

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 18/2023 -** [REDACTED]

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anita Carughi**

**PREMESSO**

- che, il 14 dicembre dell'anno 2023, il G.E. Dott.ssa Anita Carughi, nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, tel. 081/5535210, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

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

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

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

LOTTO n. \_\_\_ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ (o alla località \_\_\_\_\_), scala \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_; l'immobile è composto da \_\_\_\_\_ (oppure è esteso per mq \_\_\_\_\_); confina con \_\_\_\_\_ a nord, confina con \_\_\_\_\_ a sud, confina con \_\_\_\_\_ a ovest, confina con \_\_\_\_\_ a est \_\_\_\_\_; riportato nel 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 certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente, 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.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.

- 7) **verifici** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree 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 superficaria; 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 abusive 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; alleghi, 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 giudiziari (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.

#### CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, **i beni pignorati**, di proprietà dei debitori esecutati,

[REDACTED], risultavano i seguenti:

- appartamento sito in Torre del Greco alla via Piscopia n. 30, posto al piano secondo (...) con annesso lastrico solare di copertura. Riportati nel NCEU del Comune di Torre del Greco al fg. 502, p.lla 142, sub 6 (...) e fg. 502, p.lla 142, sub 5... (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

#### **- Svolgimento delle operazioni peritali.**

In data **26.01.2024**, previa comunicazione del Custode Giudiziario, Avv. Natale Pregevole, alle ore 16,00, unitamente a quest'ultimo, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Torre del Greco (Na), alla via Piscopia s.n.c. (già n.30) presso il compendio immobiliare pignorato, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. **ALLEGATO 1**).

Sul posto abbiamo rinvenuto il [REDACTED], alla loro presenza e del Custode Giudiziario, ho effettuato il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento (cfr. **ALLEGATI 2-3-4**).

In questa sede i debitori esecutati fornivano allo scrivente ausiliario copia del titolo di provenienza e relativa nota di trascrizione (cfr. **ALLEGATI 5-6**).

Durante le operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax catastale, visure, planimetrie attuali e storiche, visure del suolo, estratti di mappa ai terreni e all'impianto, visure dei subalterni confinanti, ecc.) per l'esatta identificazione catastale del compendio immobiliare subastato e per ricostruirne le variazioni intervenute nel tempo (cfr. **ALLEGATI 7- 8-9-10-11-12-13-14-23-24-25-26-27-28-29-30-32-33-40-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74**).

Mi sono altresì recata presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli per effettuare le ispezioni ipotecarie relative alle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, e ai debitori esecutati (cfr. **ALLEGATI 16-17-18-19-20-21-22-37-38-39**), nonché presso l'Archivio Notarile di Napoli per richiedere e acquisire i titoli di provenienza ultraventennali (cfr. **ALLEGATI 33-34-35-36**).

In data **23.09.2024**, alle ore 18,00, si è reso necessario nuovo accesso presso il compendio

immobiliare subastato, in Torre del Greco (Na), alla via Piscopia s.n.c. per confrontare la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi e con la restituzione informatizzata dei rilievi effettuati, si è proceduto altresì a rilevare i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione dei cespiti in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni peritali.

Durante l'espletamento dell'incarico affidatomi mi sono recata più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre del Greco per richiedere stralcio delle NTA del PTP, del PRG/PUC e copia della pratica di condono (cfr. ALLEGATI 44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62).

Quindi sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi similari, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

### **Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...), 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 (...), 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** ....**

**Il pignoramento**, per il quale si procede, è stato trascritto in data **1.02.2023**, ai nn. 5507/4001.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**, ai sensi della L. 302/1998.

È stata verificata la **incompletezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare del certificato notarile del Notaio Niccolò Tiecco del 28.02.2023, in atti. La relazione notarile, infatti, pur estendendosi oltre il ventennio, fino all'atto per notar Mercadante del 20.01.1987, rep. 31513 (cfr. **ALLEGATO 33**), **non** contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza relativamente al lastrico solare.

\*I beni pervennero ai debitori esecutati (piena proprietà, in comune e in parti uguali tra loro) in virtù di **atto di atto di compravendita per notar Maria Luisa D'Anna del 10.06.2005, rep. 90636**, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 2, in data 14.06.2005, ai nn. 32264/18557 (cfr. **ALLEGATI 5-6**) con il quale la [REDACTED] vendeva ai Sigg.ri [REDACTED] i beni identificati, illo tempore, con:

- F. 2, p.lla 270, sub 9 e p.lla 285, sub 6 (graffata) appartamento;

- F. 2, p.lla 270, sub 11 e p.lla 285, sub 7 (graffata) lastrico solare.

\*\* Rinunzia ad azione di riduzione per notar De Cesare Giampiero, rep. 14010 del 16.07.2004, trascritta a Napoli 2, il 22.07.2004 ai nn. 36870/26023 (cfr. **ALLEGATO 18**), con la quale le germane [REDACTED] rinunciavano all'azione di riduzione loro spettante, per la quota di 1/3 ciascuno, in virtù delle successioni paterna e materna, nei confronti della loro comune germana [REDACTED] in dipendenza della donazione in favore di quest'ultima. Nella trascrizione non è riportato il **lastrico solare**.

