

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. dott.ssa Anna Maria DIANA

PROCEDURA ESECUTIVA N.124/2021 R.G.E. PROMOSSA DA

CONTRO

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA -

Torre Annunziata,
16 maggio 2022

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.25
Quesito 5.....	pag.28
Quesito 6.....	pag.29
Quesito 7.....	pag.32
Quesito 8.....	pag.34
Quesito 9.....	pag.35
Quesito 10.....	pag.39
Quesito 11.....	pag.40
Quesiti 12.....	pag.45
Quesito 13.....	pag.46
Quesito 14.....	pag.47
Quesiti 15 e 16.....	pag.48
Quesito 17.....	pag.49
Quesito 18.....	pag.50
Quesito 19.....	pag.51
Quesito 20.....	pag.56
Operazioni peritali.....	pag.57

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 N.124/2021 R.G.E.**, promossa da
contro

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

*“l'immobile sito nel Comune di Sant'Antonio Abate (NA), alla Via Cottimo Inferiore n.7, che si appartiene per la piena proprietà a
e precisamente: -abitazione in villini
riportata in catasto al foglio 6, p.lla 1318, sub. 7, cat. A/7, cl. 3, rc
euro 785,01. Il pignoramento si estende ad ogni accessione,
dipendenza, pertinenza ed ogni altro utile diritto”.*

Nel conferire l'incarico, l'Ill.mo Giudice concedeva all'E.S. per la trasmissione alle Parti ed il deposito in cancelleria 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 **07/07/2022**, quindi entro e non oltre il **06/06/2022**.

Disponeva, infine, l'intervento dell'E.S. 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.



Pagina 4 di 59

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 procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 procedente 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

immobiliare, 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 021, Registro Generale n. , Registro Particolare n.

b. Certificazione notarile (Cfr. all.to n.3) a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, datata 2021 e depositata il 21, attestante le risultanze relative agli immobili pignorati.

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

Si riporta di seguito:

l'Ispezione Ipotecaria (Cfr. all.to n.4) dal 01/01/2000 al 04/05/2022 effettuata in data 04/05/2022 presso l'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, sulla particella 1318 sub 7 del foglio 6, dalla quale è stato estratto l'elenco sintetico delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in ordine cronologico:

1. TRASCRIZIONE del 2004 - Registro Particolare
Registro Generale Pubblico ufficiale
..... Repertorio del

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA¹

2. ISCRIZIONE del 2004 - Registro Particolare
Registro Generale Pubblico ufficiale
..... Repertorio del 2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO²

3. ISCRIZIONE del 006 - Registro Particolare
Registro Generale Pubblico ufficiale
..... Repertorio del 006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI
ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.
46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. del 014 (CANCELLAZIONE
TOTALE)

¹ Atto di Compravendita del 0..... per notaio , rep. n. racc. n. mediante il quale la
debitrice, sig.ra ena, acquistava dalla sig.ra pignorato.

² Iscrizione di ipoteca sul bene pignorato, a garanzia di Contratto di mutuo del ep. n. racc. r
mediante il quale la cedeva alla debitrice, sig.ra a, mutuo di € 100.000,00.

l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2. In merito si evidenzia che le formalità sono coincidenti con quelle del bene pignorato.

- ❖ **Ispezione Ipotecaria effettuata su** _____
dante causa nel ventennio antecedente il pignoramento, in data 04/05/2022 (Cfr. all.to n.6) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2.

In merito si fa presente che la Trascrizione contro del _____ 2004 ai nn. _____ è inerente l'Atto di Compravendita per notaio _____ rep. n. _____ racc.n. _____ (Cfr. all.to n.25) riguardante il subalterno _____ della particella _____ del foglio 6 (estraneo al pignoramento *de quo*).

- ❖ **Ispezione Ipotecaria**, effettuata in data 04/05/2022, **sulla particella 1318 sub _____ del foglio 6** (Cfr. all.to n.7), che per variazione catastale ha originato il bene *de quo*, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2. In merito si fa presente che:

a) l'Iscrizione del _____/2010 - Registro Particolare 10137 Registro Generale 52467 Pubblico ufficiale _____ S.p.A. Repertorio _____ del _____ 2010 è relativa all'Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 sulle particelle 1318 del _____

foglio 6, 1318 sub del foglio 6 e 1318 sub del foglio 6
per il diritto di proprietà di 1/2 contro il sig.

(nato a _____ il _____ Cfr. all.to
n.26;

b) la Trascrizione dell' _____ 017 Registro Particolare
Registro Generale _____ Pubblico ufficiale TRIBUNALE
TORRE ANNUNZIATA Repertorio _____ del _____ 2016 è
relativa al VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI che
ha generato la Procedura esecutiva R.G.E. n. _____
(riunita alla Procedura esecutiva R.G.E. n. _____
riguardante il subalterno della particella _____ del foglio _____
(estraneo al pignoramento *de quo*).

- ❖ **Ispezione Ipotecaria**, effettuata in data (_____ 2022, **sulla**
particella 1318 sub del foglio 6 (Cfr. all.to n.8), che per
variazione catastale ha originato il bene *de quo*, presso
l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli –
Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2.
In merito si evidenzia che le formalità sono coincidenti con
quelle del bene precedente, ossia il sub della particella
1318 del foglio 6.

