

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. dott.^{ssa} Anna Maria DIANA

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N.30/2017
PROMOSSA DA UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA DOBANK S.P.A.
CONTRO *******

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA -

-COMPUTO METRICO-

-VERBALI DI SOPRALLUOGO-

-ELABORATI GRAFICI-

-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA-

-ALLEGATI-

Torre Annunziata,
11 giugno 2018

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Angela Duilio

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. dott.^{ssa} Anna Maria DIANA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N.30/2017

PROMOSSA DA UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA DOBANK S.P.A.

CONTRO *****

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA -

Torre Annunziata,
11 giugno 2018

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Angela Duilio

INDICE

Premessa.....	pag.3
Quesito 1.....	pag.5
Quesito 2.....	pag.13
Quesito 3.....	pag.14
Quesito 4.....	pag.28
Quesito 5.....	pag.33
Quesito 6.....	pag.36
Quesito 7.....	pag.39
Quesito 8.....	pag.42
Quesito 9.....	pag.43
Quesito 10.....	pag.46
Quesito 11.....	pag.47
Quesito 12.....	pag.51
Quesito 13.....	pag.52
Quesito 14.....	pag.53
Quesiti 15 e 16.....	pag.54
Quesito 17.....	pag.55
Quesito 18.....	pag.56
Quesito 19.....	pag.57
Quesito 20.....	pag.62
Operazioni peritali.....	pag.63

PREMESSA

La sottoscritta, architetto Angela Duilio, regolarmente iscritta presso l'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n.8232, nonché all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torre Annunziata al n.1971, veniva incaricata quale Esperto Stimatore dal G.E., dott.^{ssa} Anna Maria Diana, del Tribunale di Torre Annunziata – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nella **Procedura Esecutiva R.G.E. n.30/2017** promossa da **Unicredit S.p.A. e per essa doBank S.p.A.** contro *****

L'immobile oggetto di esecuzione nell'Atto di pignoramento immobiliare (Cfr. all.to n.1) è così descritto:

"immobile sito in Torre Annunziata (NA), alla Via Melito n. 70 (catastalmente n.72) e precisamente: appartamento ubicato al primo piano (catastalmente secondo piano) della scala A, distinto con numero d'interno 4, composto da 5,5 vani catastali, confinante con cassa scala A, con appartamento distinto con il numero di interno 3 della stessa scala A e con area comune per i restanti lati; riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 12, particella 1437, sub.6, Via Melito n.72, piano 2, interno 4, scala A, z.c.1, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, R.C. Euro 355,06".

L'Ill.mo Giudice, nel conferire l'incarico, concedeva all'Esperto Stimatore per il deposito in cancelleria e per la trasmissione alle Parti della presente relazione il termine ultimo di **giorni 30**

antecedente l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita, quest'ultima fissata per il giorno 28.03.2019 (**rinvia**ta in data 02/03/2019 **al 31/10/2019**), **con termine di consegna prorogato al 15/09/2019**.

Disponeva, infine, l'intervento dell'Esperto Stimatore all'udienza sopracitata, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

La scrivente riferisce con la presente su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato affidato.

QUESITO N.1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo 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 precedente, 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'art.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)

L'art.567, 2° comma – *Istanza di vendita* – del c.p.c., così come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, con decorrenza dal 27 giugno 2015, in ordine alla documentazione che il creditore precedente deve allegare all'istanza di vendita dell'immobile pignorato, prescrive quanto segue:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le

risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

Tanto riferito, la disamina della documentazione in atti, ha dato modo di riscontrare che il creditore procedente, nel caso di specie *Unicredit S.p.A.* e per essa *doBank S.p.A.* ha prodotto quanto segue:

- a. Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare** presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (*Cfr. all.to n.2*), datata 02/05/2017, Registro Generale n. 19138, Registro Particolare n. 14972;
- b. Certificazione notarile** (*Cfr. all.to n.3*) datata 04/05/2017 e depositata il 05/05/2017, a firma del Notaio dott. Renato Moroni, attestante le risultanze relative all’immobile pignorato.

Atteso quanto sopra, la scrivente ritiene tale documentazione **completa ed idonea**, ai sensi dell’art.567 2° comma del c.p.c., ed in tal guisa la presente relazione è **suscettibile** di essere elaborata secondo quanto posto nel mandato conferito.

Si riportano di seguito **l’Ispezione Ipotecaria** (*Cfr. all.to n.4*) dal 01/06/1994 (periodo informatizzato) al 14/01/2019 effettuata sul bene oggetto di pignoramento in data 14/01/2019 presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, nello specifico sulla **particella 1437 sub 6 del foglio 12**, dalla quale è stato estratto

l'elenco sintetico delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in ordine cronologico:

1. ISCRIZIONE del 25/03/2015 - Registro Particolare 1225
Registro Generale 10248-Pubblico ufficiale IANUARIO
ALESSANDRA Repertorio 2524/1374 del 06/03/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI CAMBIALI¹
2. TRASCRIZIONE del 02/05/2017 - Registro Particolare
14972 Registro Generale 19138-Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio
488/2017 del 27/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI²

nonché l'**Ispezione Ipotecaria** effettuata in data 14.01.2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 sulla **particella 1319 sub 6 del foglio 3** (Cfr. *all.to n.5*), che individuava il cespite pignorato prima della Bonifica dell'identificativo catastale avvenuta in data 23/05/2013, dalla quale risulta il seguente elenco sintetico delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in ordine cronologico:

¹Ipoteca volontaria a favore di LOMA S.R.L. contro *****.

²Procedura esecutiva promossa da UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA DOBANK S.P.A. contro*****
*****R.G.E. N.30/2017.

1. ISCRIZIONE del 17/07/2009 - Registro Particolare 7393
Registro Generale 44521-Pubblico ufficiale EQUITALIA
MARCHE SPA Repertorio 1117/2009 del 13/07/2009
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73

In merito si fa presente che trattasi di Ipoteca legale a favore di Equitalia Marche S.p.A. contro *** , da ritenersi inesistente, in quanto all'atto dell'iscrizione di essa questi non vantava alcun diritto di proprietà sul cespite in questione, avendo alienato la sua quota in data 25/07/1986.**

2. ISCRIZIONE del 23/02/2011 - Registro Particolare 1150
Registro Generale 7541-Pubblico ufficiale VOSA
VITTORIO Repertorio 32054/17327 del 21/02/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO³

La scrivente ha, inoltre, estratto:

- ❖ Ispezione Ipotecaria effettuata in data 14/01/2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli –Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 sulla sig.ra ***** (Cfr. all.to n.6).

- ❖ Ispezione Ipotecaria effettuata in data 14/01/2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 sul

³Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT S.P.A. *****

sig. *****(*Cfr. all.to n.7*).

- ❖ Ispezione Ipotecaria effettuata in data 14/01/2019 presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli –Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 sul sig. ***** (*Cfr. all.to n.8*).

- ❖ Atto di Cessione di quote datato 25/07/1986 a firma del Notaio Michele Diliegro, repertorio n.71050 raccolta n.11114, trascritto il 02/08/1986 ai nn. 19384/15326 (*Cfr. all.to n.9*), mediante il quale i coniugi ***** coniugati in regime di comunione legale dei beni, come da Estratto per riassunto dell’Atto di matrimonio (*Cfr. all.to n.10*), acquistavano dai germani ***** la proprietà della quota pari agli 8/9 del bene oggetto di pignoramento. Si fa presente che la restante quota di 1/9 era già in proprietà della sig.ra ***** , quale bene personale ad ella pervenuta per successione in morte dei genitori *****

- ❖ Nota di Trascrizione del 09/12/1986 Registro Generale 28703 Registro Particolare 22450 presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (*Cfr. all.to n.11*) inerente la Denuncia di Successione in morte di ***** , apertasi

il 11/03/1985, registrata il 19/06/1986 al n. 45 vol. 353 presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia, devolutasi per legge al coniuge ***** ed ai nove figli.

- ❖ Nota di Trascrizione del 09/12/1986 Registro Generale 28705 Registro Particolare 22452 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (Cfr. all.to n.12) inerente la Denuncia di Successione in morte di *****, apertasi il 13/05/1985, registrata il 19/06/1986 al n. 46 vol. 353 presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia, devolutasi per legge ai nove figli in ragione della quota di 1/9 ciascuno.
- ❖ Contratto di Cessione in proprietà rep. n. 3267 del 22/03/1971 a rogito del dott. Eduardo Cuomo, ufficiale rogante dell'I.A.C.P. di Napoli (Cfr. all.to n.13), trascritto il 19/04/1971 ai nn. 19486/14869, mediante il quale al sig. ***** veniva venduto e trasferito in proprietà l'unità immobiliare pignorata;
- ❖ Nota di trascrizione del 27/12/1978 R.G. 27590 R.P. 24961 dell'Atto di Quietanza con trasferimento di proprietà del 05/12/1978, ricevuto dal dott. Eduardo Cuomo, Ufficiale Rogante dell'I.A.C.P. di Napoli (Cfr. all.to n.14), mediante il quale il sig. ***** coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra ***** come da Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio (Cfr. all.to n.15), acquistava definitivamente il bene *de quo*.
- ❖ Certificati di morte dei sigg. *****

(Cfr. all.to n.16).

- ❖ Visura storica catastale della particella 1437 sub 6 foglio 12 del N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA) *(Cfr. all.to n.17)* presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali.
- ❖ Visura storica catastale della particella 1319 sub 6 foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA) *(Cfr. all.to n.18)* presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali.
- ❖ Mappa Catastale della particella 1437 foglio 12 del Comune di Torre Annunziata (NA) *(Cfr. all.to n.19)*, presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;
- ❖ Planimetria catastale della particella 1437 sub 6 foglio 12 del N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA) *(Cfr. all.to n.20)* presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali.
- ❖ Certificati di Residenza storici e di Stato di famiglia dei coniugi ******(Cfr. all.to n.21)*, debitori, presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Torre Annunziata (NA);
- ❖ Grafici allegati alla Licenza edilizia n.1008 del 03/05/1966 *(Cfr. all.to n.22)*. In merito si fa presente che presso i competenti Uffici comunali, sono stati rinvenuti soltanto i suddetti elaborati grafici, essendo fuori posto sia la Licenza n.

1008/1966 che l’Abitabilità n. 350, inerenti il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato (*Cfr. all.to n.23*), che risultano rilasciate;

- ❖ Visure storiche catastali della particella 1437 sub 1 e sub 2 foglio 12 del N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA) (*Cfr. all.to n.27*) presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali, inerenti il piano cantinato;
- ❖ Planimetrie catastali della particella 1437 sub 1 e sub 2 foglio 12 del N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA) (*Cfr. all.to n.28*) presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali, inerenti il piano cantinato.

QUESITO N.2

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

L'immobile pignorato, sito in Torre Annunziata (NA) alla via Melito n.90 (già n.70 e catastalmente n.72), identificato nel N.C.E.U. di Torre Annunziata (NA) al foglio 12 particella 1437 subalterno 6, è nel possesso giuridico del custode giudiziario avvocato Paola Matera. Come emerso in sede di sopralluogo e da Certificati di residenza storici e di Stato di famiglia dei signori ***** (Cfr. citato all.to n.21), debitori, esso è detenuto da questi ultimi, unitamente al loro figlio *****).

QUESITO N.3

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

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

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

LOTTO n. __ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 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 ____); confina con_____ a nord, confina con_____ a sud, confina con_____ a ovest, confina con_____ a est; riportato nel **N.C.E.U.** (o **N.C.T.**) 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 (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, giusto l'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, lg 28 febbraio 1985 n.47 e dell'art. 32 D.lg 30 settembre 2003 n.269, conv. con mod. in lg 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 notaio _____ del _____ trascritto il _____ ai nn.____; **PREZZO BASE:** euro _____.

Il bene oggetto di stima di proprietà della sig.ra *****

*****per la quota di 1/9 in piena proprietà quale bene personale e 4/9 in regime di comunione legale dei beni, e del coniuge sig. ***** per la quota di 4/9 in regime di comunione legale dei beni, è un appartamento posto al primo piano (catastalmente secondo) di un fabbricato per civili abitazioni sito in Torre Annunziata (NA) alla via Melito n. 90 (già n.70 e catastralmente n. 72).

L'edificio *de quo*, realizzato con struttura in cemento armato, si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre piano seminterrato, con copertura a falde (*Cfr. Documentazione Fotografica – Foto da 1 a 3*) ed è privo di ascensore.

La zona di impianto del fabbricato di cui sopra risulta ricadere alla luce dell'estratto del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Torre Annunziata (NA) in **Zona Omogenea B – Intensiva esistente**, ed ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico in **Zona S.I. – Zone Sature Interne** (*Cfr. all.to n.24*).

Il fabbricato è situato in zona semicentrale con buona disponibilità di parcheggi; sufficientemente collegata a scuole, uffici, ospedale, principali vie di trasporto (autostrada, autolinee); attività economiche (negozi, farmacia, supermercati, ecc.); impianti sportivi e chiese.

