



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

III SEZIONE CIVILE

GIUDICE DR. SSA EMANUELA MUSI



PROCEDIMENTO n. 148/2024 R.G.E

"Omissis"

- contro -

"Omissis" +1



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO DUE



Cespite staggito:

Appartamento - via Beniamino Marciano n° 60 (catastalmente n° 10), scala

U, piano 2, interno 4 - Striano (NA).





Il presente elaborato è composto da:
Premessa
Operazioni Peritali
Conclusioni
Allegati.

pag. 3
pag. 13
pag. 14





PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Emanuela Musi, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 148/2024; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

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

il dott. arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n.75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 81,

ha disposto

l'accettazione dell'incarico de quo, da parte dell'Esperto Stimatore, entro e non oltre giorni 15 dalla comunicazione del decreto di nomina.

L'ill.mo Giudice dott.ssa Emanuela Musi ha proceduto, al conferimento dell'incarico, secondo le seguenti prescrizioni:

l'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. provvederà a:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verifichi** tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 2) **segnali entro trenta giorni** al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
- 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. - arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 - fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210

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

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

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

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

- 4) **indichi tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. - arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 - fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210

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

5) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

6) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.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.

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

8) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non 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.

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive –

l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

14) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla

redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 15) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 16)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 17) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 18) rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 19) determini** il valore dell'immobile **con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di



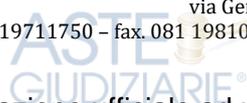
regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



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

Il Giudice autorizza l'esperto:

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



OPERAZIONI PERITALI
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il giorno 20.12.2024 alle ore 16.00 circa il sottoscritto ha effettuato l'accesso presso il compendio staggito. (all.9)

In tale data sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto nominato ex art. 568 c.p.c.;
- avv. Vittorio Storti, quale custode giudiziario;
- sig.ra "Omissis", quale debitrice esecutata;
- sig.ra "Omissis", quale operatrice della cooperativa conduttrice dell'immobile.

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

a) **CONCLUSIONI**

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

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

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:
- Relazione notarile depositata il 11.10.2024 a firma del notaio dott.ssa Valentina Rubertelli redatta in data 08.10.2024, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

La procedura de qua ha ad oggetto il seguente cespite:

Appartamento censito al NCEU del Comune di Striano, al fg. 9, p.lla 300, sub 5, cat. A/2, classe 4, cons. 6,5 vani, sup. cat. 141 mq, escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 537,12 - via Beniamino Marciano n° 10, scala U, piano 2, interno 4.

Il pignoramento de quo è stato trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta, in data 04.10.2024 ai nn. 37387/29948, in favore di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà;

contro di:

- "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

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

- Atto di divisione, a firma del notaio Tommaso D'Amato del 05.01.1999 rep. 14076 racc. 4020, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di SMCV il 27.10.1999 ai nn. 29018/22680, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà; e contro "Omissis", per la quota di 6/9 del diritto di piena proprietà, "Omissis", per la quota di 1/9 della piena proprietà quale bene personale, "Omissis", per la quota di 1/9 della piena proprietà quale bene personale, "Omissis", per la quota di 1/9 della piena proprietà quale bene personale. (all. 6)

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

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

- 1) ISCRIZIONE del 09/04/2010 - Registro Particolare 2475 Registro Generale 13543 Pubblico ufficiale CUTOLO MARIA Repertorio 19548/4427 del 07/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5748 del 10/09/2010
- 2) ISCRIZIONE del 10/09/2010 - Registro Particolare 5748 Registro Generale 34760 Pubblico ufficiale CUTOLO MARIA Repertorio 19594/4462 del 08/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2475 del 2010

- 3) ISCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 493 Registro Generale 5786 Pubblico ufficiale NOTAIO PAOLINA DE LIGUORI Repertorio 701/494 del 23/02/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 4) TRASCRIZIONE del 04/10/2024 - Registro Particolare 29948 Registro Generale 37387 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4336 del 06/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'esperto ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, presso il Comune di Striano (Na), l'estratto di matrimonio con annotazioni del soggetto esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

cfr. (all.8) "la sig.ra "Omissis", e il sig. "Omissis", hanno contratto matrimonio in data 11.04.1983 nel Comune di Striano (Na). ANNOTAZIONI: Con atto in data 04.06.2008 a rogito del notaio dott. Gianmario Angelino, notaio in Napoli del Distretto notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola, Rep. n. 8594 racc. n. 6442, gli sposi "Omissis" e "Omissis", entrambi residenti in Striano, hanno stipulato convenzioni matrimoniali con la costituzione di un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia."

Il cespite staggito risulta essere bene personale.

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

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

Il bene de quo è occupato dalla cooperativa "Omissis" e dalla "Omissis" (all.9)

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, in data 05.03.2025 a mezzo pec, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati (all. 11).

L'Agenzia delle Entrate, UT di Castellammare di Stabia, in data 11.03.2025, ha comunicato quanto segue:

cfr. (all.11): "...si comunica che per gli immobili suindicati risulta registrato telematicamente presso l'ufficio di Pagani, il contratto serie 3T n. 3136 del 2020 del quale le invio la copia allegata alla registrazione".

Contratto di locazione stipulato, tra la debitrice esecutata e la cooperativa "Omissis" e dalla "Omissis", in data 01.03.2020.

Durata del contratto: dal 01.03.2020 al 29.02.2024 con rinnovo "o^pe legis" al 29.02.2028.

Il canone mensile locativo è di € 500,00.

Il predetto canone risulta congruo.

Il detto contratto di locazione è opponibile alla procedura de qua.

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, un abbattimento sul valore di stima del cespite.