- ❖ **Atto di Compravendita** del (_____ 2004 per notaio _____
_____, rep. n. _____ racc. n. _____ con relativa Nota di
Trascrizione del _____ 2004 R.G. _____ R.P. _____ (Cfr.
all.to n.9), mediante il quale la sig.ra _____
acquistava dalla sig.ra _____ l'immobile

pignorato;

- ❖ Atto di Donazione per notaio _____ del _____ 981, rep. n. _____ racc. n. _____ (Cfr. *all.to n.10*), trascritto il _____ 1982 ai nn. _____, in virtù del quale la sig.ra _____ diveniva proprietaria del terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui ricade il bene *de quo*, ossia la particella 1318 del foglio 6;
- ❖ Visura storica catastale della particella 1318 foglio 6 sub _____ del Comune di Sant'Antonio Abate (Cfr. *all.to n.11*) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;
- ❖ Visura storica catastale della particella 1318 foglio 6 sub _____ del Comune di Sant'Antonio Abate (Cfr. *all.to n.12*) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;
- ❖ Visura storica catastale della particella 1318 foglio 6 sub _____ del Comune di Sant'Antonio Abate (Cfr. *all.to n.13*) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;
- ❖ Mappa catastale della particella 1318 foglio 6 del Comune di Sant'Antonio Abate (Cfr. *all.to n.14*) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;
- ❖ Planimetria catastale del sub 7 della particella 1318 foglio 6 del Comune di Sant'Antonio Abate (Cfr. *all.to n.15*);

- ❖ Planimetria catastale pregressa del soppresso sub della particella 1318 foglio 6 del Comune di Sant'Antonio Abate (Cfr. all.to n.16);
- ❖ Planimetria catastale pregressa del soppresso sub della particella 1318 foglio 6 del Comune di Sant'Antonio Abate (Cfr. all.to n.17);
- ❖ Certificati di Residenza storico e di Stato di famiglia della sig.ra debitrice (Cfr. all.to n.18);
- ❖ Domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 prot. 5072-5073 del 17/04/1986, pratica n.546, in ditta (Cfr. all.to n.19).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 12 di 59

ANGELO DUILIO ARCHITETTO
VIA NUOVA EREMITAGGIO 3, PARCO ARANCETO - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
TELEFAX. 081.8722043 - CELL. 3397124118
E - mail: seleneduilio@virgilio.it Pec: angela.duilio@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 Sant'Antonio Abate (NA) alla via Cottimo Inferiore n.7, identificato nel N.C.E.U. di Sant'Antonio Abate (NA) al foglio 6 particella 1318 subalterno 7, è oggetto di custodia giudiziaria.

Esso risulta detenuto, come emerso in sede di sopralluogo e confermato dai Certificati di Residenza Storico e di Stato di famiglia (*Cfr. citato all.to n.18*), dalla debitrice sig.ra]

(nata a _____ il _____ 1980), unitamente al proprio nucleo familiare, costituito dal marito _____ (nato a _____) e dai figli minori _____ e _____

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

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

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

LOTTO n. ____ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 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 1/1 della sig.ra _____ (nata a _____ il _____), è costituito da un appartamento sviluppantesi al piano primo e secondo (sottotetto) di un fabbricato indipendente (villino) per civili abitazioni, sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla via Cottimo Inferiore n.7.

Al suddetto villino, a sua volta parte di un piccolo complesso residenziale del tipo a schiera, si giunge mediante viale privato dipartentesi da via Cottimo Inferiore, per la prima parte carrabile e poi percorribile soltanto a piedi (*Cfr. Documentazione Fotografica – Foto da n.1 a n.4*). Al bene pignorato non è pertanto possibile arrivare in auto, risultando esso, inoltre, sprovvisto di area di parcheggio.

Il corpo di fabbrica è realizzato con struttura portante in cemento armato con solai latero-cementizi, si sviluppa su tre piani fuori terra più uno interrato e presenta copertura a doppia falda inclinata con quattro abbaini (*Cfr. Documentazione Fotografica – Foto n.6*).

La zona di impianto del manufatto di cui sopra, dalla consultazione eseguita presso il competente Ufficio comunale, risulta ricadere interamente: ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sant'Antonio Abate in **Zona B3 – Aggregati edilizi in zona agricola**; ai sensi del vigente Piano

Urbanistico Territoriale in **Zona 7- Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole** (Cfr. all.to n.20).

Esso è situato in zona periferica, con scarsa disponibilità di parcheggi, limitatamente collegata a scuole, uffici, ospedale, principali vie di trasporto (autostrada, autolinee), impianti sportivi e chiese; con scarsa presenza di attività economiche (negozi, farmacia, supermercati, ecc.).

Trattandosi di piccolo fabbricato non risulta costituito condominio, per cui non vi sono né amministratore né tabelle millesimali.

In dettaglio:

l'appartamento è catastalmente identificato al **N.C.E.U. del Comune di Sant'Antonio Abate al foglio 6, particella 1318 sub 7, Ctg. A/7, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale mq. 181, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 175, in ditta _____ nata a _____ il _____ C.F.: _____, proprietà per 1/1.**

Esso confina a nord con area scoperta di pertinenza dell'appartamento sottostante, ad est ed ovest con altra unità immobiliare di proprietà aliena, a sud con viale comune.

L'appartamento, al quale si accede tramite cancello in ferro, vialetto e susseguente scala esterna coperta da tettoia, si sviluppa su due livelli collegati da scala a chiocciola e si compone (Cfr. *Elaborati Grafici: Tav.1 e Documentazione Fotografica – Foto da n.5 a n.26*)

al piano primo di:

- Soggiorno-cucina dell'estensione di mq.48,30, con ampio terrazzo coperto da tettoia sul lato nord di mq 32,50 e balcone sul lato sud di mq.11,20;
- camera 1 di mq. 14,30 con porta-finestra aprentesi sul terrazzo lato nord;
- bagno 1 dell'estensione di mq.14,10, con finestra aprentesi su balcone lato sud;
- disimpegno 1 di mq.5,00, dal quale si diparte la scala a chiocciola conducente al piano superiore.