Come si evince dalla nota a firma della sig.ra Carotenuto Francesca amministratore p.t. del condominio (*Cfr. all.to n. 25*), i millesimi relativi all'appartamento *de quo* risultano essere pari a:

TAB. A 118,97 e TAB. B 90,04.

In dettaglio:

l'appartamento è catastalmente identificato (*Cfr. citato all.to n.17*) al **N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA)** al **foglio 12 particella 1437 sub 6**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 88 mq. - Superficie catastale totale escluse aree esterne 86 mq., R355,06, Via Melito n. 72, piano 2, interno 4, scala A, **per mancata voltura in ditta:**

- 1) ***** nata a Torre Annunziata (NA) il 13/10/1950, C.F.: *****, proprietà 111/1000;
- 2) *****, nato a Torre Annunziata (NA) il 06/03/1962 C.F.: *****, proprietà 111/1000;
- 3) ***** nato a Torre Annunziata (NA) il 18/10/1954 C.F.: *****, proprietà 111/1000;
- 4) *****, nata a Torre Annunziata (NA) il 27/11/1952, C.F.: *****, proprietà 111/1000;
- 5) *****, nata a Torre Annunziata (NA) il 11/03/1948, C.F.:*****, proprietà 111/1000;
- 6) *****, nata a Torre Annunziata (NA) il 01/01/1960, C.F.:*****, proprietà 111/1000;
- 7) ***** nato a Torre Annunziata (NA) il 15/05/1940 C.F.:***** proprietà 111/1000;
- 8) *****nata a Torre Annunziata (NA) il 17/07/1945 C.F.:***** proprietà 111/1000;
- 9) *****, nato a Torre Annunziata (NA) il

*****, C.F.:*****, proprietà 111/1000.

Esso confina a nord-est con cassa scale ed appartamento interno 3, per i restanti tre lati con area comune.

L'appartamento, con accesso dalla porta a sinistra per chi smonta dalle scale, si compone di (*Cfr. Elaborati Grafici: Tav.1 e Documentazione Fotografica – Foto da 5 a 15*):

- ingresso dell'estensione di mq.3.40;
- disimpegno di mq. 3.90;
- soggiorno dell'estensione di mq. 19.00, con balcone su area comune;
- camera 1 di mq. 14.50 con finestra su area comune;
- camera 2 di mq. 13.80 con finestra su area comune;
- bagno di mq. 4.90 con finestra che apre nella veranda;
- cucina di mq. 11.70 con annessa veranda di mq. 5.60, prospettante su area comune;
- balcone 1 di mq. 3.00.

In merito alla veranda si riferisce che, dalle indagini eseguite presso i competenti Uffici comunali, non è emersa alcuna pratica e/o titolo autorizzativo ad essa inerente (*Cfr. all.to n.26*). Giusto colloquio con i tecnici comunali trattasi di opera abusiva non sanabile, per cui, dovendo essere oggetto di ripristino (*Cfr. Elaborati Grafici: Tav.2*), l'area ad essa corrispondente verrà indicata come balcone 2 e calcolata quale superficie esclusiva di ornamento.

L'altezza utile interna rilevata è di mt. 2.75.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione ed è dotato di:

- porta d'ingresso blindata;
- impianto elettrico in discreto stato manutentivo, anche se non è stato rinvenuto il certificato di conformità alla normativa vigente;
- impianto idrico con scaldabagno elettrico per l'acqua calda;
- assenza di impianto di riscaldamento;
- climatizzatori in soggiorno e nelle camere;
- pavimentazione in gres in tutti gli ambienti, eccetto nel bagno, dove è in piastrelle di ceramica;
- pareti pitturate ad eccezione di quelle di cucina e bagno rivestite con piastrelle in ceramica;
- porte in legno e vetro;
- infissi esterni in anodizzato bianco con doppi vetri, persiane alla romana e zanzariere.

L'appartamento presenta una buona esposizione, risultando ben soleggiato ed arieggiato.

È doveroso riferire che dalla disamina del titolo traslativo in capo ai debitori, ossia Atto di Cessione di Quote del 25/07/1986 a firma del notaio Michele Diliegro (*Cfr. citato all.to n.9*), nonché di quelli antecedenti, nello specifico Contratto di Cessione in proprietà rep. n. 3267 del 22/03/1971 (*Cfr. citato all.to n.13*) con successivo Atto di quietanza e trasferimento di proprietà del 05/12/1978 (*Cfr.*

citato all.to n.14), entrambi a rogito del dott. Eduardo Cuomo, si evince che è **compresa nella proprietà dell'appartamento in questione “una quota ideale del locale cantinato”**.

In merito a ciò è necessario fare una digressione.

Dal rilievo dello stato dei luoghi è stato riscontrato che tale piano cantinato è di fatto suddiviso in n. 10 cantinole, di cui una, ossia quella posta nell'angolo sud-est del fabbricato, dell'estensione di mq. 12.80, è in uso ai debitori (*Cfr. Elaborati Grafici: Tav.3 e Documentazione Fotografica – Foto da 16 a 19*); dall'analisi del Regolamento di Condominio approvato in data 04/10/2012 (*Cfr. citato all.to n.25-pag.11*), si desume la medesima suddivisione in cantinole del piano seminterrato, nonché l'assegnazione all'appartamento pignorato per l'appunto della cantinola posta nell'angolo sud-est del fabbricato, indicata con lo stesso numero di interno dell'appartamento, ossia il n.4.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente è emerso, però, che:

a) tale piano cantinato non è contemplato nei grafici allegati alla Licenza edilizia n.1008 del 03/05/1966, ma è stato chiaramente realizzato in fase costruttiva, talché risulta accatastato al N.C.E.U. quale sub 1 e sub 2 della particella 1437 del foglio 12 (*Cfr. citato all.to n.27*), contestualmente agli appartamenti sovrastanti in data 16/09/1970, come si evince dalle planimetrie in atti (*Cfr. citato all.to n.28*);

b) non sono state rinvenuti presso i competenti Uffici comunali pratiche e/o titoli autorizzativi inerenti la realizzazione di tale piano

cantinato, nonché il suo frazionamento in cantinole (*Cfr. all.to n.29*);

c) da attestazione rilasciata dall'I.A.C.P. di Napoli (*Cfr. all.to n.30*) tale piano sarebbe da reputarsi urbanisticamente legittimo, ma per i tecnici comunali invece tale piano è da ritenersi abusivo, anche se sanabile (*Cfr. citato all.to n.29*);

d) non risulta, inoltre, alcun atto pubblico che attesti il trasferimento dei diritti di proprietà in capo a ciascun proprietario delle cantinole ottenute dal frazionamento del piano seminterrato, per cui l'assegnazione effettuata è solo bonaria.

La scrivente, atteso quanto sopra, ritiene che allo stato attuale possa essere trasferita solo la quota ideale del piano cantinato, intesa come parte in comune con terzi, così come dai titoli di provenienza, tenendo peraltro in debito conto della circostanza che trattasi di piano abusivo da sanare, mediante istanza sottoscritta da parte di tutti i proprietari.

In fase di stima pertanto non verrà computata specificatamente la superficie della cantinola in uso all'appartamento pignorato, ma valutata nella determinazione del prezzo unitario al metro quadrato attribuito al cespite.

Si ritiene doveroso prospettare al futuro acquirente la possibilità che, una volta sanato urbanisticamente il piano cantinato nonché il frazionamento in cantinole, è possibile:

1) procedere all'accatastamento delle n. 10 cantinole preliminarmente in capo a tutti i proprietari pro quota;

2) stipulare Atto notarile al fine di assegnare a ciascun proprietario i diritti relativi a ciascuna cantinola;

3) provvedere alla voltura catastale, procedendo all'intestazione delle singole cantinole in capo ad ognuno dei proprietari.

Tale procedura, da effettuare con il consenso unanime di tutti i proprietari, richiederebbe degli esborsi che, di fatto, andrebbero a comparare il valore aggiunto della cantinola.

Ricapitolando, alla luce di quanto sopra relazionato, l'unità oggetto di stima, presenta le seguenti superfici nette, che vengono riportate nel quadro riepilogativo seguente:

DESTINAZIONE	Superficie Residenziale	Superficie Non Residenziale
Ingresso	mq. 3,40	
Disimpegno	mq. 3,90	
Soggiorno	mq. 19,00	
Camera 1	mq. 14,50	
Camera 2	mq. 13,80	
Bagno	mq. 4,90	
Cucina	mq. 11,70	
Balcone 1		mq. 3,00
Balcone 2(veranda da ripristinare)		mq. 6,50
TOTALE COMPLESSIVO	Mq. 71,20	Mq. 9,50

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato di un bene da stimare, fattore fondamentale è il calcolo della

“superficie commerciale”(SC), intesa come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, nonché della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per quanto riguarda le parti in comune anche con terzi (aree cortilizie, casa del portiere, locale caldaia, uso dei viali condominiali, possibilità di parcheggio lungo gli stessi, locali comuni alla scala, ecc.), si riferisce che le stesse verranno considerate accessorie al cespite e quindi non computate quali superfici, ma valutate nella determinazione del prezzo unitario al metro quadrato attribuito al cespite.

Orbene la superficie commerciale del cespite in questione risulta essere pari (*Vedi Elaborati grafici-Tav.4*):

$$\begin{array}{r} \text{Appartamento} \qquad \qquad \text{Balconi} \\ \text{S.C.} = \text{mq. } 87,00 + (0.30 \times 9,50) = 89,85 \end{array}$$

che per arrotondamento al metro quadro danno

S.C. = mq. 90,00

Descrizione sintetica del bene

LOTTO UNICO - proprietà 1/9 quale bene personale e 4/9 in regime di comunione legale dei beni della sig.ra ***** (nata a Torre Annunziata (NA) il 12/03/1948), e 4/9 in regime di comunione legale dei beni del sig. ***** (nato a Napoli il 09/03/1949), di appartamento posto al piano primo (catastalmente secondo) di un fabbricato per civili abitazioni sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Melito n. 90 (già n.70 e catastalmente n.72), privo di ascensore.

Come da nota dell'amministratore p.t., i millesimi relativi al cespite *de quo* sono: TAB. A 118,97 e TAB. B 90,04.

L'appartamento, con accesso dalla porta a sinistra per chi smonta dalle scale si compone di:

- ✓ ingresso dell'estensione di mq.3.40;
- ✓ disimpegno di mq. 3.90;
- ✓ soggiorno dell'estensione di mq. 19.00, con balcone su area comune;
- ✓ camera 1 di mq. 14.50 con finestra su area comune;
- ✓ camera 2 di mq. 13.80 con finestra su area comune;
- ✓ bagno di mq. 4.90 con finestra che apre nella veranda;
- ✓ cucina di mq. 11.70 con annessa veranda di mq. 5.60, prospettante su area comune;
- ✓ balcone 1 di mq. 3.00.

In merito alla veranda lato sud-est si riferisce che, dalle indagini eseguite presso i competenti Uffici comunali, non è emersa alcuna pratica e/o titolo autorizzativo ad essa inerente. Giusto colloquio con i tecnici comunali, trattasi di opera abusiva non sanabile che deve essere oggetto di ripristino, per cui nel calcolo della superficie l'area ad essa corrispondente è indicata quale balcone 2 e calcolata quale superficie esclusiva di ornamento.

L'altezza utile interna rilevata è di mt. 2.75.

L'appartamento confina a nord-est con cassa scale ed appartamento

interno 3, nei restanti tre lati con area comune.

Va evidenziato che, dalla disamina dei titoli traslativi, risulta compresa nella proprietà dell'appartamento una quota ideale del piano cantinato. Dal rilievo dello stato dei luoghi risulta che tale piano cantinato è di fatto suddiviso in n. 10 cantinole, ognuna in uso rispettivamente ai n. 10 appartamenti del fabbricato, così come evincibile anche dal regolamento di Condominio. Nello specifico, in uso ai debitori risulta la cantinola posta nell'angolo sud-est del fabbricato. Dalle ricerche effettuate è risultato, però, che: il piano cantinato nonché il frazionamento in cantinole è urbanisticamente abusivo, ma sanabile; l'assegnazione delle singole cantinole a ciascun appartamento è soltanto bonaria, non essendo supportata da alcun atto pubblico di trasferimento dei diritti di proprietà. Allo stato attuale è quindi possibile trasferire solo la quota ideale del piano cantinato, intesa come parte in comune con terzi e tenendo in debito conto che trattasi di piano abusivo da sanare. La superficie della cantinola in uso all'appartamento pignorato non è stata pertanto calcolata nel computo della superficie commerciale, ma valutata nella determinazione del prezzo unitario al metro quadrato attribuito al cespite, in quanto parte in comune con terzi.

