aggiustamenti in relazione alle sole variabili extrasuperficiali ed eseguiti con l'utilizzo di coefficienti moltiplicativi (K_j , con $j = 1, \dots, n$) che tengano conto del "merito" di ognuna caratteristica rilevante nella formazione del valore dell'immobile. Il risultante algoritmo di calcolo del valore immobiliare incognito (V_x) si traduce, operativamente, nella seguente espressione generale:

$$V_x = S \cdot (V_{MED} \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot \dots \cdot K_n)$$

dove il termine S rappresenta la totale superficie "commerciale" dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Da qui, il più probabile valore di mercato del cespite pignorato viene reso dal prodotto tra la superficie commerciale e il valore di mercato unitario medio opportunamente rettificato, ove se ne verificano le condizioni, mediante l'applicazione dei coefficienti parametrici che palesano, caso per caso, le caratteristiche estrinseche e quelle intrinseche del bene stesso, influenti in positivo o in negativo rispetto alle condizioni ordinarie rilevabili nella zona omogenea cui ricade l'immobile oggetto di stima.

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare immobili analoghi a quello in parola, è la superficie commerciale, che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Le istruzioni e i coefficienti di omogeneizzazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, sono quelli indicati nel manuale

redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, avente per oggetto
"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per
la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. (100 m² + 16 m² x 0,30) 105 m²

Sup. lorda commerciale = 105 m²

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario medio da
utilizzare per la stima, sono state consultate le quotazioni immobiliari
dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Cfr.
Allegato 15.1) e le quotazioni immobiliari del portale "Valori Metroquadro.it"
(Cfr. Allegato 15.2).

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, aventi destinazione
d'uso "Abitazioni Civili", in stato conservativo "normale" riportate
dall'O.M.I. per la zona omogenea che ricomprende anche via Genova,
suggeriscono, per il II semestre dell'annualità 2024, i seguenti valori di
mercato unitari:

Quotazioni II° semestre 2024

	<i>MIN €/m²</i>	<i>MAX €/m²</i>
<i>Abitazioni Civili</i>	<i>1.700</i>	<i>2.550</i>

Il valore di mercato medio unitario, suggerito dall'O.M.I., è pari ad:

V.M.U.O.M.I. = 2.125 €/m²

Mentre, quotazioni di mercato relative ad immobili, aventi
destinazione d'uso "Abitazioni Civili", riportate dal portale "Valori
Metroquadro.it" per la zona omogenea che ricomprende anche via Genova,

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

suggeriscono, per l'annualità 2024, il seguente valore di mercato unitario:

$$V.M.U.M.Q. = 2.200 \text{ €/m}^2$$

Pertanto, mediando i succitati valori si ottiene il seguente valore unitario "medio":

$$V_{MED} = 2.162 \text{ €/m}^2$$

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie commerciale con il valore unitario "medio".

Si ritiene opportuno precisare che non sono stati applicati coefficienti di ponderazione riferiti alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in parola in quanto per lo stesso non sono stati riscontrati fattori che incidono significativamente rispetto alle condizioni di ordinarietà.

Da qui, alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$V = S \times V_{MED} = 105 \text{ m}^2 \times 2.162 \text{ €/m}^2 = 227.010 \text{ €}$$

A tale valore va decurtato l'importo delle spese necessarie:

- per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate (Cfr. risposta al quesito 11), stimabili nella misura di € 8.000,00;
- per allineare la planimetria catastale, stimabili nella misura di € 500,00;
- per adeguare l'impianto elettrico, stimabili nella misura di € 1.000,00.

Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a 217.510 €, come da espressione che segue:

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

$$V = 227.010 \text{ €} - 8.000 \text{ €} - 500 \text{ €} - 1.000 = 217.510 \text{ €}$$

Orbene, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al G.E. un prezzo base d'asta del cespite ridotto del 10 %, in ragione delle circostanze di seguito in elenco:

- incertezza sulla piena regolarità da un punto di vista edilizio-urbanistico;
- incertezza circa eventuali spese condominiali insolute;
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione parziale) e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

In ragione di detta riduzione il prezzo da porre a base d'asta per il lotto in parola può essere approssimato ad € 196.000, ed è stato determinato come da espressione che segue:

$$V_{\text{lotto unico}} = \text{€ } 217.510 \times 0,90 = \text{€ } 195.759 - \text{ che si approssima a € } 196.000.$$

✂

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

➤ **QUESITO 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 riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore riferisce che per l'immobile pignorato non risultano esserci contratti di locazione registrati.

☞

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

Descrizione finale sintetica del compendio pignorato:

LOTTO UNICO - Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento, ubicato in Torre del Greco (Na), alla via Genova, n. 27, piano 1, costituito da disimpegno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi di cui uno verandato. La superficie netta interna totale risulta essere pari a 87 mq. L'immobile in parola confina a Nord con via Venezia, a Est un'altra proprietà appartenente allo stesso fabbricato cui è inserito anche l'appartamento in parola, a Sud con via Genova e a Ovest in parte con il vano scala condominiale ed in parte con un'altra proprietà appartenente allo stesso fabbricato cui è inserito anche l'appartamento in parola; risulta essere riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco (in ditta ...omissis..., Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni) al foglio 20 particella 661 subalterno 19, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 102 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 m², Rendita € 688,18; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Per informazioni circa la regolarità da un punto di vista edilizio-urbanistico si rimanda al paragrafo 11. Pervenuto all'esecutato giusto atto in Notar Giulio Quadri rep n. 2480/1962 del 15.09.2017, trascritto il 21.09.2017 ai nn. 40706/31698; PREZZO-BASE: euro 196.000.

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

Nel consegnare la presente relazione di stima sono conscio di aver
adempito al mio dovere con serena obiettività e resto a disposizione per
eventuali chiarimenti.

L'esperto

Ing. Orlando Laudonio

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 cell. 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it