L'altezza utile interna rilevata è di mt. 3,05, a meno delle zone sottotrave nel soggiorno-cucina e dell'area controsoffittata nel bagno, dove è di mt. 2,80.

al piano secondo (sottotetto) di:

- disimpegno 2 di mq.6,70;
- camera 2 di mq.29,50, con abbaino lato sud;
- camera 3 di mq.11,40, con abbaino lato nord;
- camera 4 di mq.14,60, con vano ripostiglio di mq.4,50 ed abbaino lato nord;
- bagno 2 dell'estensione di mq.11,20, con abbaino lato sud.

Le altezze utili interne rilevate sono: altezza massima in corrispondenza del colmo di mt.2,97; nell'area degli abbaini di mt.2,25; altezza minima lato nord di mt. 1,55 e lato sud di mt. 1,00.

In merito si fa presente che l'altezza media ponderale è superiore a mt.2,20, pertanto il sottotetto in questione, ai sensi della

Legge della Regione Campania n.15/2000 (Cfr. all.to n.27), è da ritenersi abitabile.

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

- porta di ingresso (non blindata) in legno, con vetrate decorative laterali;
- impianto elettrico in buono stato manutentivo, anche se non ne è stata rinvenuta la certificazione;
- impianto idrico in buono stato manutentivo, con scaldino a gas per l'acqua calda;
- assenza di impianto del gas in cucina, per alimentare la quale si utilizza la bombola;
- stufa a legna per il riscaldamento;
- climatizzatore nell'area giorno al piano primo;
- pavimentazione in gres porcellanato effetto legno nel soggiorno-cucina, in ceramica nei bagni, in legno nelle camere, in marmo sui gradini della scala a chiocciola, in cotto nel terrazzo e nel balcone;
- pareti pitturate, ad eccezione di una porzione del soggiorno rivestita con pietra a faccia-vista, di quelle dell'angolo cottura rivestite con doghe, di quelle dei bagni rivestite con piastrelle in ceramica;
- porte interne in legno e vetro di buona fattura;
- infissi esterni in legno e vetro con persiane alla napoletana al

piano terra; in alluminio anodizzato con scuri al piano secondo.

L'appartamento presenta una discreta esposizione, risultando sufficientemente soleggiato ed arieggiato.

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

	DESTINAZIONE	S.U.	S.N.R.
PIANO PRIMO	Soggiorno-Cucina	mq. 48.30	
	Camera 1	mq. 14.30	
	Bagno 1	mq. 14.10	
	Disimpegno 1	mq. 5.00	
	Terrazzo		mq. 32.50
	Balcone		mq. 11.20
	TOTALE PARZIALE	Mq. 81.70	Mq. 43.70
PIANO SECONDO (sottotetto)	Disimpegno 2	mq. 6.70	
	Camera 2	mq. 29.50	
	Camera 3	mq. 11.40	
	Camera 4	mq. 14.60	
	Bagno 2	mq. 11.20	
	TOTALE PARZIALE	Mq. 73.40	
	TOTALE COMPLESSIVO	Mq. 155.10	Mq. 43.70

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 eventuali parti in comune anche con terzi (ad esempio aree cortilizie, 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 ben in questione risulta essere pari (*Vedi Elaborati grafici-Tav.2*):

S.C.= mq. 183,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 20 di 59

Descrizione sintetica del compendio

LOTTO UNICO – piena proprietà, nello specifico per la quota di 1/1 della sig.ra (nata a il), di un'unità immobiliare posta al piano primo e secondo (sottotetto) di un fabbricato indipendente per civili abitazioni, nello specifico di villino, a sua volta parte di un piccolo complesso a schiera, sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla via Cottimo Inferiore n. 7.

Al villino si giunge mediante viale privato dipartentesi da via Cottimo Inferiore, per la prima parte carrabile e poi percorribile soltanto a piedi; al bene pignorato non è pertanto possibile arrivare in auto, risultando esso, inoltre, sprovvisto di area di parcheggio.

Il corpo di fabbrica è realizzato con struttura portante in cemento armato con solai latero-cementizi, si sviluppa su tre piani fuori terra più uno interrato e presenta copertura a doppia falda inclinata con quattro abbaini.

Trattandosi di piccolo fabbricato non risulta costituito condominio, per cui non vi sono né amministratore né tabelle condominiali.

L'appartamento, al quale si accede tramite cancello in ferro, vialetto e susseguente scala esterna coperta da tettoia, si sviluppa su due livelli collegati da scala a chiocciola e si compone:

al piano primo di:

- ✓ soggiorno-cucina dell'estensione di mq.48,30, con ampio terrazzo coperto da tettoia sul lato nord di mq 32,50 e balcone sul lato sud di mq.11,20;
- ✓ camera 1 di mq. 14,30 con porta-finestra aprentesi sul terrazzo lato nord;
- ✓ bagno 1 dell'estensione di mq.14,10, con finestra aprentesi su balcone lato sud;
- ✓ disimpegno 1 di mq.5,00, dal quale si diparte la scala a chiocciola conducente al piano superiore.