Il cespite pignorato è catastalmente identificato al **N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 12 particella 1437 sub 6**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 88 mq. - Superficie catastale totale escluse aree esterne 86 mq., R355,06, Via Melito n. 72, piano 2, interno 4, scala A, **per mancata voltura in ditta:**

- 1) *****nata a Torre Annunziata (NA) il 13/10/1950, C.F.:
***** proprietà 111/1000;
- 2) *****, nato a Torre Annunziata (NA) il 06/03/1962 C.F.:
*****, proprietà 111/1000;
- 3) *****, nato a Torre Annunziata (NA) il 18/10/1954 C.F.:
*****, proprietà 111/1000;

- 4) *****
***** proprietà 111/1000;
- 5) *****
C.F.:*****, proprietà 111/1000;
- 6) *****
C.F.:*****, proprietà 111/1000;
- 7) *****nato a Torre Annunziata (NA) il 15/05/1940
C.F.:*****, proprietà 111/1000;
- 8) ***** nata a Torre Annunziata (NA) il 17/07/1945
C.F.:*****, proprietà 111/1000;
- 9) *****
C.F.:*****, proprietà 111/1000.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale, a meno:

- a) della chiusura del balcone lato sud-est mediante apposizione di veranda;
- b) una diversa distribuzione interna;
- c) la modifica del prospetto sud-est, per variazione dell'originario vano finestra nel bagno, chiusura di un vano balcone nell'originario lavatoio ora parte della cucina e la variazione dell'originario vano balcone, comprensivo di eliminazione dell'infilso, in cucina.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di **Licenza edilizia n. 1008 rilasciata il 03/05/1966**, e, pertanto, è legittimo, a meno del piano cantinato, che, non essendo raffigurato nei grafici a corredo della suddetta licenza, risulta abusivo ma sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e dell'art. 167 D. Lgs.42/2004, mediante presentazione di istanza sottoscritta da tutti i proprietari.

L'appartamento pignorato è stato oggetto di opere *sine titulo* consistenti

in:

- a) chiusura del balcone lato sud-est mediante apposizione di veranda;
- b) diversa distribuzione interna, consistente nell'eliminazione del ripostiglio con conseguente accorpamento della sua superficie alla camera 2; eliminazione del lavatoio con conseguente accorpamento della sua superficie alla cucina; riduzione della superficie del bagno con conseguente accorpamento della superficie alla cucina.
- c) modifica del prospetto sud-est, per variazione dell'originario vano finestra nel bagno, chiusura di un vano balcone nell'originario lavatoio ora cucina e modifica del vano balcone, comprensiva di eliminazione dell'infisso, in cucina.

Giusto colloquio con i tecnici comunali, è necessario presentare **C.I.L.A.** in sanatoria mediante la quale: ripristinare il balcone lato sud-est, con la rimozione della veranda; ripristinare i vani finestra e balconi sempre lato sud-est e sanare la diversa distribuzione interna. Il costo stimato complessivo per diritti di segreteria, sanzione amministrativa, lavori come da computo metrico allegato e spese tecniche è di Euro 8.000.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici comunali risulta rilasciata **Licenza di abitabilità** n. 350 per il fabbricato in cui ricade il cespite *de quo*. Tale documento, così come la Licenza edilizia 1008/1966 non sono stati rintracciabili presso i competenti Uffici comunali, come da nota trasmessa dall'Ente in data 25/01/2019. Si ritiene opportuno, pertanto, una volta ripristinato lo status urbanistico legittimo del cespite, presentare idonea pratica per l'attestazione di Agibilità.

La zona di impianto del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato alla luce dell'estratto del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Torre Annunziata (NA) in **Zona Omogenea B – Intensiva esistente**, ed ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico in **Zona S.I. – Zone sature interne**

Il cespite *de quo* è pervenuto:

alla signora *****per la piena proprietà della quota di 1/9 quale bene personale, giuste Dichiarazioni di Successione in morte dei genitori, signori *****

ai signori ***** , per la quota di 8/9 in regime di comunione legale dei beni, in virtù di Atto di Cessione di quote datato 25/07/1986 a firma del Notaio Michele Diliegro, repertorio n.71050 raccolta n.11114, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 02/08/1986 Registro Generale 19384 Registro Particolare 15326.

PREZZO BASE: Euro 71.000,00.

QUESITO N.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 estimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c.**, o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).

L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Dall'analisi della documentazione in atti, nonché da quella procurata dalla sottoscritta (*Cfr. Risposta al Quesito n.1*), andando a ritroso nel ventennio antecedente il pignoramento, emerge quanto segue:

a) in data 25/07/1986, i signori *****nata a

Torre Annunziata (NA) i***** e ***** , nato a Napoli il ***** , coniugati in regime di comunione legale dei beni (Cfr. citato all.to n.10) in virtù di Atto di Cessione di quote per Notaio Michele Diliegro, repertorio n.71050 raccolta n.11114, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 02/08/1986 Registro Generale 19384 Registro Particolare 15326 (Cfr. citato all.to n.9), acquistavano dai germani ***** *"le loro quote complessivamente in ragione di otto noni (8/9) relativamente all’appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al primo piano del fabbricato denominato “Isolato 1”, sito in Torre Annunziata alla Via Melito n. 70, rione Carminiello, composto di tre vani ed accessori, distinto con il numero interno 4, scala A; confinante da un lato con la scala A e con quartino interno 3 e dagli altri lati con area comune. Nel N.C.E.U. alla partita 7820, foglio 3, mappale n.1319/6, Via V. Veneto, Is. I, piano 2°, scala A, interno 4, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, R.C. £. 3168. [...] Le quote di cui innanzi vengono cedute una ad ogni proporzionale accessione, dipendenza, pertinenza del suindicato appartamento, nonché una a tutti i relativi e proporzionali diritti, ragioni, azioni, comunioni e servitù così come nascenti dai titoli di provenienza, dallo stato dei luoghi e dal possesso ed in particolare una alla quota ideale del locale cantinato [...]”*.

Si riferisce che in data 23/05/2013 per Variazione protocollo n. NA0224420 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.45432.1/2013) il bene pignorato, erroneamente costituito al foglio 3 particella 1319 sub 6, ha assunto l'attuale identificazione al foglio 12 particella 1437 sub 6.

b) in data 11/03/1985, in seguito al decesso del sig. *****
******Cfr. citato all.to n.16*), nato a Torre Annunziata il
***** la moglie sig.ra ***** ed i figli, i germani
T*****venivano chiamati all'eredità del bene
pignorato;

c) in data 13/05/1985, in seguito al decesso della sig. *****
******(Cfr. citato all.to n.16)*, nata a Torre Annunziata il 01/04/1921, i
figli, ossia i germani *****venivano
chiamati all'eredità del bene pignorato, ciascuno per la quota di 1/9;

d) in data 09/12/1986, con Nota di trascrizione R.G. 28703
R.P. 22450 *(Cfr. citato all.to n.11)* e Nota di Trascrizione R.G.
28705 R.P. 22452 *(Cfr. citato all.to n.12)* venivano trascritte rispettivamente le
Dichiarazioni di Successione in morte di T*****

Si riferisce che non risultano trascritte Accettazioni dell'eredità.

e) In data 05/12/1978, il signor ***** nato a Torre Annunziata il *****, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora ***** (Cfr. citato all.to n.15) in virtù di Atto di Quietanza e trasferimento di diritti per Ufficiale Rogante dott. Eduardo Cuomo, repertorio n.5931, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 27/12/1978 Registro Generale 27590 Registro Particolare 24961 (Cfr. citato all.to n.14), acquisiva la piena ed assoluta proprietà di: *"alloggio n.4 di n. 3 vani utili e 2 accessori sito in Torre Annunziata (Napoli) al Rione Carminiello, Via Melito n. 70, nonché la quota ideale del locale cantinato-isolato 1-piano 1°-scala A [...] il tutto come al precedente atto di vendita, a prezzo dilazionato, al quale le parti si richiamano"*.

f) In data 22/03/1971, allo stesso signor ***** nato a Torre Annunziata il 02/01/1920, in virtù di Contratto di cessione in proprietà per Ufficiale Rogante dott. Eduardo Cuomo, repertorio n.3267 (Cfr. citato all.to n.13), trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 19/04/1971 Registro Generale 19586 Registro Particolare 14869, veniva

venduto: "l'alloggio, composto da 3 vani utili più gli accessori, considerati per vani 2, sito nel Comune di Torre Annunziata (Na) alla via Melito n. 70 - Rione Carminiello- isol. 1-scala A- piano 1°- int. 4 nonché la quota ideale del locale cantinato".

La disamina della documentazione di cui innanzi, nonché di quella consultata e/o estratta dalla scrivente presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in merito alle variazioni catastali via via susseguitesi nel ventennio antecedente il pignoramento, consente di evidenziare che il cespite *de quo*, erroneamente costituito al foglio 3 particella 1319 sub 6, ha subito:

Variazione del 23/05/2013 protocollo n. NA0224420 in atti dal 23/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.45432.1/2013) assumendo l'attuale identificazione al foglio 12 particella 1437 sub 6.

QUESITO N.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.

Dalla disamina della documentazione in atti, nonché da quella reperita dalla scrivente, il bene oggetto di pignoramento risulta identificato catastalmente così come segue (*Cfr. citato all.to n.17*):

• unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA), alla via Melito n.72, foglio 12, particella 1437 sub 6, cat. A/3, cl.3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 88, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 86, rendita 355,06, piano 2, interno 4, scala A, in ditta:

I dati catastali descrittivi dell'immobile pignorato specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare (Cfr. citato all.to n.1) sono:
"immobile sito in Torre Annunziata (NA), alla Via Melito n. 70 (catastalmente n.72) e precisamente: appartamento ubicato al primo piano (catastalmente secondo piano) della scala A, distinto con numero d'interno 4, composto da 5,5 vani catastali, confinante con cassa scala A, con appartamento distinto con il numero di interno 3 della stessa scala A e con area comune per i restanti lati; riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 12, particella 1437, sub.6, Via Melito n.72, piano 2, interno 4, scala A, z.c.1, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, R.C. Euro 355,06".

Si conferma, pertanto, la corrispondenza dei dati descrittivi contenuti nell'Atto di pignoramento con le risultanze catastali.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi a meno di: chiusura del balcone lato sud-est mediante apposizione di

veranda; una diversa distribuzione interna; la modifica del prospetto sud-est.

In merito, come meglio si specificherà nei paragrafi successivi, si riferisce che: per quanto attiene la veranda e le modifiche prospettiche trattasi di opere abusive non sanabili da ripristinare; per quanto riguarda la diversa distribuzione interna, trattasi, invece di opera abusiva sanabile.

Una volta legittimato lo *status* urbanistico del cespite, occorrerà presentare nuovo DOCFA per una spesa stimata di **Euro 500,00**.

QUESITO N.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 nel 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.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

relazione.

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

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

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

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

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

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

e) Situazioni di comproprietà.

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

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

I dati descrittivi dell'immobile pignorato specificati nell'Atto di pignoramento sono (*Cfr. citato all.to n.1*):

"immobile sito in Torre Annunziata (NA), alla Via Melito n. 70

(catastalmente n.72) e precisamente: appartamento ubicato al primo piano (catastalmente secondo piano) della scala A, distinto con numero d'interno 4, composto da 5,5 vani catastali, confinante con cassa scala A, con appartamento distinto con il numero di interno 3 della stessa scala A e con area comune per i restanti lati; riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 12, particella 1437, sub.6, Via Melito n.72, piano 2, interno 4, scala A, z.c.1, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, R.C. Euro 355,06".

Dai sopralluoghi effettuati *in situ* si conferma **l'esattezza dei dati descrittivi** del bene *de quo* riportati nell'Atto di pignoramento.

In merito al numero civico si riferisce che attualmente è il n.90; in relazione al piano si fa presente che è catastalmente indicato come piano secondo anziché come piano primo per la presenza del piano terra rialzato, il quale è catastalmente identificato come piano primo.

Tali circostanze non influiscono sull'univoca individuazione del bene pignorato.

QUESITO N.7

Verifici se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque 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 possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori e 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.

Nell'Atto di Cessione di quote del 25/07/1986 a firma del Notaio Michele Diliegro (*Cfr. citato all.to n.9*) mediante il quale i signori *****debitori, acquistavano in regime di comunione legale dei beni, le quote di 8/9 del bene oggetto di pignoramento, esso è così descritto: "*appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubica to al primo piano del fabbricato denominato "Isolato 1", sito in Torre Annunziata alla Via Melito, n. 70, Rione Carminiello, composto di tre vani ed accessori, distinto con il numero interno 4, scala A; confinante da un lato con la scala A e con quartino in terno 3 e dagli altri lati con area comune [...]*".

La scrivente ha, pertanto, riscontrato **la corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale (*Cfr.*

citato all.to n.20).