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

Appartamento – ubicato in via Beniamino Marciano n° 60 (catastalmente n° 10), scala U, piano 2, interno 4 – Striano (NA) censito al NCEU del Comune di Striano al fg. 9, p.lla 300, sub 5, cat. A/2, classe 4, cons. 6,5 vani, sup. cat. 141 mq, escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 537,12. (all.3)

Il suddetto bene confina a nord, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Striano al fg. 9, p.lla 1486, a est, in proiezione, con via Beniamino Marciano e a sud con cassa scale salvo altri.

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

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

L'immobile è composto da un appartamento della consistenza catastale di 6,5 vani che si sviluppa come di seguito riportato: ingresso, n. 4 camere, cucina, n. 2 w.c., disimpegno, ripostiglio e n. 2 balconi.

All'appartamento de quo si accede dalla porta ubicata, a destra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del secondo piano.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei w.c. e della cucina rivestite in piastrelle.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato.

Le rifiniture sono risalenti agli anni ottanta.

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

La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 130 mq, mentre la superficie netta è di circa 115 mq, i balconi misurano circa 32 mq.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a h. 3,00 m.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210

Individuazione ambienti





Foto inquadramento



Foto 1

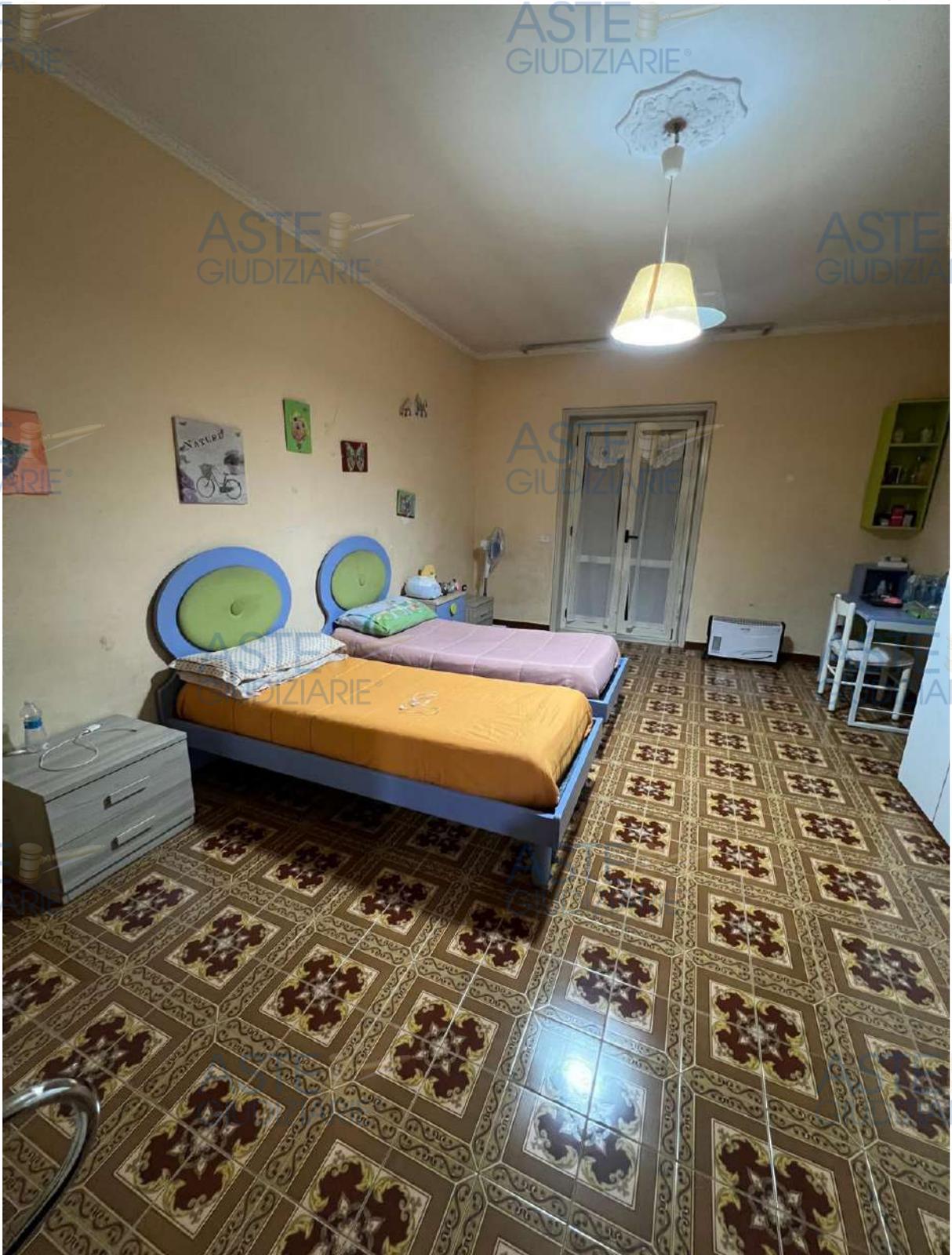


Foto 2

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210



Foto 3

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -
P. IVA 06718461210

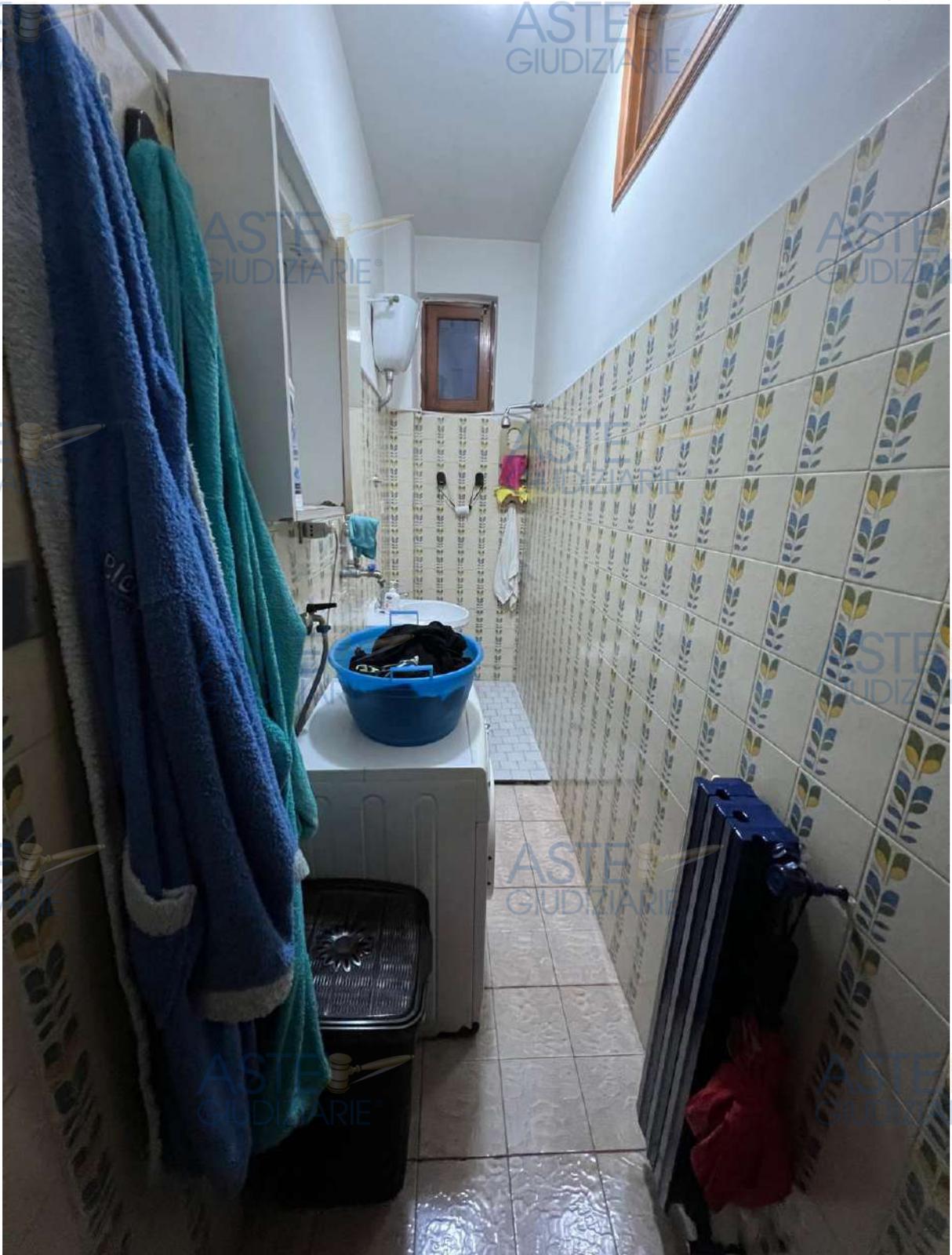


Foto 4

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -
P. IVA 06718461210



Foto 5

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -
P. IVA 06718461210



Foto 6



Foto 7

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -
P. IVA 06718461210

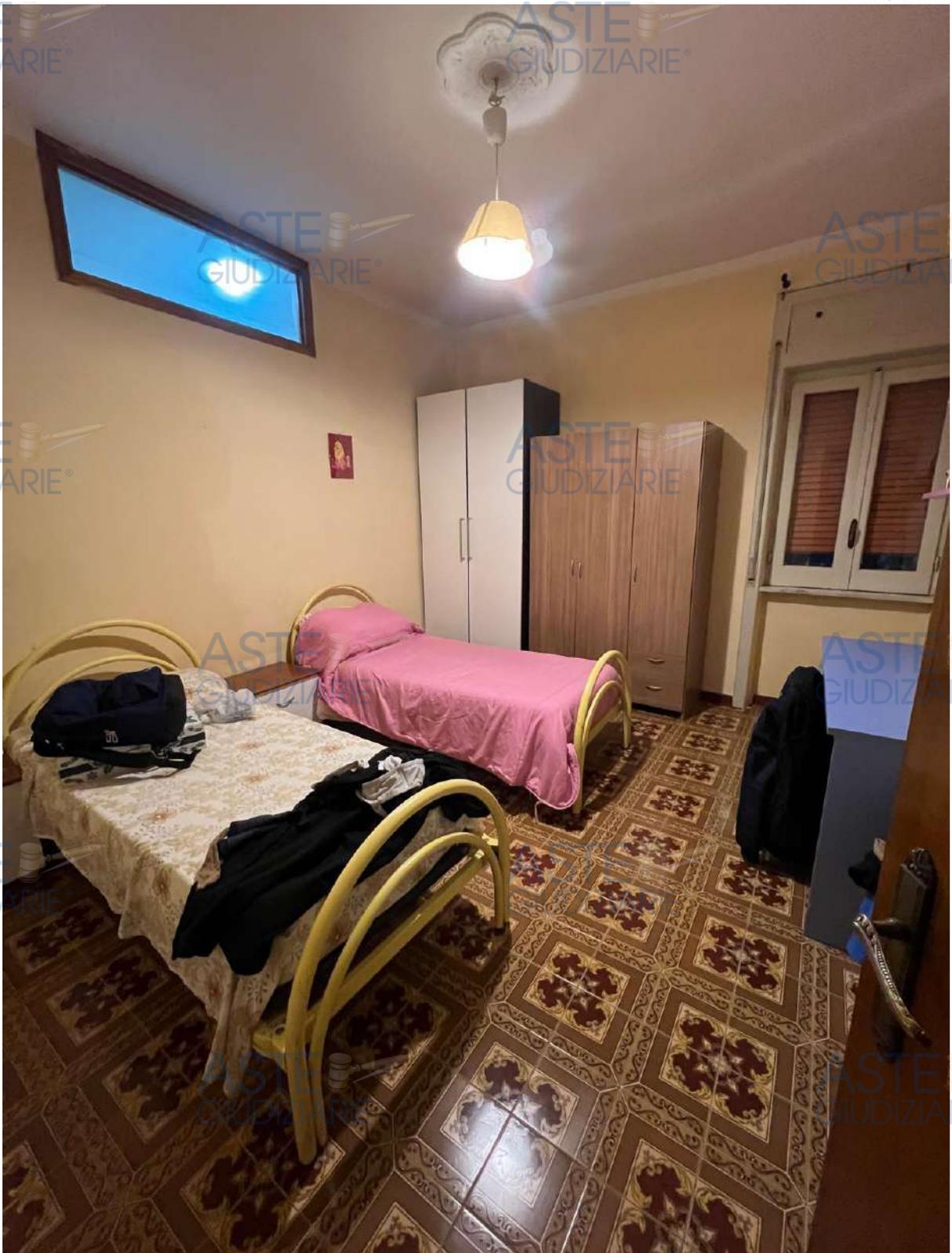


Foto 8

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -
P. IVA 06718461210

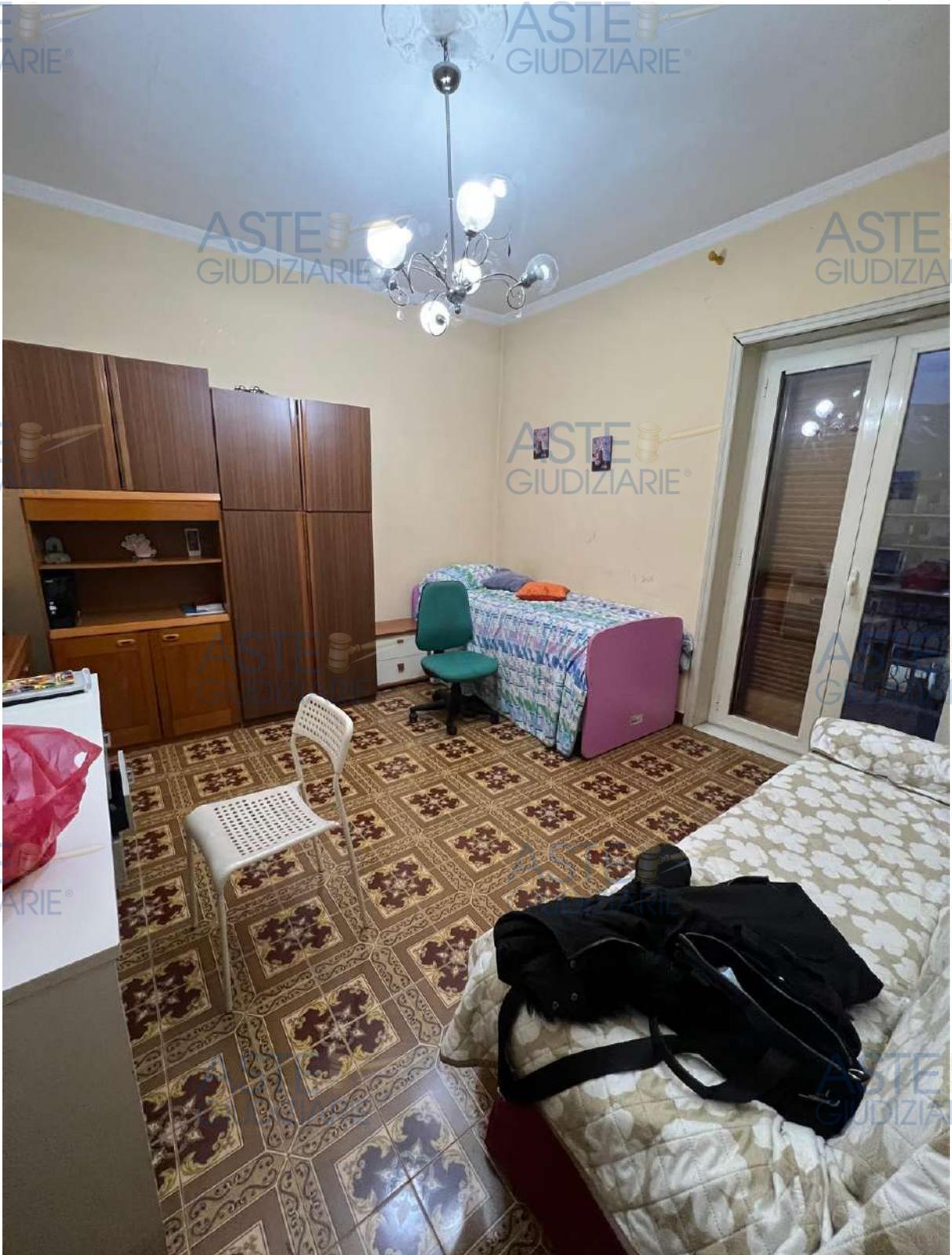


Foto 9



Foto 10

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -
P. IVA 06718461210

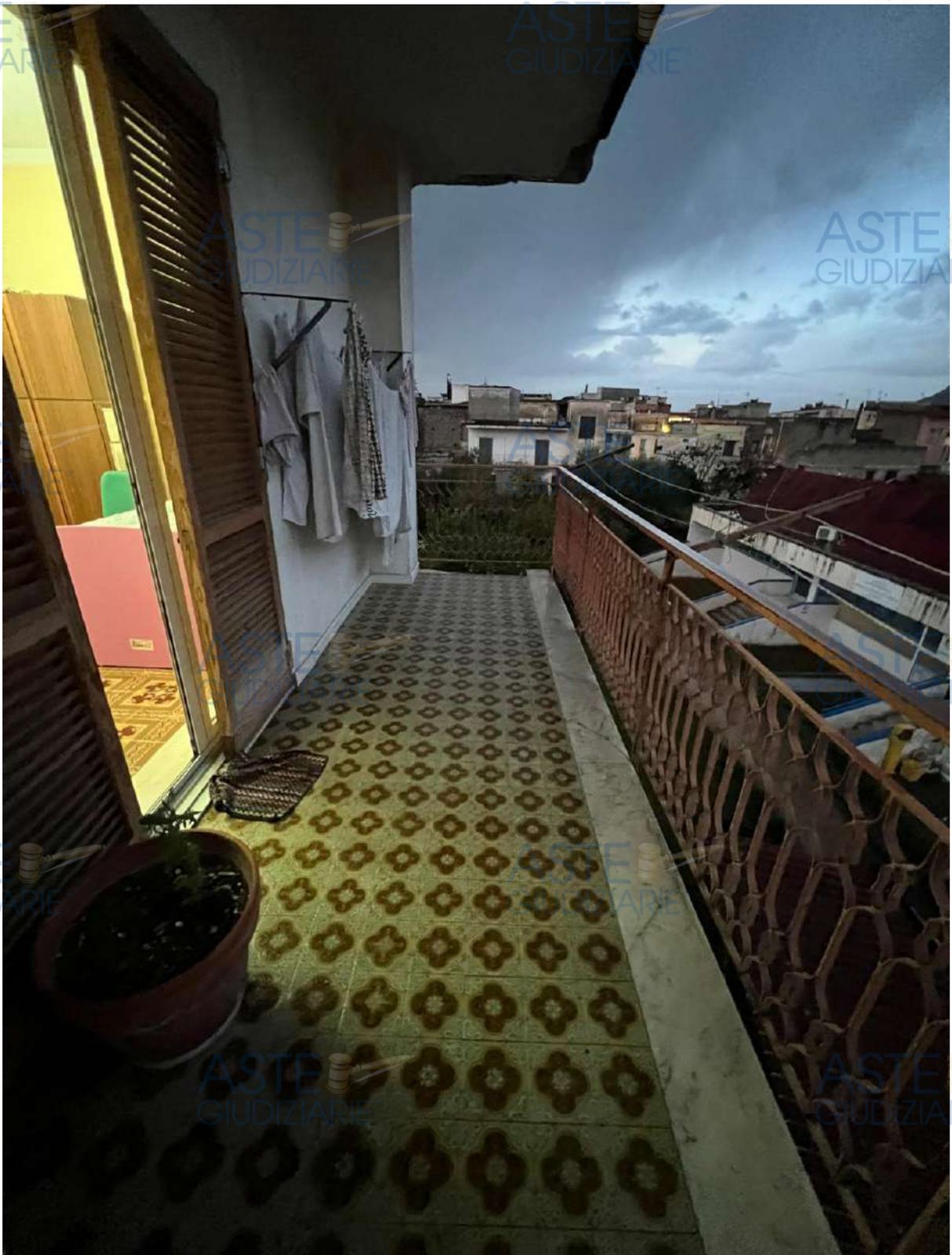


Foto 11

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -
P. IVA 06718461210

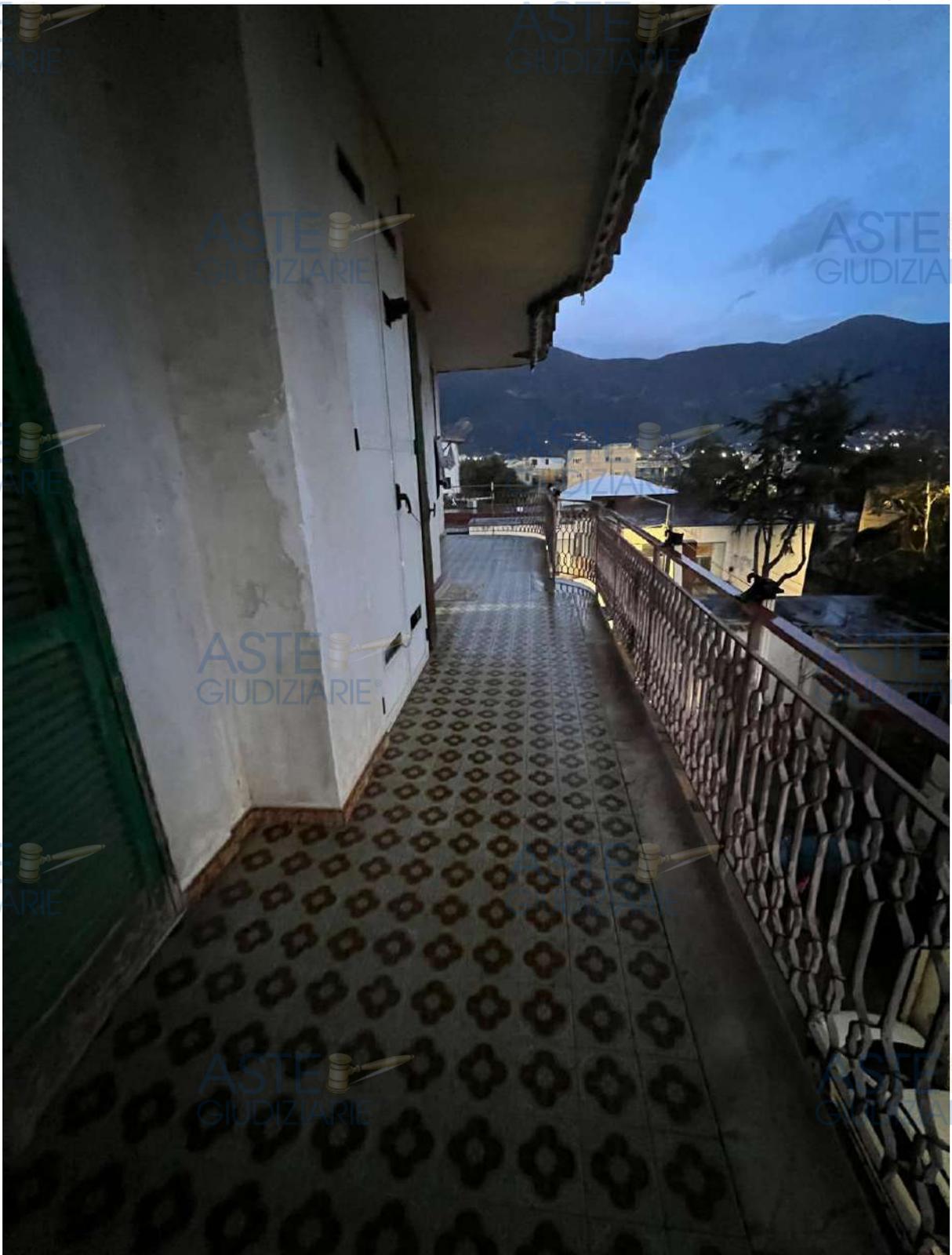


Foto 12

SCHEMA LOTTO DUE

LOTTO DUE - 1000/1000 della piena proprietà di appartamento ubicato in via Beniamino Marciano n° 60 (catastalmente n° 10), scala U, piano 2, interno 4 – Striano (NA).

L'immobile è composto da un appartamento della consistenza catastale di 6,5 vani che si sviluppa nel seguente modo: ingresso, n. 4 camere, cucina, n. 2 w.c., disimpegno, ripostiglio e n. 2 balconi.