L'altezza utile interna rilevata è di mt. 3,05, a meno delle zone

sottotrave nel soggiorno-cucina e dell'area controsoffittata nel bagno, dove è di mt. 2,80.

al piano secondo (sottotetto) di:

- ✓ disimpegno 2 di mq.6,70;
- ✓ camera 2 di mq.29,50, con abbaino lato sud;
- ✓ camera 3 di mq.11,40, con abbaino lato nord;
- ✓ camera 4 di mq.14,60, con vano ripostiglio di mq.4,50 ed abbaino lato nord;
- ✓ bagno 2 dell'estensione di mq.11,20, con abbaino lato sud.

Le altezze utili interne rilevate sono: altezza massima in corrispondenza del colmo di mt.2,97; nell'area degli abbaini di mt.2,25; altezza minima lato nord di mt. 1,55 e lato sud di mt. 1,00. In merito si fa presente che l'altezza media ponderale è superiore a mt.2,20, pertanto il sottotetto in questione, ai sensi della Legge della Regione Campania n.15/2000, è da ritenersi abitabile.

Esso confina a nord con area scoperta di pertinenza dell'appartamento sottostante, ad est ed ovest con altra unità immobiliare di proprietà aliena, a sud con viale comune.

Il bene pignorato è catastalmente identificato al **N.C.E.U. del Comune di Sant'Antonio Abate (NA)** al **foglio 6 particella 1318 sub 7**, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 181 mq. - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 175 mq., Rendita Euro 785,01, Via Cottimo Inferiore n.7, piano 1-2, **in ditta** --
nata a -- il --, C.F.:
Proprietà per 1/1.

La superficie commerciale dell'appartamento è di **mq. 183,00.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale, a meno della demolizione di due tramezzi nel soggiorno-cucina ed all'ampliamento del terrazzo lato nord, al piano primo.

Occorrerebbe pertanto presentare un aggiornamento DOCFA, con un costo stimato di € 600,00.

In merito alla legittimità del cespite in oggetto, premesso che nel titolo di provenienza in capo alla debitrice, ossia nell'Atto di Compravendita del 2004 per notaio [redacted] si legge: "*dichiara che il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è stato costruito in assenza di Concessione Edilizia e che per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.211 dal Sindaco del comune di Sant'Antonio Abate il 28 giugno 2004*", si riferisce quanto segue.

Le verifiche eseguite e certificate presso i competenti Uffici del Comune di Sant'Antonio Abate hanno evidenziato:

✓ **l'assenza del titolo abilitativo indicato:** non risulta presente agli atti, né è mai stata rilasciata alcuna Concessione Edilizia in Sanatoria a nome della sig.ra [redacted]

✓ **che il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è oggetto di Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. 5072-5073 del 17/07/1986- Pratica ufficio n.546.**

Dall'analisi di quest'ultima e dal confronto con lo stato attuale dei luoghi in definitiva è emerso che: "*a seguito degli ulteriori abusi eseguiti sulle opere oggetto di sanatoria l'istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 non potrà essere oggetto di parere favorevole, salvo un eventuale ripristino delle opere allo stato originario.*"

Tenuto conto che:

a) l'unico soggetto in grado di ripristinare lo stato originario dei luoghi, e di conseguenza ottenere un eventuale esito positivo dell'istanza di sanatoria, potrebbe essere soltanto il proprietario dell'altro appartamento costituente il villino (non oggetto del pignoramento *de quo*);

b) tale circostanza non è prevedibile, in quanto l'immobile pignorato potrebbe essere aggiudicato ad altra persona;

allo stato attuale l'appartamento pignorato deve reputarsi abusivo e non sanabile.

La zona di impianto del fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato, da consultazione effettuata presso il competente Ufficio comunale, risulta ricadere: ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sant'Antonio Abate in **Zona B3 –Aggregati edilizi in zona agricola**; ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale in **Zona 7- Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole.**

L'immobile *de quo* è pervenuto alla signora _____ per la piena proprietà in virtù di Atto di Compravendita del _____ /2004 per notaio _____ rep. n. _____ racc. n. 9369 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il _____ /2004 Registro Generale _____ Registro Particolare _____

PREZZO BASE: Euro 96.000,00.

(diconsi novantaseimila/00) il Valore di Mercato dell'unità immobiliare sita in Sant'Antonio Abate alla via Cottimo Inferiore n. 7, piano primo e secondo (sottotetto), individuato nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Antonio Abate (NA) al foglio 6, particella 1318, sub 7 - **LOTTO UNICO.**

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 stimatore 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 estratta dalla sottoscritta (*Cfr. Risposta al Quesito n.1*), andando a

ritroso nel ventennio antecedente il pignoramento, emerge quanto segue:

a) in data **2004**, la sig.ra _____ (nata a _____, il _____, giusto Atto di Compravendita per notaio _____, Rep. n. _____ Racc. n. _____, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data _____ -Registro Generale Registro particolare : _____ (Cfr. citato all.to n.), acquistava dalla signora _____ : ***“porzione di fabbricato urbano uso abitazione composta da otto vani catastali tra piano primo e secondo; al N.C.E.U. foglio 6, m.n.: 1318 sub 7, via Cottimo Inferiore n. 7, piano 1-2, cat. A/7, cl.3, vani 8, sup. cat. mq. 181, RCE. 785,01”***.

b) in data **81**, la signora _____ (nata a _____, il _____), giusto Atto di Donazione per notaio _____, Rep. n. _____ Racc. n. _____ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data _____ '82 -Registro Generale _____, Registro particolare _____ (Cfr. citato all.to n.10), riceveva in donazione dal sig. _____ (nato a _____, il _____) : ***“una zonetta di terreno della estensione di are tre e centiare quarantotto (3.48), confinante con _____, terreno da donare a _____, beni _____ e beni di _____***

Indicata nel frazionamento allegato al foglio 6, P.lla 1318 (ex 725/d) di are 3.48".