Dai sopralluoghi e dai rilievi metrici effettuati *in situ*, si può, inoltre, confermare anche la corrispondenza tra quest'ultima e lo attuale dei luoghi (*Cfr. Elaborati grafici- Tavv. 1 e 1 bis*) a meno di:

a) chiusura del balcone lato sud-est mediante apposizione di veranda;

b) diversa distribuzione interna, consistente nell'eliminazione del ripostiglio con conseguente accorpamento della sua superficie alla camera 2; eliminazione del lavatoio con conseguente accorpamento della sua superficie alla cucina; riduzione della superficie del bagno con conseguente accorpamento della superficie alla cucina.

c) modifica del prospetto sud-est, per variazione dell'originario vano finestra nel bagno, chiusura di un vano balcone nell'originario lavatoio ora cucina e modifica del vano balcone, comprensiva di eliminazione dell'infisso, in cucina.

In merito, giusto colloquio con i tecnici comunali, si riferisce che:

- per quanto attiene la veranda e le modifiche prospettiche, non essendo emerse pratiche e/o titoli autorizzativi all'uopo, trattasi di opere abusive non sanabili da ripristinare;
- per quanto riguarda la diversa distribuzione interna, trattasi, invece di opera abusiva sanabile.

Occorre, pertanto, presentare **C.I.L.A.** in sanatoria, mediante la quale: ripristinare il balcone lato sud-est, con la rimozione della

veranda; ripristinare i vani finestra e balconi sempre lato sud-est e sanare la diversa distribuzione interna. Il costo stimato complessivo per diritti di segreteria, sanzione amministrativa, lavori come da computo metrico allegato e spese tecniche è di **Euro 8.000**.

Una volta legittimato lo *status* urbanistico del cespite, si potrà presentare nuovo DOCFA, per una spesa stimata di **Euro 500,00**.

QUESITO N.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.

Si segnala che l'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

QUESITO N.9

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

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

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.

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.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati

del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

Si precisa che il bene in oggetto non deriva da alcun frazionamento e/o cessione.

Il diritto reale indicato nell'Atto di pignoramento (*Cfr. citato all.to n.1*) corrisponde a quello in titolarità degli esecutati. Nello

specifico:

per quanto attiene la quota dei 4/9 in capo al sig.
*****in virtù di Atto di Cessione di Quote del
25/07/1986 per notaio Michele Diliegro, rep. n. 71050 racc. n.11114 (*Cfr.*
citato all.to n.9), trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale
di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 02/08/1986 ai
nn.19384/15326;

per quanto attiene la quota di 5/9 in capo alla
s*****in virtù dello stesso Atto
sopracitato (quota di 4/9), nonché di Dichiarazioni di Successione in morte di
***** (quota di 1/9 quale bene personale)
trascritte il 09/12/1986 rispettivamente ai nn. 28703/22450 e 28705/22452 (*Cfr.*
citati all.ti n.11 e n.12);

Si specifica, inoltre, che dalle Ispezioni ipotecarie effettuate
sulla unità immobiliare pignorata e sul nominativo dei debitori nel
ventennio antecedente al pignoramento, non risultano trascritti
pignoramenti precedenti.

QUESITO N.10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La zona di impianto del fabbricato di cui è parte il bene *de quo*, alla luce dell'estratto del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Torre Annunziata (NA) risulta ricadere in **Zona Omogenea B – Intensiva esistente**, ed ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico in **Zona S.I. – Zone Sature Interne** (*Cfr. citato all.to n.24*).

Si riferisce, inoltre, che:

- il territorio comunale di Torre Annunziata (NA) è **sottoposto al vincolo ambientale/paesaggistico** di cui al D. Lgs. 42/2004 e ss.ii.mm.;
- il Comune di Torre Annunziata (NA) risulta **sottoposto al vincolo sismico** ai sensi del D.M. LL.PP. del 07/03/1981 con rischio sismico S=9;
- il Comune di Torre Annunziata (NA) risulta inserito **nel comprensorio a rischio Vesuvio “Zona Rossa”** ai sensi della legge Regionale n. 21/2003.

QUESITO N.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'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicante 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'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione

dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

In merito alla legittimità del cespite in oggetto, la scrivente, sulla base delle indagini esperite presso gli Uffici del Comune di Torre Annunziata riferisce che il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato è stato edificato in virtù di **Licenza edilizia n. 1008** rilasciata il 03/05/1966, in merito alla quale si fa presente che, come da certificazione rilasciata dall'Ente (*Cfr. all.to n.23*), è stato possibile rinvenire soltanto i grafici a corredo (*Cfr. citato all.to n.22*).

Dalla disamina dei suddetti elaborati si evince che **il fabbricato è legittimo**, a meno del piano cantinato, il quale, non essendo contemplato in essi, sebbene da Attestazione rilasciata dall'I.A.C.P. di Napoli sia da reputarsi compreso nel progetto legittimamente realizzato (*Cfr. all.to n.30*), è, invece, a parere dei tecnici comunali abusivo ma sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 167 del D. Lgs 42/2004 (*Cfr. all.to n.29*), mediante presentazione di opportuna pratica sottoscritta da tutti i proprietari.

Non essendo allo stato attuale quantificabile il costo di essa, la scrivente in fase di stima applicherà un adeguato coefficiente correttivo.

L'appartamento pignorato è stato, inoltre, oggetto di opere *sine titulo*, considerato che non sono emerse pratiche e/o titoli autorizzativi all'uso (Cfr. *all.to n.26*), consistenti in:

- chiusura del balcone lato sud-est mediante apposizione di veranda;
- diversa distribuzione interna, consistente nell'eliminazione del ripostiglio con conseguente accorpamento della sua superficie alla camera 2; eliminazione del lavatoio con conseguente accorpamento della sua superficie alla cucina; riduzione della superficie del bagno con conseguente accorpamento della superficie alla cucina;
- modifica del prospetto sud-est, per variazione dell'originario vano finestra nel bagno, chiusura di un vano balcone nell'originario lavatoio ora cucina e modifica del vano balcone, comprensiva di eliminazione dell'infisso, in cucina.

Giusto colloquio con i tecnici comunali, per quanto attiene la veranda e le modifiche prospettiche, trattasi di opere abusive non sanabili da ripristinare; per quanto riguarda la diversa distribuzione interna, trattasi, invece di opera abusiva sanabile.

Occorre, pertanto, presentare **C.I.L.A.** in sanatoria, mediante la quale: ripristinare il balcone lato sud-est, mediante la rimozione della veranda; ripristinare i vani finestra e balconi sempre lato sud-est e sanare la diversa distribuzione interna.

Il costo stimato complessivo per diritti di segreteria, sanzione amministrativa, lavori come da computo metrico allegato e spese tecniche è di € **8.000**.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del comune di Torre Annunziata per il fabbricato in questione risulta rilasciata **Autorizzazione all'abitabilità n. 350**, che, però, non è stata rinvenuta, risultando fuori posto (*Cfr. citato all.to n.23*).

Una volta legittimato lo status urbanistico del cespite, si ritiene opportuno presentare idonea pratica per l'Attestazione di agibilità, per un costo stimato di € **1.000**.

QUESITO N.12

Indichi se vi è attestato di prestazione energetica ex D.Lgs n.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).

In merito **all'Attestato di Certificazione energetica** il documento non è stato rinvenuto e, pertanto, va prevista la sua redazione.

Il costo medio per tale elaborato, trattandosi di singola unità immobiliare in edificio multipiano, comprensivo di ogni prestazione è di circa **€ 300,00**.

QUESITO N.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.

Il bene oggetto di stima, consistente in un appartamento sito in un fabbricato per civili abitazioni, **non è divisibile**.

QUESITO N.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.

Si riferisce che il bene oggetto di esecuzione risulta pignorato per intero, essendo di proprietà per la quota di 4/9 del sig. ***** in virtù di Atto di Cessione di Quote del 25/07/1986 per notaio Michele Diliegro, rep. n. 71050 racc. n.11114 (*Cfr. citato all.to n.9*), trascritto il 02/08/1986 ai nn.19384/15326 e per la quota di 5/9 della sig.ra ***** , in virtù dello stesso Atto sopracitato (quota di 4/9) nonché di Dichiarazioni di Successione in morte di ***** (quota di 1/9 quale bene personale) trascritte il 09/12/1986 rispettivamente ai nn. 28703/22450 e 28705/22452 (*Cfr. citati all.ti n.11 e n.12*).

QUESITO N.15 E N.16

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

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

L'immobile pignorato, sito in Torre Annunziata (NA) alla Via melito n. 90 (già n.70 e catastalmente n.72), catastalmente identificato nel N.C.E.U. di Torre Annunziata (NA) al foglio 12 particella 1437 subalterno 6, è nel possesso giuridico del custode giudiziario, avvocato Paola Matera.

Esso, come emerso in sede di sopralluoghi e da Certificati di residenza storici e di Stato di famiglia dei signori *****

QUESITO N.17

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità 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 merito all'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, si riferisce che non ve ne sono.

In merito agli oneri di natura condominiale, come da nota a firma della sig.ra Francesca Carotenuto, amministratore pro-tempore del condominio (*Cfr. citato all.to n. 25*), risulta che:

- 1) la spesa annua di gestione dell'appartamento pignorato prevista per l'anno 2019 è pari ad Euro 331,76 (Euro 28,00 mensili);
- 2) non risultano procedimenti giudiziari alla data del 18.01.2019;
- 3) alla data del 31.12.2018 risulta un debito per spese ordinarie di **Euro 3,55** e per spese straordinarie di **Euro 19,05**.

QUESITO N.18

Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). 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 sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

In merito all'esistenza di diritti demaniali, domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali si riferisce che non ve ne sono.

In relazione all'esistenza di usi civici, con riferimento alla tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO - USI CIVICI (*Cfr. all.to n.31*) si riferisce che non ve ne sono.

QUESITO N. 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 sola 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 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 di 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.

La procedura estimativa adottata per stimare il più probabile **Valore di Mercato** dell'unità immobiliare in questione è quella del tipo sintetico-comparativa, che si basa sull'analisi del mercato immobiliare con riferimento a beni di caratteristiche simili a quello oggetto di stima, onde individuare un comune parametro di riferimento, ossia il prezzo di mercato unitario al metro quadrato, il quale moltiplicato per la *superficie commerciale* dell'immobile consente la determinazione del **Valore Attuale (V.A.)** del bene. Quest'ultimo, eventualmente corretto da opportuni coefficienti

riduttivi e/o amplificativi, che tengono in debita considerazione quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di stima, restituisce il **Valore Ultimo (V.U.)** del cespite *de quo*.

Le proprietà estrinseche ed intrinseche degli immobili

Si definiscono **proprietà estrinseche** di un bene, quelle caratterizzanti la zona in cui restano ubicati gli immobili oggetto di stima, ovvero:

1. ubicazione;
2. destinazione urbanistica;
3. collegamento dei servizi urbani con il centro cittadino, scuole, uffici, ecc.;
4. posizione rispetto al centro commerciale, ed alle principali vie di trasporto (autostrada, circumvesuviane, ecc.);
5. condizioni igieniche (umidità del suolo, esposizione ai venti, ecc.);
6. attività economiche (negozi, uffici, ecc.);
7. categorie di fabbricati ed il ceto sociale della popolazione (signorile, popolare, ecc.);
8. categorie prevalenti delle unità immobiliari (ville, abitazioni di tipo signorile o popolare, uffici, ecc.);
9. strade di accesso;
10. traffico e rumorosità;
11. disponibilità di parcheggi;

12. vicinanza ad impianti sportivi, a zone a verde, alle chiese, ecc.

Per **proprietà intrinseche** di un bene vengono considerate quelle caratteristiche proprie degli immobili da stimare, e più propriamente:

1. destinazione d'uso delle superfici (abitazione, commerciale, ecc.);
2. epoca della costruzione;
3. legittimità urbanistica ed eventuale istanze di condono edilizio;
4. caratteristiche architettoniche;
5. stato di manutenzione;
6. orientamento;
7. luminosità;
8. grado di finitura;
9. esposizione rispetto a strade, piazze, giardini, ecc.;
10. distribuzione dei locali interni e loro dimensioni;
11. numero dei servizi;
12. box e posti auto.

Indagine sul corrente mercato edilizio

Al fine di pervenire ad una stima quanto mai veritiera, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare una ricerca sulle quotazioni maggiormente accreditate per immobili aventi all'incirca le medesime caratteristiche.

Il valore di mercato mediamente assegnato ad immobili alquanto simili, verificabile anche dagli estratti effettuati presso l’Agenzia del territorio, il Borsino Immobiliare, nonché presso alcune agenzie immobiliari (Cfr. all.to n.32), è risultato essere pari ad € **1.100,00 al mq.**

Calcolo del valore di mercato del bene oggetto di stima

LOTTO UNICO

Le considerazioni di cui sopra hanno portato a considerare il bene *de quo* **indivisibile**, nonché ad attribuire ad esso un valore unitario pari a **1.100,00 €/mq. (diconsi Euro millecento/00 al mq.)**.