Il suddetto bene confina a nord, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Striano al fg. 9, p.lla 1486, a est, in proiezione, con via Beniamino Marciano e a sud con cassa scale salvo altri; **riportato nel NCEU del Comune di Striano al fg. 9, p.lla 300, sub 5**, cat. A/2, classe 4, cons. 6,5 vani, sup. cat. 141 mq, escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 537,12 - via Beniamino Marciano n° 10, scala U, piano 2, interno 4.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato, di cui è parte il bene staggito, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 32/1975 del 12.05.1975 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n° 841 del 12.01.1995 rilasciate dal Comune di Striano.

L'esperto ha riscontrato che lo stato dei luoghi del cespite è conforme ai grafici allegati al titolo edilizio.

Risulta presentata una pratica per Segnalazione Certificata per l'Agibilità n. 14429/2019 del 26.11.2019 e una pratica CILA-Superbonus n. 58/2021 del 08.10.2021 per Lavori di efficientamento energetico e ristrutturazione edilizia.

Il bene staggito ricade in (all.4):

- "Zona B1 - Residenziale esistente satura e/o vincolata" del vigente P.R.G.;
- "Zona TB1 - Tessuto prevalentemente residenziale consolidato del tipo intensivo" del vigente PUC.

L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, in data 12.03.2025 prot. 5792-P presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio Per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4)omissis... "si certifica che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa catastale allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti di tutela dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del d.lgs 42/2004;