In merito alla particella di terreno in questione, si evidenzia che dal confronto del frazionamento allegato al suddetto atto con l'attuale mappa catastale emerge la perfetta corrispondenza tra essa e l'attuale particella su cui insiste il fabbricato del quale è parte l'immobile pignorato.

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 bene pignorato deriva da: VARIAZIONE del 18/06/2004 Pratica n. NA0335229 in atti dal 18/06/2004 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15861.1/2004) degli originari sub 2 e sub 3 della particella 1318.

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, l'appartamento oggetto di pignoramento risulta identificato catastalmente così come segue (*Cfr. citato all.to n.11*):

**-unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Antonio Abate (NA), alla Via Cottimo Inferiore n.7, foglio 6, particella 1318 sub 7, cat. A/7, cl.3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 181, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 175, rendita 785,01, piano 1-2, in ditta _____, nata a _____ il _____
C.F.: _____ Proprietà per 1/1.**

I dati catastali descrittivi dell'immobile pignorato specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare (*Cfr. citato all.to n.1*) sono:
“-abitazione in villini riportata in catasto al foglio 6, p.lla 1318, sub. 7, cat. A/7, cl. 3, rc euro 785,01.”

Si conferma pertanto l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di pignoramento con le risultanze catastali.

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.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos

ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

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

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

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

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

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

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

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

e) Situazioni di comproprietà.

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

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

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

“l'immobile sito nel Comune di Sant'Antonio Abate (NA), alla Via Cottimo Inferiore n.7, che si appartiene per la piena proprietà e precisamente: -abitazione in villini riportata in catasto al foglio 6, p.lla 1318, sub. 7, cat. A/7, cl. 3, rc euro 785,01. Il pignoramento si estende ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza ed ogni altro utile diritto”.

Dal sopralluogo effettuato *in situ*, nonché dalla documentazione estratta, si conferma **la esattezza dei dati descrittivi** del bene *de quo* riportato nell'Atto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 31 di 59

ANGELA DUILIO ARCHITETTO
VIA NUOVA EREMITAGGIO 3, PARCO ARANCETO - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
TELEFAX. 081.8722043 - CELL. 3397124118
E - mail: seleneduilio@virgilio.it Pec: angela.duilio@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N.7

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, 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 Compravendita del 2004 per notaio, Rep. n. Racc. n. (Cfr. citato all.to n.9), mediante il quale la debitrice diveniva proprietaria del bene pignorato, esso è così descritto: ***“porzione di fabbricato urbano uso abitazione composta da otto vani catastali tra piano primo e secondo; al N.C.E.U. foglio 6, m.n.: 1318 sub 7, via Cottimo Inferiore n. 7, piano 1-2, cat. A/7, cl.3, vani 8, sup. cat. mq. 181, RCE. 785,01”***

La scrivente ha verificato 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.15).

Per quanto attiene la corrispondenza tra quest'ultima e lo stato attuale dei luoghi, essa è verificata a meno della demolizione di due

tramezzi nella zona soggiorno-cucina e dell'ampliamento del terrazzo lato nord, al piano primo.

Occorrerebbe, pertanto, predisporre e presentare aggiornamento DOCFA, con un costo stimato di € 600,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 33 di 59

ANGELA DUILIO ARCHITETTO
VIA NUOVA EREMITAGGIO 3, PARCO ARANCETO - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
TELEFAX, 081.8722043 – CELL. 3397124118
E – mail: seleneduilio@virgilio.it Pec: angela.duilio@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 del bene pignorato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 34 di 59

ANGELO DUILIO ARCHITETTO
VIA NUOVA EREMITAGGIO 3, PARCO ARANCETO - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
TELEFAX. 081.8722043 – CELL. 3397124118
E – mail: seleneduilio@virgilio.it Pec: angela.duilio@archiworldpec.it

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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in

titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere

riportate nel testo della relazione.

Si precisa che il bene in oggetto deriva dal frazionamento dell'originario sub 2 della particella 1318 del foglio 6, nello specifico da: VARIAZIONE del 18/06/2004 Pratica n. NA0335229 in atti dal 18/06/2004 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15861.1/2004), che ha determinato la soppressione degli originari sub 2 (piano terra, piano primo e piano secondo) e sub 3 (piano cantinato), generando gli attuali sub (non oggetto del pignoramento de quo) e **sub 7 (piano primo e piano secondo oggetto del pignoramento de quo)**

Il diritto reale indicato nell'Atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in virtù di Atto di Compravendita per notaio _____ del (_____ 04 rep. n. _____ racc. n. _____, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Napoli- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data _____ 2004 ai nn. _____ (Cfr. citato all.to n.9).

Si specifica, inoltre, che dalle Ispezioni ipotecarie effettuate sull'unità immobiliare pignorata e sul nominativo della debitrice nel ventennio antecedente al pignoramento risulta trascritto, oltre a quello oggetto della presente relazione, il seguente pignoramento:

• TRASCRIZIONE CONTRO del _____ 2008 - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO NAPOLI

Pagina 37 di 59

Repertorio del 008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-Immobili siti in
SANT'ANTONIO ABATE(NA)

il quale ha generato la Procedura esecutiva R.G.E. N.103/2008
presso il Tribunale di Torre Annunziata, che da verifiche eseguite
presso la Cancelleria è risultata archiviata.