Indi, il suo **Valore Attuale (V.A.)** risulta essere dato da:

$$\mathbf{V.A. = mq. 90 \times 1.100,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 99.000,00$$

La scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo del 10%, tenuto conto dello stato di conservazione mediocre del fabbricato nonché delle spese da sostenere per legittimare urbanisticamente il piano cantinato, pertanto il suo Valore Ultimo (V.U.) risulta essere:

$$\mathbf{V.U. = V.A. \times 0,9 = \text{€ } 89.100,00$$

È, però, necessario sottrarre:

- ✓ **€ 8.000,00** per C.I.L.A., comprensiva di diritti di segreteria, sanzione, lavori come da computo e spese tecniche
- ✓ **€ 300,00** per l'Attestato di Certificazione Energetica;

- ✓ € 500,00 per redazione e presentazione DOCFA;
- ✓ € 1.000,00 per la pratica finalizzata all'Attestazione di Agibilità;
- ✓ € 22,60 per il debito condominiale;

per cui si ottiene un valore pari a:

Euro 79.277,40.

Va, infine, applicata una riduzione pari al 10%, che la scrivente reputa congrua, tenuto conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, di eventuali vizi occulti, del deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché per adeguare il prezzo stimato alla vendita; per cui in conclusione, sulla scorta delle valutazioni sopra riportate, la scrivente ritiene congruo stimare in Euro 71.349,66 che arrotondati in cifra tonda per difetto

Euro 71.000,00

(diconsi settantunomila/00), in cifra tonda, il Valore di Mercato dell'appartamento individuato nel N.C.E.U. al foglio n. 12 del Comune di Torre Annunziata (NA), particella n. 1437 sub. 6, sito alla via Melito n.90, piano primo (catastralmente secondo), interno 4 - LOTTO UNICO.

QUESITO N.20

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

Si segnala che l'appartamento pignorato è libero da vincoli locativi.

OPERAZIONI PERITALI

In data 14.09.2018, previo avviso alle Parti, veniva effettuato il primo accesso in Torre Annunziata (NA), presso il cespite oggetto di stima.

La scrivente, congiuntamente all'avvocato Paola Matera, custode giudiziario, si recava alla via Melito n. 90, dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento.

In tale sede veniva effettuato rilievo metrico e fotografico del bene.

In data 06.11.2018, la scrivente si recava presso l'Archivio Notarile di Napoli per visionare e richiedere copia dell'Atto di Cessione di quote del 25/07/1986 rep. n. 71050 per notaio Michele Diliegro.

In data 22.11.2018, la scrivente si recava nuovamente presso l'Archivio Notarile di Napoli per ritirare la copia dell'Atto suddetto.

In data 10.12.2018, la scrivente si recava presso gli Uffici del comune di Torre Annunziata, al fine di visionare ed estrarre copia della Licenza edilizia relativa al fabbricato in cui ricade il cespite pignorato e ritirare certificazione inerente a quest'ultimo.

In data 25.01.2019, la sottoscritta si recava nuovamente presso

gli Uffici del comune di Torre Annunziata, per confrontarsi con i tecnici comunali circa lo status urbanistico del bene pignorato e ritirare nota ad esso relativa.

In data 31.01.2019, la sottoscritta congiuntamente al custode giudiziario si recava presso il cespite pignorato al fine di rilevare il piano cantinato.

In data 01.03.2019, la sottoscritta si recava presso gli Uffici del comune di Torre Annunziata, per confrontarsi con i tecnici comunali circa lo status urbanistico del piano cantinato.

In data 07.05.2019, la sottoscritta si recava nuovamente presso gli Uffici del comune di Torre Annunziata per ritirare attestazione inerente la legittimità/sanabilità del piano cantinato

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio sono conscia di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Pertanto, nell'augurarmi che tale lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Completano la presente:

- Computo metrico dei lavori di ripristino;
- Verbali dei Sopralluoghi- N.2;
- Elaborati Grafici- N.5 tavole;
- Documentazione Fotografica- N.19 riproduzioni e N.1 planimetria con individuazione dei coni ottici;
- Allegati:
 - All.to n.1 - Atto di pignoramento del 27/01/2017;
 - All.to n.2 - Nota di trascrizione del pignoramento datata 02/05/2017, Registro Generale 19138, Registro particolare 14972;
 - All.to n.3 - Relazione notarile a firma del Notaio dott. Renato Moroni;
 - All.to n.4 - Ispezione ipotecaria sulla particella 1437 sub 6 foglio n. 12 del N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA);
 - All.to n.5 - Ispezione ipotecaria sulla particella 1319 sub 6 foglio n. 3 del N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA);
 - All.to n.6 - Ispezione ipotecaria su ***** debitrice;
 - All.to n.7 - Ispezione ipotecaria su ***** debitore;
 - All.to n.8 - Ispezione ipotecaria su ***** dante causa;
 - All.to n.9 - Atto di Cessione di quote del 25/07/1986 a firma del Notaio Michele Diliegro rep.n.71050 racc.n.11114 a favore di *****con relativa Nota di Trascrizione del 02/08/1986 nn. 19384/15326;
 - All.to n.10 - Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con annotazione a margine dei coniugi *****

 - All.to n.11 - Nota di Trascrizione del 09/12/1986 Registro

- Generale 28703 Registro particolare 22450 inerente
Denuncia di Successione in morte di *****
- All.to n.12 - Nota di Trascrizione del 09/12/1986 Registro
Generale 28705 Registro particolare 22452 inerente
Denuncia di Successione in morte di *****;
- All.to n.13 - Contratto di cessione in proprietà rep. n. 3267 del
22/03/1971 dal dott. Eduardo Cuomo, Ufficiale Rogante
dell'I.A.C.P. di Napoli a favore di *****;
- All.to n.14 - Nota di trascrizione del 27/12/1978 Registro
Generale 27590 Registro particolare 24961 relativa
all'Atto di Quietanza e trasferimento di proprietà
raccolto il 05/12/1978 dal dott. Eduardo Cuomo, Ufficiale
Rogante dell'I.A.C.P. di Napoli a favore di *****
- All.to n.15 - Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con
annotazione a margine dei coniugi *****

- All.to n.16 - Certificati di morte di *****

- All.to n.17 - Visura storica catastale della particella 1437 sub 6
foglio n. 12 del N.C.E.U. del Comune di Torre
Annunziata (NA);
- All.to n.18 - Visura storica catastale della particella 1319 sub 6
foglio n. 3 del N.C.E.U. del Comune di Torre
Annunziata (NA);
- All.to n.19 - Mappa catastale della particella 1437 foglio 12 del
N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA);
- All.to n.20 - Planimetria catastale della particella 1437 sub 6
foglio n. 12 del N.C.E.U. del Comune di Torre
Annunziata (NA);
- All.to n.21 - Certificato di residenza storico e Stato di famiglia
dei debitori;
- All.to n.22 - Grafici allegati alla Licenza edilizia 1008
rilasciata il 03/05/1966;
- All.to n.23 - Attestazione di irreperibilità del cartaceo della
Licenza edilizia 1008/1966 e della Licenza di
Abitabilità n. 350;
- All.to n.24 - Inquadramento urbanistico;
- All.to n.25 - Nota a firma dell'amministratore p.t.;
- All.to n.26 - Attestazione dell'assenza pratiche e/o titoli
autorizzativi in ditta *****;

- All.to n.27 - Visure storiche catastali della particella 1437 sub 1 e sub 2 foglio n. 12 del N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA);
- All.to n.28 - Planimetrie catastali della particella 1437 sub 1 e sub 2 foglio n. 12 del N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA);
- All.to n.29 - Attestazione dell'assenza di pratiche e/o titoli autorizzativi in ditta Condominio Via Melito n. 90 (già n. 70) e sanabilità del piano cantinato;
- All.to n.30 - Attestazione di legittimità del piano cantinato rilasciata dall'I.A.C.P. di Napoli,
- All.to n.31 - Tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO - USI CIVICI
- All.to n.32 - Estratti OMI, Borsino Immobiliare ed agenzie immobiliari.

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Angela Duilio

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. dott.^{ssa} Anna Maria DIANA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N.30/2017

PROMOSSA DA UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA DOBANK S.P.A.

CONTRO ***E*******

-COMPUTO METRICO-

Torre Annunziata,
11 giugno 2018

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Angela Duilio

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Demolizione opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi

COMMITTENTE: Tribunale di Torre Annunziata-Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Data, 18/02/2019

IL TECNICO
Architetto Angela Duilio

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 R.02.025.050 .c	Rimozione di infissi in ferro o alluminio, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a s ... sporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Superficie oltre i 5 m² Rimozione infissi veranda Rimozione infisso bagno		6,30	1,800		11,34 0,40		
	SOMMANO mq					11,74	5,68	66,68
2 R.02.020.030 .c	Demolizione di tramezzatura, compresi l'onere per tagli, carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Spessore da 15 ,1 a 30 cm Muretto veranda		6,30		1,000	6,30		
	SOMMANO mq					6,30	11,04	69,55
3 R.02.020.025 .a	Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita con l'ausilio di attrezzi elettromeccanici, senza che venga compromessa la stabi ... ioni limitrofe, compresa la cernita e accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare Muratura in mattoni pieni Demolizione tompagno per ripristino aperture		0,60 0,80		0,200 2,300	0,12 1,84		
	SOMMANO mq					1,96	10,11	19,82
4 R.02.060.032 .a	Demolizione di rivestimento in ceramica, listelli di laterizio, klinker e materiali simili Demolizione di rivestimento in ceramica, listelli di laterizio, klinker, e materiali simili Rivestimento veranda					13,00		
	SOMMANO mq					13,00	6,26	81,38
5 R.02.060.040 .a	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo, posto in opera a mezzo di malta o colla Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica pavimento veranda					5,70		
	SOMMANO mq					5,70	8,35	47,60
6 E.01.050.015 .a	Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta, provenienti da movimenti terra, demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con autoc ... iale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta Vedi voce n° 1 [mq 11,74] Vedi voce n° 2 [mq 6,30] Vedi voce n° 3 [mq 1,96] Vedi voce n° 4 [mq 13,00] Vedi voce n° 5 [mq 5,70]					0,100 0,200 0,400 0,020 0,040	1,17 1,26 0,78 0,26 0,23	
	SOMMANO mc					3,70	30,90	114,33
	A RIPORTARE							399,36

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							399,36
7 NP.1	ONERI per caratterizzazione e smaltimento presso discarica autorizzata Si considerano 1,8 ton/mc Vedi voce n° 6 [mc 3,70] SOMMANO ton					3,70		
						3,70	36,00	133,20
8 E.08.020.025 .a	Muratura monostrato di tamponamento, senza funzione portante, per zona sismica, realizzata con blocchi di laterizio, classificati semipieni con percentuale di foratura inferiore o ... i altezza dal piano di appoggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Spessore 37 cm Ripristino vani aperture originarie SOMMANO mq		0,25		2,800	0,70		
						0,70	67,05	46,94
9 E.07.000.010 .a	Massetto sottile di sottofondo in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione, dello spessore di almeno 2 cm, tirata con regolo per la livellazione della superficie: Con malta fine di calce e pozzolana, su superfici orizzontali Massetto per ripristino pavimento originario SOMMANO mq					5,70		
						5,70	13,09	74,61
10 E.13.030.010 .b	Pavimento di piastrelle di litogres di dimensioni 7,5x15, 7,5x7,5, 10x10, 10x20, 15x15 e 20x20 cm, prima scelta, poste in opera su sottofondo di malta cementizia dosata a 4 q.li di ... er dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Colori chiari o bianco a superficie liscia o bugnata, spessore 8÷10 mm Vedi voce n° 9 [mq 5,70] SOMMANO mq					5,70		
						5,70	38,03	216,77
11 E.18.080.050 .b	"Infisso con profilati in lega di alluminio per finestre o porte finestre a una o più ante apribili con movimenti tra loro indipendenti,realizzato con due profilati in lega di allu ... maniglia di tipo pesante ed ogni altro accessorio, in opera compreso tutti gli oneri:" Per superfici da m² 2.5 fino a 5 balcone cucina finestra bagno SOMMANO mq		1,50 0,80 0,80		2,300 2,300 1,400	3,45 1,84 1,12		
						6,41	228,78	1'466,48
12 E.14.010.010 .a	Soglie lisce, pedate, sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo dello spessore di 2 cm, con superficie a vista levigata e coste smu ... a pulitura finale e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Marmo bianco Carrara Ornie aperture SOMMANO mq	4,00 2,00 4,00 2,00			2,300 1,500 0,800 1,400	9,20 3,00 3,20 2,80		
						18,20	122,58	2'230,96
13	Fornitura e posa in opera di persiane alla romana in							
	A R I P O R T A R E							4'568,32

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							4'568,32
NP.2	alluminio anodizzato					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	1'000,00	1'000,00
14 E.15.080.050 .a	Zoccolino battiscopa in gres porcellanato di dimensioni 7,5x15 cm, di prima scelta, posto in opera con idoneo collante, compresi la suggellatura dei giunti con cemento bianco o col ... eriali, la pulitura finale e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Tinta unita					4,50		
	SOMMANO m					4,50	12,64	56,88
15 E.16.020.010 .b	Intonaco grezzo o rustico su pareti e soffitti anche a volta, interno ed esterno, costituito da un primo strato di rinforzo steso fra predisposte guide (comprese nel prezzo) e da u ... altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Con malta bastarda di calce, sabbia e cemento					13,30		
	SOMMANO mq					13,30	16,54	219,98
16 E.16.020.060 .a	Strato finale di intonaco, realizzato mediante la stesura di colla di malta, passata al crivello fino, con successiva finitura, per spessore di circa 5 mm: Con colla di malta pozzolanica, lisciata con fratazzo metallico Vedi voce n° 15 [mq 13,30]					13,30		
	SOMMANO mq					13,30	10,22	135,93
17 E.16.020.080 .a	Rasatura e stuccatura di superfici già predisposte, con premiscelato a base di leganti cementizi, additivati, perfettamente levigato, dello spessore non inferiore a 3 mm su pareti verticali ed orizzontali Rasatura e stuccatura a base di leganti cementizi Vedi voce n° 16 [mq 13,30]					13,30		
	SOMMANO mq					13,30	8,68	115,44
18 E.21.010.010 .a	Preparazione del fondo di superfici murarie interne con una mano di fissativo, data a pennello, costituita da resine acriliche diluite con acqua al 50%, ad alta penetrazione, comp ... o e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Fissativo a base di resine acriliche Vedi voce n° 17 [mq 13,30]					13,30		
	SOMMANO mq					13,30	2,52	33,52
19 E.21.020.020 .a	Tinteggiatura a tempera di pareti e soffitti, esclusa la preparazione degli stessi da conteggiarsi a parte, data a pennello (liscio o a rullo) con due mani a perfetta copertura, co ... o fino a 4 m dal piano di appoggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Tipo liscio Vedi voce n° 18 [mq 13,30]					13,30		
	SOMMANO mq					13,30	4,01	53,33
	A R I P O R T A R E							6'183,40

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. dott.^{ssa} Anna Maria DIANA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N.30/2017

PROMOSSA DA UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA DOBANK S.P.A.