non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs n. 42 del 42/2004 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del già citato D.lgs 42/2004 qualora le unità immobiliari oggetto di richiesta appartengano a ente pubblico e a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto.".....

L'immobile è pervenuto in virtù di: Atto di divisione, a firma del notaio Tommaso D'Amaro del 05.01.1999 rep. 14076 racc. 4020, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di SMCV il 27.10.1999 ai nn. 29018/22680.

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

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

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

Il valore di stima del LOTTO DUE, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, è pari a € 114.800,00 (euro centoquattordicimilaottocento/00).

QUESITO n. 4: indichi tutti i passaggi di proprietà

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

- Atto di divisione, a firma del notaio Tommaso D'Amaro del 05.01.1999 rep. 14076 racc. 4020, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di SMCV il 27.10.1999 ai nn. 29018/22680, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà; e contro "Omissis", per la quota di 6/9 del diritto di piena proprietà, "Omissis", per la quota di 1/9 della piena proprietà quale bene personale, "Omissis", per la quota di 1/9 della piena proprietà quale bene personale, "Omissis", per la quota di 1/9 della piena proprietà quale bene personale. (all. 6)

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

Appartamento - ubicato in via Beniamino Marciano n° 60 (catastalmente n° 10), scala U, piano 2, interno 4 - Striano (NA) censito al NCEU del Comune di Striano al fg. 9, p.lla 300, sub 5, cat. A/2, classe 4, cons. 6,5 vani, sup. cat. 141 mq, escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 537,12. (all.3)

CRONISTORIA CATASTALE (all.3 - 10)

- Dal 30.06.1987 ad oggi censito al NCEU del Comune di Striano al fg. 9, p.lla 300, sub 5, cat. A/2, classe 4, cons. 6,5 vani, rendita £ 1.586 - Via Beniamino Marciano 10 - scala U, piano 2, interno 4
Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

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

Per il bene del LOTTO DUE:

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

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

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

Sussiste la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché, tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato dei luoghi

Data presentazione: 12/12/1978 - Data: 04/12/2024 - n. T427781 - Richiedente: MRIVTR3C30F839W

MODULARIO
F. - GR. S. E. - 014

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Min. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di STRIANO Via BENIAMINO MARCIANO

Giardino di proprietà della ditta

SECONDO PIANO

Luerna
h=3,00

Comparto annesso di proprietà

Fabbricato di proprietà della ditta

300
5

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:300

Completato dal Geometra...