Dalle Ispezioni ipotecarie effettuate sulle unità immobiliari che
hanno generato il bene pignorato, ossia il sub 2 ed il sub 3 della
particella 1318 del foglio 6, nel ventennio antecedente al
pignoramento risulta trascritto il seguente pignoramento:

• TRASCRIZIONE del 017 - Registro Particolare
Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE TORRE
ANNUNZIATA Repertorio del ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

il quale ha generato la Procedura esecutiva R.G.E. N.
(riunita alla Procedura esecutiva R.G.E. n) presso il
Tribunale di Torre Annunziata, relativa al sub della particella
1318 del foglio (estraneo al pignoramento de quo).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 38 di 59

ANGELA DUILIO ARCHITETTO
VIA NUOVA EREMITAGGIO 3, PARCO ARANCETO - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
TELEFAX. 081.8722043 - CELL. 3397124118
E - mail: seleneduilio@virgilio.it Pec: angela.duilio@archiworldpec.it

QUESITO N.10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La zona di impianto del fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato, da consultazione effettuata presso il competente Ufficio comunale, risulta ricadere: ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sant'Antonio Abate in **Zona B3 – Aggregati edilizi in zona agricola**; ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale in **Zona 7- Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole** (*Cfr. citato all.to n.20*).

Si riferisce, inoltre, che:

- il territorio comunale di Sant'Antonio Abate (NA) è **sottoposto al vincolo ambientale/paesaggistico** di cui al D. Lgs. 42/2004 e ss.ii.mm.;
- il Comune di Sant'Antonio Abate (NA) è stato classificato zona sismica 3 con Delibera della Giunta Regionale Campania n. 544 del 07/11/2002.

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, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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, premesso che nel titolo di provenienza in capo alla debitrice, ossia l'Atto di Compravendita del 004 per notaio rep.n. , si legge: “, dichiara che il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è stato costruito in assenza di Concessione Edilizia e che per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.211 dal Sindaco del comune di Sant’Antonio Abate il 28 giugno 2004”, la scrivente riferisce quanto segue.

Le verifiche eseguite presso i competenti Uffici del Comune di Sant’Antonio Abate, certificate con Nota prot. n.16030 del 06/05/2022 (Cfr. all.to n.21) hanno evidenziato:

✓ **l'assenza del titolo abilitativo indicato:** non risulta presente agli atti, né è mai stata rilasciata alcuna Concessione Edilizia in Sanatoria a nome della sig.ra

✓ che il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è oggetto di **Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. 5072-5073 del 17/07/1986- Pratica ufficio n.546.**

Dall'analisi di quest'ultima è emerso che (Cfr. *citato all.to n.21*):

"agli atti è presente n.1 Modello 47/85-A, in cui sono stati dichiarati i seguenti dati:

✓ *Tipologia di abuso: 1; - Epoca di ultimazione: dal 30/01/1977 all'1/10/1983;*

✓ *Superficie utile: 142,98 mq; - Superficie non residenziale: 239,58 mq -Superficie complessiva:286,72 mq;*

✓ *Abitazioni comprese nel fabbricato: 1-Piani fuori terra (compreso il seminterrato): n° 4.*

La documentazione relativa all'istanza di condono, ad eccezione della documentazione fotografica, è carente, mancando sia di elaborati grafici, che una relazione descrittiva delle opere, oltre agli atti minimi necessari ad istruire e definire la pratica. Con nota prot. n.5073/87 e nota prot. n.2750/05 furono formalmente richieste le integrazioni necessarie all'istruttoria, documenti mai inoltrati dalla parte."

Dal confronto con lo stato attuale dei luoghi (Cfr. *citato all.to n.21*): *"si evince che il fabbricato oggetto di condono è stato interessato nel corso degli anni, da alcuni interventi edilizi ed in particolare:*

1. il fabbricato, originariamente costituito da un'unica

abitazione sviluppata su quattro livelli, risulta oggi composto da n. 2 distinte ed autonome unità immobiliari con un'abitazione posta al piano seminterrato/terra e un'abitazione posta al piano primo/secondo;

2. l'unità posta al piano primo e secondo, ha subito un'ulteriore trasformazione edilizia con l'ampliamento della terrazza posta sul lato settentrionale e il recupero abitativo del locale sottotetto, quest'ultimo era originariamente ricompreso nelle superfici non residenziali.

Per quanto riguarda l'abuso relativo al punto 1) si rileva che sebbene lo stesso individua due unità che potrebbero essere ritenute funzionalmente autonome e distinte, principio giuridico enucleato dalla VI sez. Consiglio di Stato con sentenza n°3943 del 14/08/2015, lo stesso, per sua conformazione non può essere inquadrato nella stessa tipologia, poiché l'intervento abusivo realizzato di fatto sconvolge la natura delle opere originariamente eseguite per le quali è stata inoltrata l'istanza di condono. Gli ulteriori abusi realizzati hanno trasformato le opere oggetto di sanatoria in due unità che invece non hanno un'autonoma funzionalità, poiché il primo piano frazionato è raggiungibile esclusivamente attraverso una scala esterna anch'essa attuata in assenza di titolo. Pertanto, gli ulteriori abusi hanno determinato una diversa configurazione delle opere oggetto di condono con una radicale trasformazione delle stesse che non potrà essere sanata per i motivi precedentemente specificati.