CONTRO *****

-ELABORATI GRAFICI-

Torre Annunziata,
11 giugno 2018

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Angela Duilio

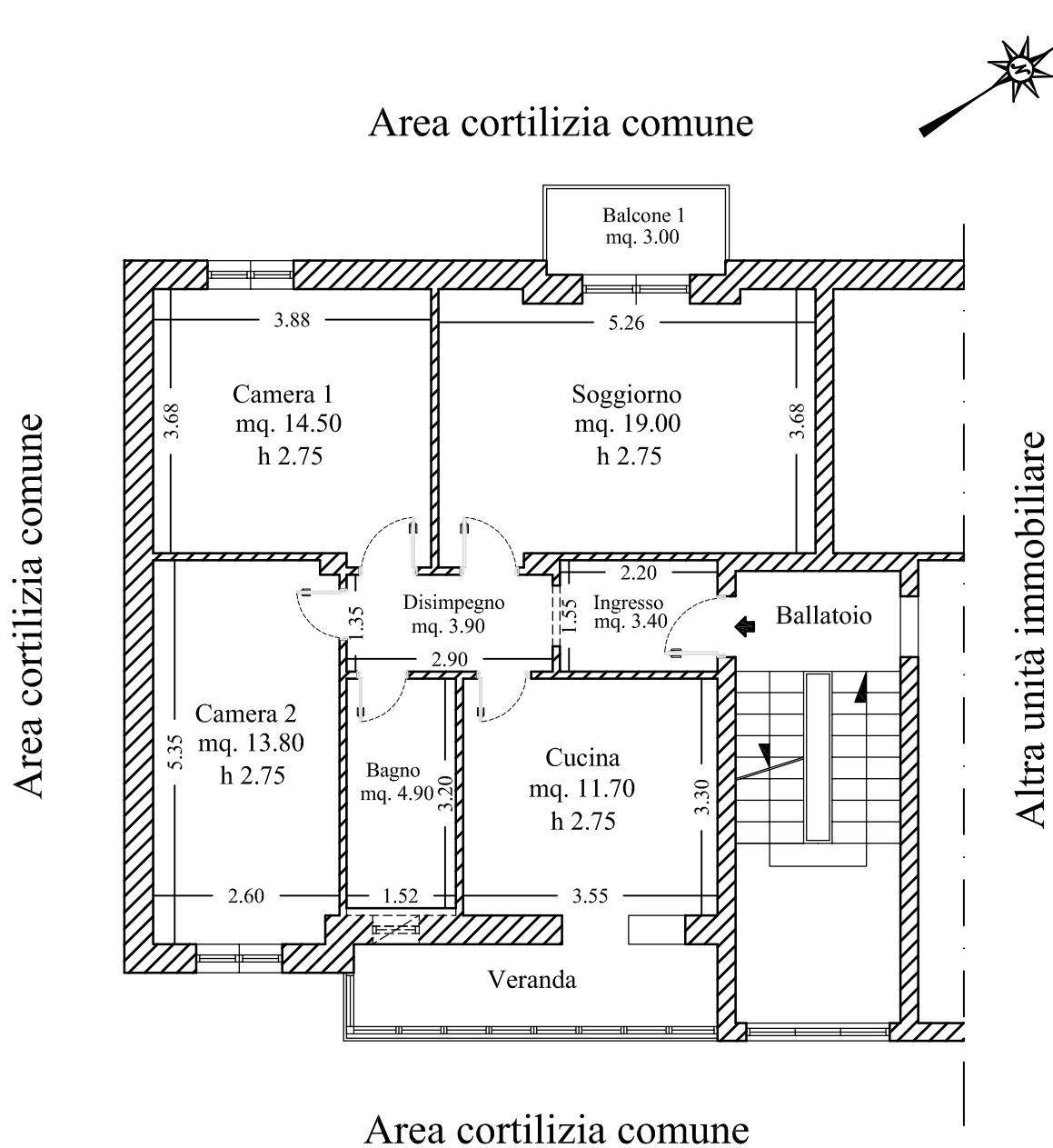
Tav. 1

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA - Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva n. 30/2017 R.G. E. promossa da Unicredit S.p.A. e per essa DOBANK S.p.A.
contro Sorrentino Giovanni e Troncato Francesca

Scala 1:100

IMMOBILE SITO IN TORRE ANNUNZIATA (NA)
Via Melito n. 90 (già n.70) - Piano Primo- Interno 4
Individuato al N.C.E.U. al foglio 12 particella 1437 sub 6

PIANTA DELLO STATO DEI LUOGHI



L' E.S.

Tav. 1
bis

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA - Esecuzioni Immobiliari

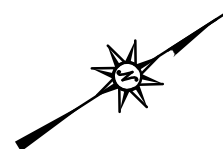
Procedura esecutiva n. 30/2017 R.G. E. promossa da Unicredit S.p.A. e per essa DOBANK S.p.A.
contro Sorrentino Giovanni e Troncato Francesca

Scala 1:100

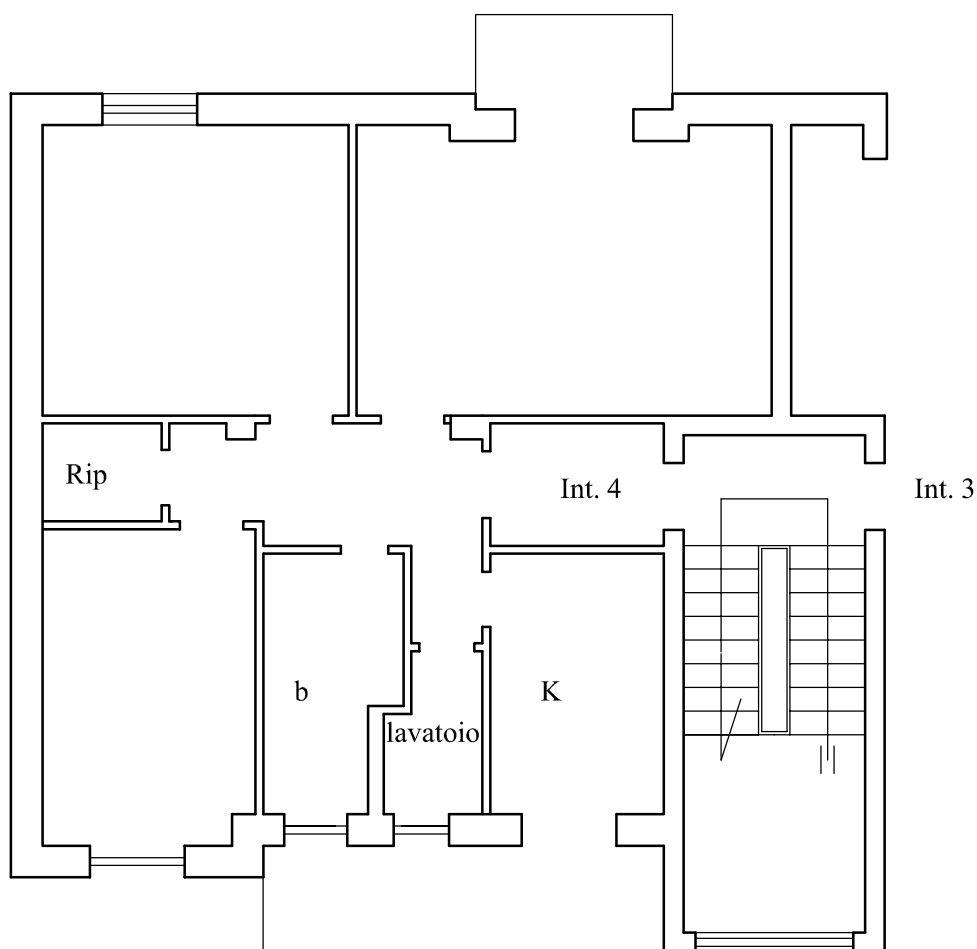
IMMOBILE SITO IN TORRE ANNUNZIATA (NA)
Via Melito n. 90 (già n.70) - Piano Primo- Interno 4
Individuato al N.C.E.U. al foglio 12 particella 1437 sub 6

RIPRODUZIONE DELLA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Area Comune



Area Comune

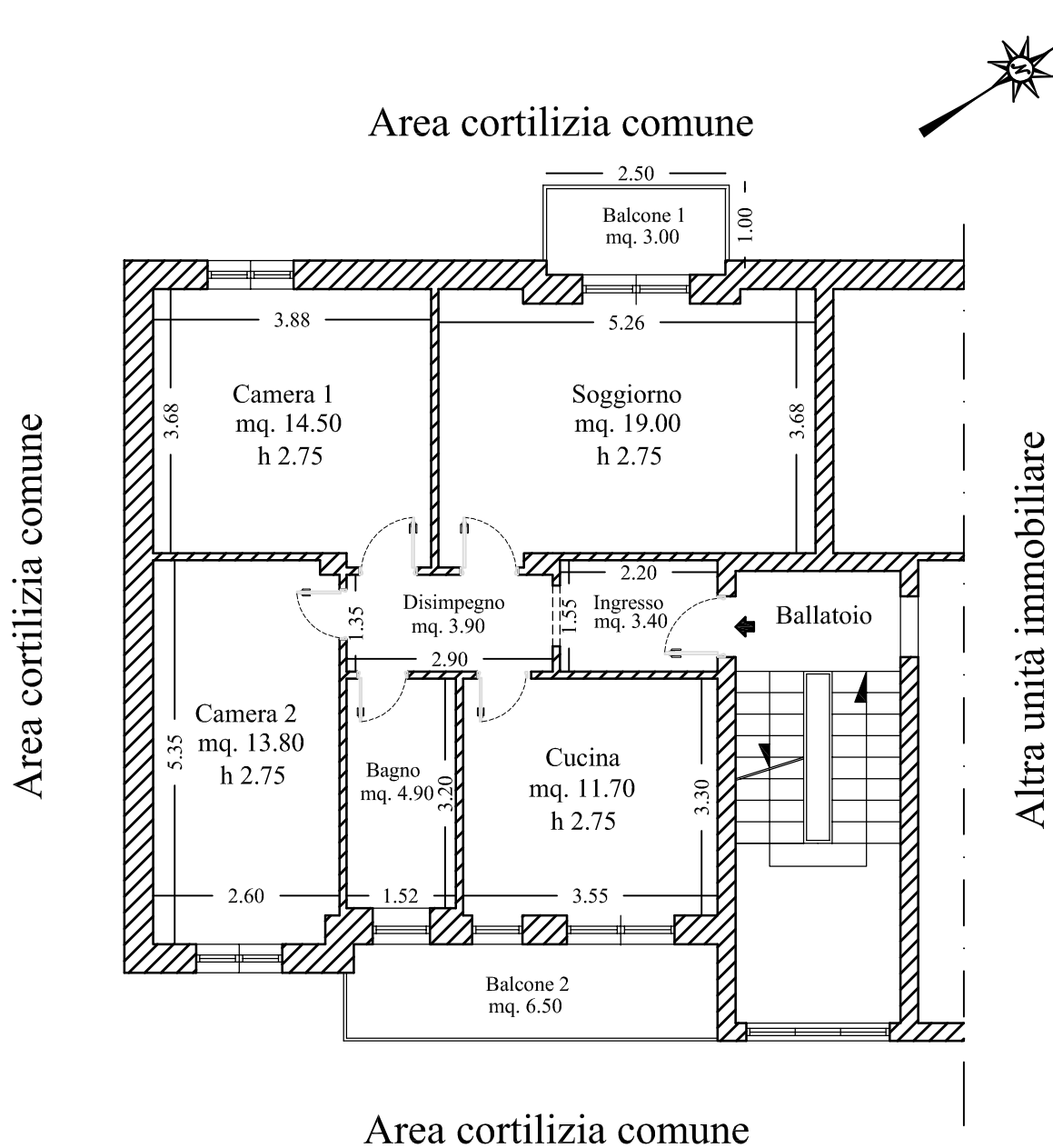


Area Comune

L' E.S.