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROF. N°	1028

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/12/1978 - Data: 04/12/2024 - n. T427781 - Richiedente: MRIVTR3C30F839W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

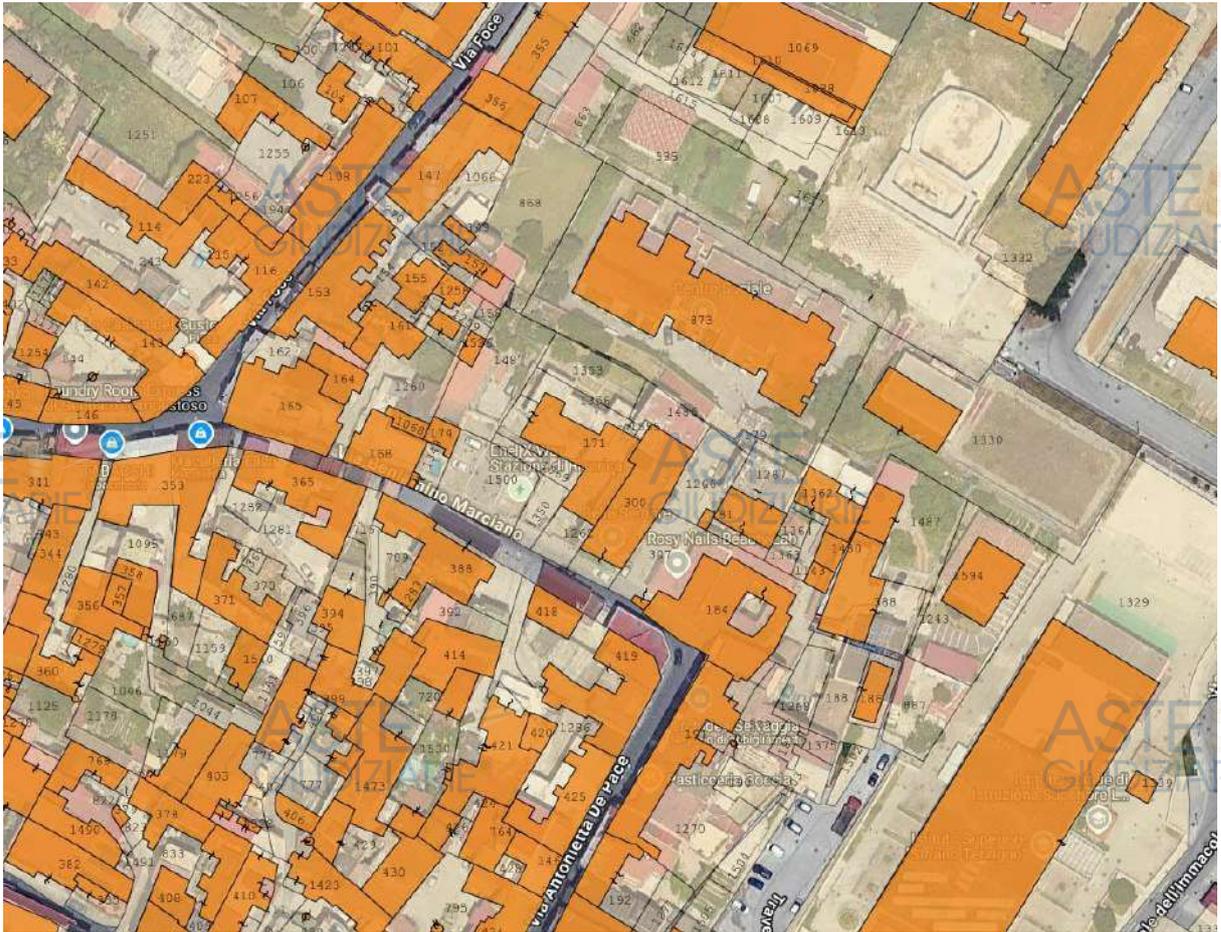
36

Eperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. - arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 - fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -
P. IVA 06718461210

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto del Fabbricati - Situazione al 04/12/2024 - Comune di STRIANO(1978) - < Foglio 9 - Particella 300 - Subalerno 3 >
VIA BENIAMINO MARCIANO n. 10 - Scala U Intero 4 Piano 2

Sovrapposizione vax con ortofoto



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

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

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

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

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

Il bene staggito ricade in (all.4):

- "Zona B1 - Residenziale esistente satura e/o vincolata" del vigente P.R.G.;
- "Zona TB1 - Tessuto prevalentemente residenziale consolidato del tipo intensivo" del vigente PUC.

L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, in data 12.03.2025 prot. 5792-P presso il la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio Per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4)omissis... "si certifica che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa catastale allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti di tutela dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del d.lgs 42/2004;

non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs n. 42 del 42/2004 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del già citato D.lgs 42/2004 qualora le unità immobiliari oggetto di richiesta appartengano a ente pubblico e a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto.".....