Per quanto riguarda l'abuso relativo al punto 2), anch'esso non è sanabile, in quanto il recupero in deroga della destinazione abitativa del locale sottotetto, ha come sostanziale presupposto la legittimità originaria dell'immobile da trasformare, presupposto che il caso di specie non ha.

In definitiva, alla luce dei suesposti fatti si ritiene che a seguito degli ulteriori abusi eseguiti sulle opere oggetto di sanatoria l'istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 non potrà essere oggetto di parere favorevole, salvo un eventuale ripristino delle opere allo stato originario.”

Per quanto sopra, premesso che:

a) l'unico soggetto in grado di ripristinare lo stato originario dei luoghi e di conseguenza ottenere un eventuale esito positivo dell'istanza di sanatoria, potrebbe essere soltanto il proprietario dell'altro appartamento costituente il villino (non oggetto del pignoramento *de quo*);

b) tale circostanza non è prevedibile, in quanto l'immobile pignorato potrebbe essere aggiudicato ad altra persona;

la scrivente allo stato attuale non può che reputare l'appartamento pignorato quale bene abusivo e non sanabile.

Tale circostanza sarà tenuta in debita considerazione in fase di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 44 di 59

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 45 di 59

ANGELA DUILIO ARCHITETTO
VIA NUOVA EREMITAGGIO 3, PARCO ARANCETO - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
TELEFAX. 081.8722043 – CELL. 3397124118
E – mail: seleneduilio@virgilio.it Pec: angela.duilio@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 46 di 59

ANGELO DUILIO ARCHITETTO
VIA NUOVA EREMITAGGIO 3, PARCO ARANCETO - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
TELEFAX. 081.8722043 - CELL. 3397124118
E - mail: seleneduilio@virgilio.it Pec: angela.duilio@archiworldpec.it

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 congruagli 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 1/1 della debitrice sig.ra

in virtù di Atto di Compravendita per notaio

del /2004, rep. n. racc. n. , trascritto il
04 ai nn. . (Cfr. citato all.to n. 9).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 47 di 59

ANGELA DUILIO ARCHITETTO
VIA NUOVA EREMITAGGIO 3, PARCO ARANCETO - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
TELEFAX. 081.8722043 - CELL. 3397124118
E - mail: seleneduilio@virgilio.it Pec: angela.duilio@archiworldpec.it

QUESITO N.15 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/0 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.

Il bene pignorato è oggetto di custodia giudiziaria.

Esso, come emerso in sede di sopralluogo e confermato dai Certificati di Residenza Storico e di Stato di famiglia (*Cfr. citato all.to n.18*), è detenuto dalla debitrice sig.ra _____ (nata a _____ il _____), unitamente al proprio nucleo familiare, costituito dal marito _____ (nato a _____) e dai figli minori _____.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 48 di 59

ANGELA DUILIO ARCHITETTO
VIA NUOVA EREMITAGGIO 3, PARCO ARANCETO - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
TELEFAX. 081.8722043 - CELL. 3397124118
E - mail: seleneduilio@virgilio.it Pec: angela.duilio@archiworldpec.it

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 si fa presente che, essendo il bene pignorato parte di un piccolo fabbricato, nello specifico villino, non risulta costituito condominio, per cui non vi sono né amministratore né tabelle millesimali.

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 ne sono emersi.

In relazione all'esistenza di usi civici, con riferimento alla tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO - USI CIVICI (*Cfr. all.to n.22*) si riferisce che, da consultazione eseguita presso l'Ufficio competente, ve ne sono, ma non riguardano il cespite pignorato, risultando relativi ai terreni catastalmente così individuati: foglio particella ; foglio particelle ; foglio particelle , ,

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 di 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 similari 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.

In merito all'appartamento, il valore di mercato mediamente

assegnato ad immobili alquanto simili, verificabile anche dagli estratti effettuati presso l'Agenzia del Territorio ed il Borsino Immobiliare (Cfr. all.to n.23), è risultato essere pari ad € 1.240,000 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 1.240,00 €/mq. (diconsi Euro milleduecentoquaranta/00 al mq.).

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

$$\text{V.A.} = \text{mq. } 183,00 \times 1.240,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 226.920,00$$

A questo valore, tenuto conto che, per quanto dettagliatamente relazionato nella Risposta al quesito n.11, l'immobile pignorato deve considerarsi abusivo e non sanabile, la scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo pari al 50%, giungendo alla somma di € 113.460,00.

Ad esso vanno poi sottratti:

- ✓ € 600,00 per la redazione e presentazione di nuovo DOCFA;
- ✓ € 300,00 per l'Attestazione di prestazione energetica.

Si perviene alla cifra di € 112.560,00, alla quale, infine, si applica una riduzione pari al 15%, che si considera adeguata, 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.

In conclusione, sulla scorta delle valutazioni sopra riportate, la scrivente ritiene congruo stimare in Euro 95.676,00, che arrotondati in cifra tonda per eccesso danno

Euro 96.000,00

(diconsi novantaseimila/00), in cifra tonda, il Valore di Mercato dell'unità immobiliare sita in Sant'Antonio Abate (NA) alla via Cottimo Inferiore n. 7, piano primo e secondo (sottotetto), individuata nel N.C.E.U. al foglio n. 6 del Comune di Sant'Antonio Abate (NA), particella 1318 sub 7 - **LOTTO UNICO.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 55 di 59

ANGELA DUILIO ARCHITETTO
VIA NUOVA EREMITAGGIO 3, PARCO ARANCETO - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
TELEFAX. 081.8722043 - CELL. 3397124118
E - mail: seleneduilio@virgilio.it Pec: angela.duilio@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 il bene pignorato è occupato dalla debitrice sig.ra  dal suo nucleo familiare.

Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. all.to n.24) è infatti libero da qualsiasi vincolo locativo.


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 56 di 59

 ANGELA DUILIO ARCHITETTO
VIA NUOVA EREMITAGGIO 3, PARCO ARANCETO - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
TELEFAX. 081.8722043 - CELL. 3397124118
E - mail: seleneduilio@virgilio.it Pec: angela.duilio@archiworldpec.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

OPERAZIONI PERITALI

In data **23/02/2022**, la scrivente congiuntamente al custode giudiziario, previo avviso alle Parti, si portava presso il bene oggetto di stima, sito in Sant'Antonio Abate (NA), alla via Cottimo Inferiore n.7, catastalmente distinto al foglio 6, particella 1318 sub 7, così come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

In tale sede non era possibile accedere all'immobile, considerata l'assenza della debitrice.

In data **08/03/2022**, la scrivente si portava nuovamente presso il bene pignorato. In tale sede veniva effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento pignorato.

In data **24/03/2022**, la scrivente si portava il Settore tecnico del comune di Sant'Antonio Abate al fine di consultare la documentazione relativa allo status urbanistico del bene pignorato.

In data **06/04/2022**, la scrivente si portava presso il Catasto di Napoli per reperire le planimetrie degli originari subalterni 2 e 3, dalla cui soppressione è stato originato il bene pignorato.

In data **27/04/2022**, la scrivente si portava nuovamente presso il Settore tecnico del comune di Sant'Antonio Abate al fine di confrontarsi con i tecnici comunali circa la legittimità urbanistica

dell'immobile pignorato e chiedere il rilascio di parere tecnico.

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:

- Verbali dei Sopralluoghi- N.2;
- Elaborati Grafici- N.2 tavole;
- Documentazione Fotografica- N.26 riproduzioni e N.1 planimetria con individuazione dei coni ottici;
- Allegati:

All.to n.1 -Atto di pignoramento notificato l'08/07/2021;

All.to n.2 - Nota di trascrizione del 2021 R.G.

R.P.

All.to n.3 - Certificazione notarile a firma del notaio Giulia Messina Vitrano del 15/09/2021 depositata il 15/10/2021;

All.to n.4 - Ispezione ipotecaria sulla particella 1318 sub 7 del foglio 6 N.C.E.U. Sant'Antonio Abate (NA);

All.to n.5 - Ispezione ipotecaria su

All.to n.6 - Ispezione ipotecaria su

All.to n.7 - Ispezione ipotecaria sulla particella 1318 sub 2 del foglio 6 N.C.E.U. Sant'Antonio Abate (NA);

All.to n.8 -Ispezione ipotecaria sulla particella 1318 sub 3 del foglio 6 N.C.E.U. Sant'Antonio Abate (NA);

All.to n.9 - Atto di Compravendita per notaio

rep.n. acc.n.

con relativa Nota di trascrizione del

R.G. R.P.

All.to n.10 - Atto di Donazione per notaio

rep.n. racc.n.

con relativa Nota di trascrizione del

R.G. R.P.

All.to n.11 - Visura storica catastale della particella 1318 sub 7 del foglio 6 N.C.E.U. Sant'Antonio Abate (NA);

All.to n.12 - Visura storica catastale della particella 1318 sub 2 del foglio 6 N.C.E.U. Sant'Antonio Abate (NA);

Pagina 58 di 59

ANGELA DUILIO ARCHITETTO

VIA NUOVA EREMITAGGIO 3, PARCO ARANCETO - 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

TELEFAX. 081.8722043 - CELL. 3397124118

E - mail: seleneduilio@virgilio.it Pec: angela.duilio@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- All.to n.13 - Visura storica catastale della particella 1318 sub 3 del foglio 6 N.C.E.U. Sant'Antonio Abate (NA);
- All.to n.14 - Mappa catastale della particella 1318 del foglio 6 N.C.E.U. Sant'Antonio Abate (NA);
- All.to n.15 - Planimetria catastale della particella 1318 sub 7 del foglio 6 N.C.E.U. Sant'Antonio Abate (NA);
- All.to n.16 - Planimetria catastale della particella 1318 sub del foglio 6 N.C.E.U. Sant'Antonio Abate (NA);
- All.to n.17 - Planimetria catastale della particella 1318 sub del foglio 6 N.C.E.U. Sant'Antonio Abate (NA);
- All.to n.18 - Certificati di Residenza storico e di Stato di famiglia di
- All.to n.19 - Istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. n. 5072-5073 del 17/04/1986;
- All.to n.20 - Estratti del Piano Urbanistico Comunale e del Piano Urbanistico Territoriale;
- All.to n.21 - Nota prot. n. 16030 del 06/05/2022 a firma del dirigente del Settore tecnico del comune di Sant'Antonio Abate;
- All.to n.22 - Tabella Settore Bilancio e Credito Agrario - Servizio amministrativo - Usi civici;
- All.to n.23 - Estratto OMI e Borsino immobiliare;
- All.to n.24 - Attestazione assenza contratti di locazione;
- All.to n.25 - Atto di Compravendita per notaio rep.n. /acc.n. del trascritto il /2004 ai nn.
- All.to n.26 - Nota di iscrizione del 2010 R.G R.P.
- All.to n.27 - Legge Regione Campania n.15/2000.

L'Esperto Stimatore

arch. Angela DUILIO