IMMOBILE SITO IN TORRE ANNUNZIATA (NA)
Via Melito n. 90 (già n.70) - Piano Primo- Interno 4
Individuato al N.C.E.U. al foglio 12 particella 1437 sub 6

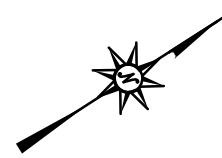
PIANTA DOPO I LAVORI DI RIPRISTINO



IMMOBILE SITO IN TORRE ANNUNZIATA (NA)
Via Melito n. 90 (già n.70) - Piano Primo- Interno 4
Individuato al N.C.E.U. al foglio 12 particella 1437sub 6

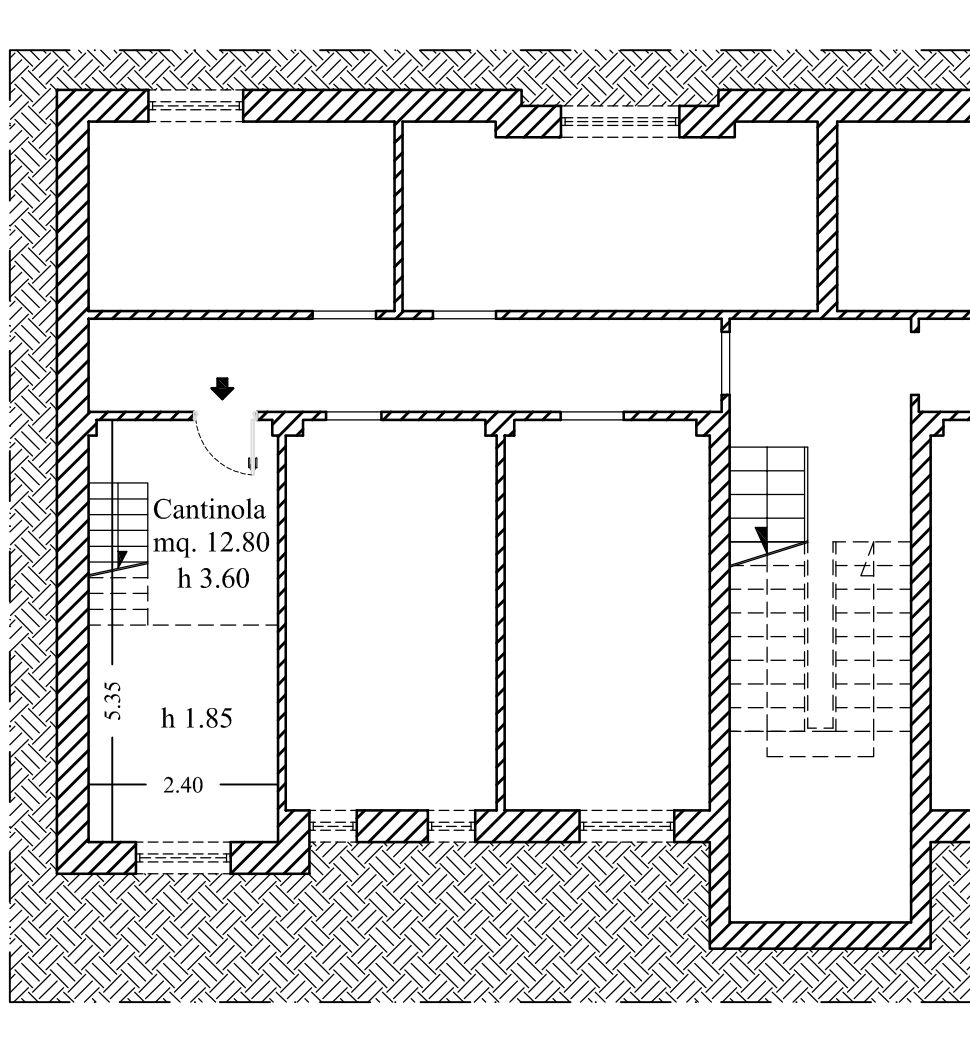
PIANTA DELLO STATO DEI LUOGHI

Piano Cantinato



Area cortilizia comune

Area cortilizia comune



Area cortilizia comune

L' E.S.

Tav. 4

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 30/2017 R.G. E. promossa da Unicredit S.p.A. e per essa DOBANK S.p.A.
contro Sorrentino Giovanni e Troncato Francesca

Scala 1:100

IMMOBILE SITO IN TORRE ANNUNZIATA (NA)
Via Melito n. 90 (già n.70) - Piano Primo- Interno 4
Individuato al N.C.E.U. al foglio 12 particella 1437 sub 6

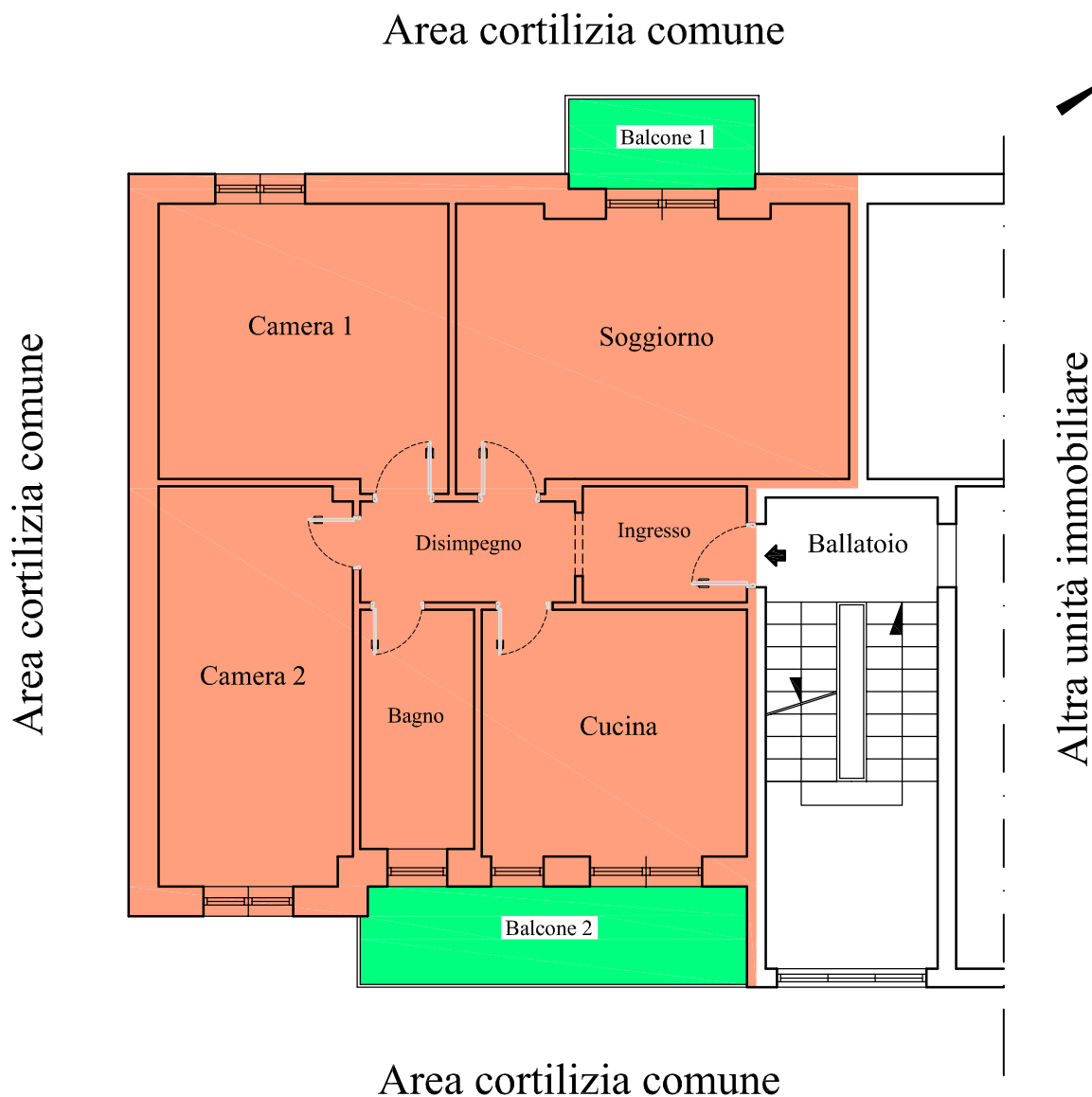
PIANTA CON INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



SUPERFICIE PRINCIPALE:
MQ 87,00



SUPERFICIE ESCLUSIVA DI ORNAMENTO
MQ 3,00 (nella misura del 30% ed arrotondati per eccesso)



L' E.S.

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. dott.^{ssa} Anna Maria DIANA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N.30/2017

PROMOSSA DA UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA DOBANK S.P.A.

CONTRO *****

-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA-

Torre Annunziata,
11 giugno 2018

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Angela Duilio

COMUNE DI TORRE ANNUNZIATA (NA)
Appartamento sito in Via Melito n.90 (già n.70 e catastalmente n.72), piano primo, interno 4
Catastalmente identificata al foglio 12 particella 1437 sub 6