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

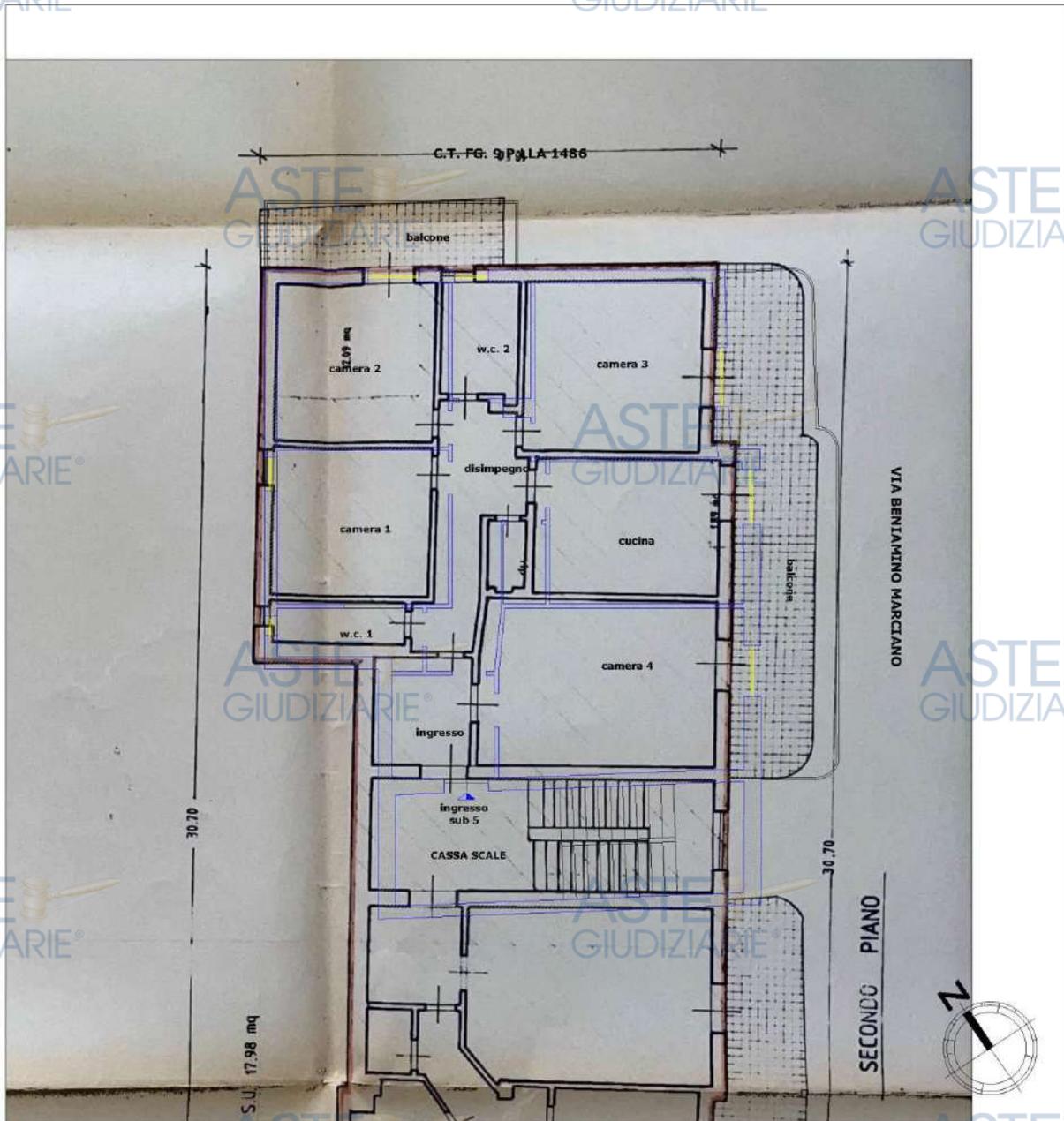
Il fabbricato, di cui è parte il bene staggito, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 32/1975 del 12.05.1975 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n° 841 del 12.01.1995 rilasciate dal Comune di Striano.

L'esperto ha riscontrato che lo stato dei luoghi del cespite è conforme ai grafici allegati al titolo edilizio (all. 5).

Risulta presentata una pratica per Segnalazione Certificata per l'Agibilità n. 14429/2019 del 26.11.2019 e una pratica CILA-Superbonus n. 58/2021 del 08.10.2021 per Lavori di efficientamento energetico e ristrutturazione edilizia.

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

Sovrapposizione titolo edilizio - stato dei luoghi



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. - arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 - fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -
P. IVA 06718461210

ASTE
GIUDIZIARIE

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

Per il cespite staggito non risultano attestati di prestazione energetica (all.9).
Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il predetto importo sarà, detratto dal valore di stima del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE

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

Il bene de quo è occupato dalla cooperativa "Omissis" e dalla "Omissis" (all.9)

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, in data 05.03.2025 a mezzo pec, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati (all. 11).

L'Agenzia delle Entrate, UT di Castellammare di Stabia, in data 11.03.2025, ha comunicato quanto segue:

cfr. (all.11): *"....si comunica che per gli immobili suindicati risulta registrato telematicamente presso l'ufficio di Pagani, il contratto serie 3T n. 3136 del 2020 del quale le invio la copia allegata alla registrazione"*;

Contratto di locazione stipulato, tra la debitrice esecutata e la cooperativa "Omissis" e dalla "Omissis", in data 01.03.2020.

Durata del contratto: dal 01.03.2020 al 29.02.2024 con rinnovo "ope legis" al 29.02.2028.

Il canone mensile locativo è di € 500,00.

Il predetto canone risulta congruo.

Il detto contratto di locazione è opponibile alla procedura de qua

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, un abbattimento sul valore di stima del cespite.

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

Il cespite de quo non è occupato dal coniuge separato.

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

Il condominio, per quanto si è potuto constatare in sede di accesso, non risulta costituito. (all.9)

Non risultano, sui beni pignorati, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. (all.4-7)

QUESITO n. 18: rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

Il diritto dell'esecutato, per il cespite staggito, è di 1000/1000 della piena proprietà. (all.6)

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

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

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

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di vendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2024. Cfr. (all.12)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	730,00 €/mq.	1.100,00 €/mq	1.000,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari incluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini/area pertinenziale sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% locali tecnici, locali di servizio, sottotetti, depositi e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 25% cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq 130,00	€ 1.000,00	€	130.000,00
Balconi	mq 32,00	€ 333,00	€	10.656,00
TOTALE			€	140.656,00

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

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -18,35%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-18,35%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%)-
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,35%);
- Stato d'uso, manutenzione (-10,00%);
- Stato di possesso (-3,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del LOTTO DUE, detratti gli adeguamenti e arrotondato, è pari a € 114.800,00 (euro centoquattordicimilaottocento/00).

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

L'Esperto ha verificato che il canone di locazione, pari a € 500,00 mensile, risulta congruo.

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

Con Osservanza

Napoli, li 14.04.2025

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

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. - arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 - fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210