FOTO 1 e 2- Fabbricato in cui è ubicato l'immobile *de quo*





FOTO 3- Fabbricato in cui è ubicato l'immobile *de quo* – Fronte sud-est



FOTO 4– Portone di ingresso



FOTO 5 – Ingresso al bene



FOTO 6 – Vista ingresso e disimpegno



FOTO 7– Disimpegno

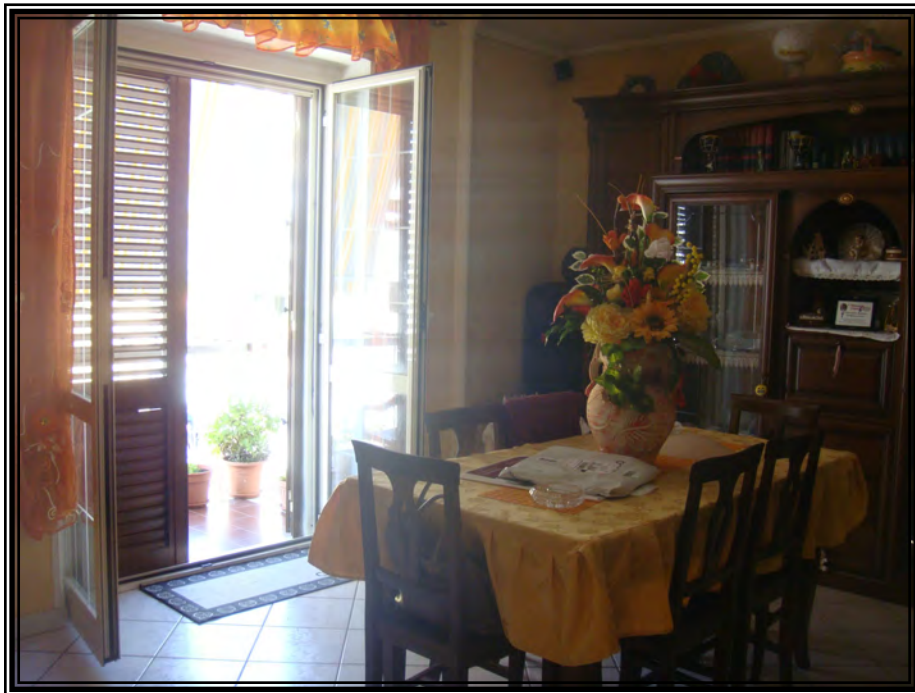


FOTO 8 - Soggiorno



FOTO 9– Balcone 1



FOTO 10 - Cucina



FOTO 11 - Vista veranda

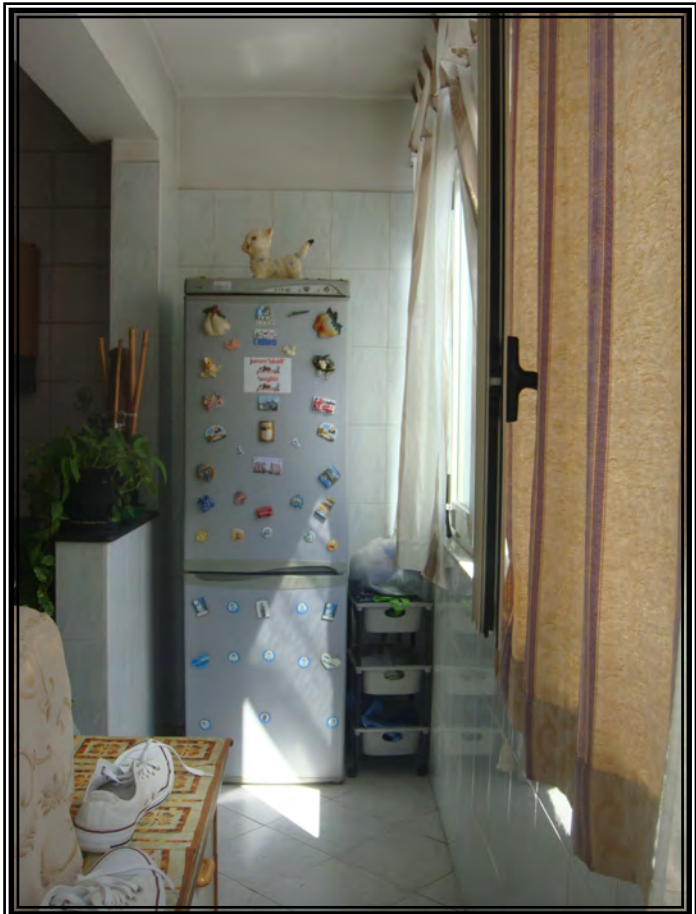


FOTO 12 – Vista veranda



FOTO 13 - Camera 1



FOTO 14 - Camera 2



FOTO 15 - Bagno

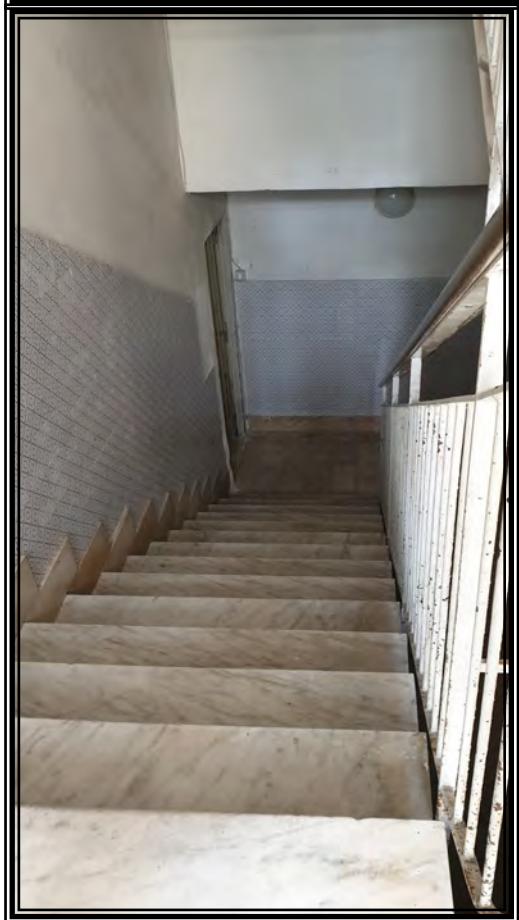


FOTO 16 - Accesso al piano seminterrato



**FOTO 17 - Disimpegno
piano seminterrato**



**FOTO 18 - Accesso alla cantinola
in uso al cespite pignorato**

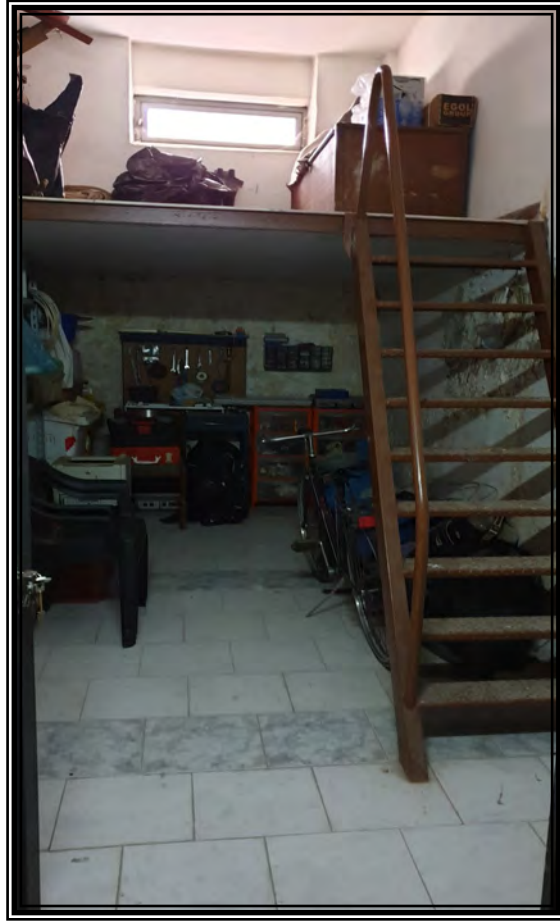
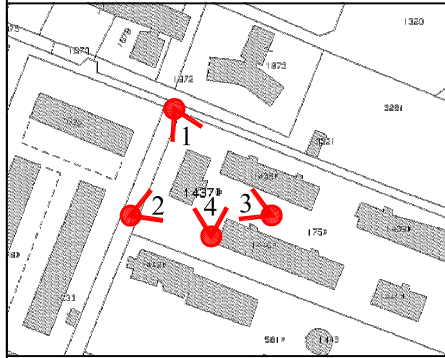


FOTO 19- Vista cantinola

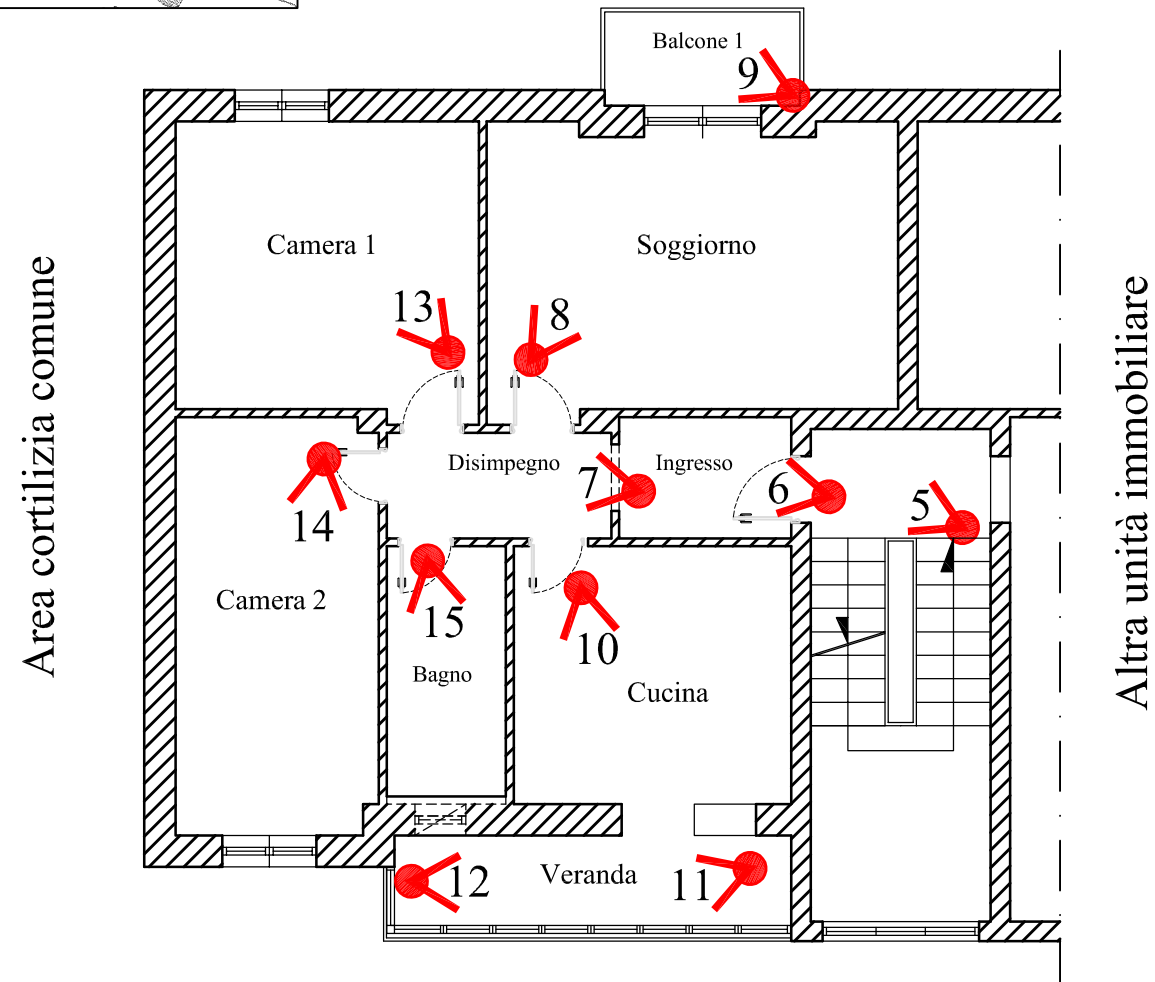
IMMOBILE SITO IN TORRE ANNUNZIATA (NA)
Via Melito n. 90 (già n.70) - Piano Primo- Interno 4
Individuato al N.C.E.U. al foglio 12 particella 1437 sub 6

PIANTA CON INDIVIDUAZIONE DEI CONI OTTICI

Piano Primo

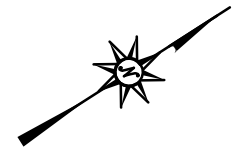


Area cortilizia comune

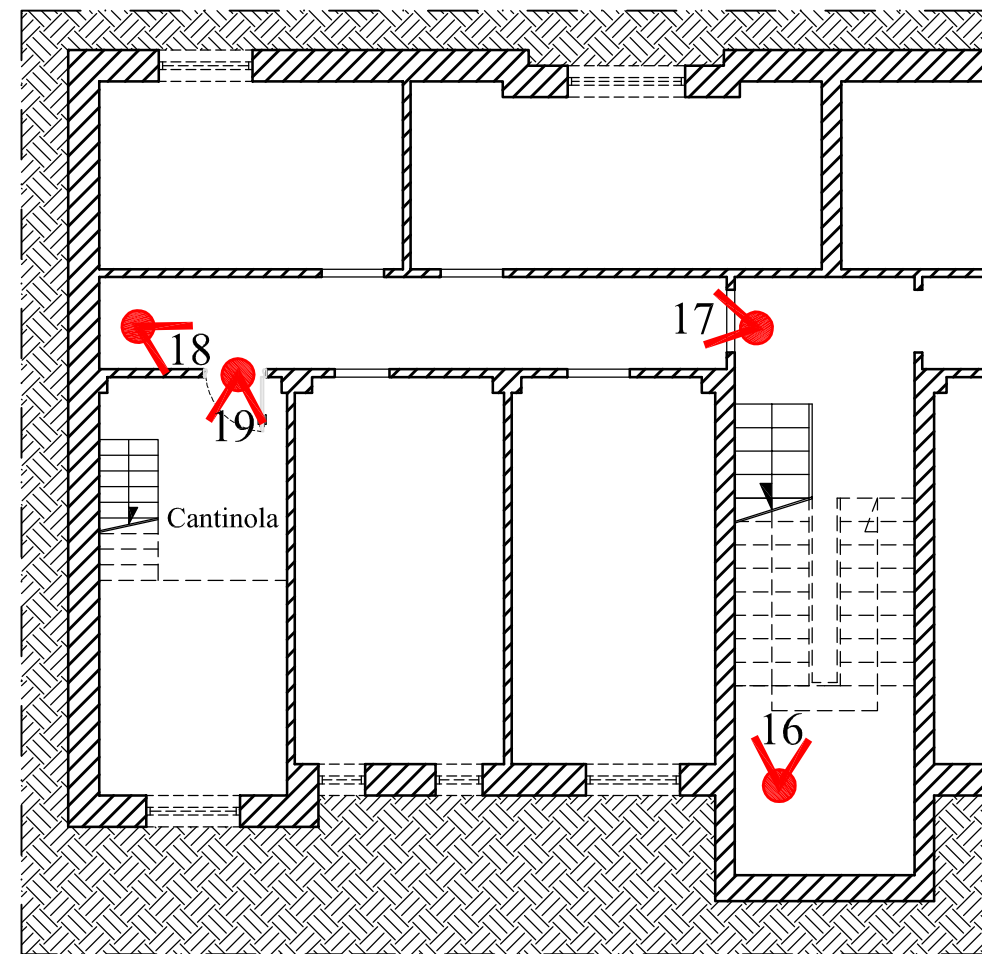


Area cortilizia comune

Piano Cantinato



Area cortilizia comune



Area cortilizia comune

L' E.S.