\*\*\* Alla Sig.ra [REDACTED] gli immobili subastati<sup>1</sup> pervennero con atto per notar Francesco Mercadante del **20.01.1987**, rep. 31513, trascritto presso la Conservatoria dei RR.

<sup>1</sup> Gli immobili illo tempore erano identificati con i seguenti dati catastali:

- F. 2, p.lla 270, **sub 7** (vani 1,5) e p.lla 285, **sub 5** (vani 2) piano 2°;

- Il lastrico solare, pervenuto al dante causa dei debitori esecutati, era solo una porzione di quello che è stato pignorato e, precisamente: lastrico solare sovrastante uno dei vani e cucina ossia sovrastante l'originaria unità F. 2, p.lla 285, sub 5 che è una parte del cespite subastato.

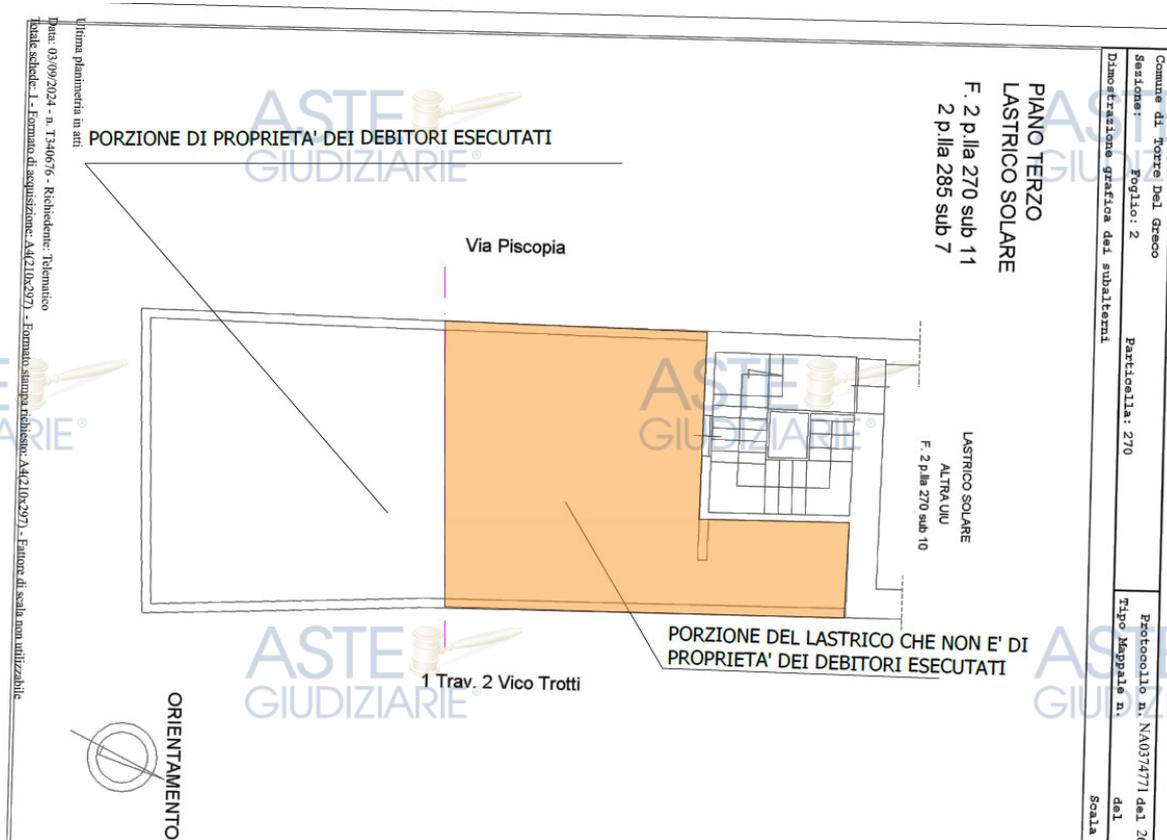
II. Di Napoli 2, in data 23.01.1987, 2637/2149, che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio, con il quale i Signori [REDACTED] [REDACTED] donavano la nuda proprietà alla Sig.ra [REDACTED] riservandosi l'usufrutto, il consolidamento dell'usufrutto è avvenuto alla morte dei Sigg.ri [REDACTED]

Il creditore precedente **non** ha depositato tutti gli **estratti catastali attuali né quelli storici** (relativi ai passaggi dei beni da un possessore ad un altro, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), per cui si è provveduto ad integrare, le visure catastali storiche dei beni subastati, ad acquisire le planimetrie catastali attuali e pregresse e ad effettuare le ispezioni ipotecarie relative ai beni, oggetto di pignoramento e ai debitori eseguiti, estendendo l'indagine catastale anche ad immobili non pignorati (**cf. ALLEGATI 8-9-10-11-12-13-14-23-24-25-26-27-28-29-30-32-33-40-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-16-17-18-19-20-21-22-37-38-39**).

**Non vi è mancanza di continuità delle trascrizioni per l'appartamento.**

Per ciò che concerne, invece, il lastrico solare si segnala quanto segue:

- 1) dall'esame dei titoli di provenienza è emerso che i debitori sono proprietari di una **sola porzione** dello stesso e non dell'intero (come verrà in seguito dettagliato), per cui volendo inserire tale porzione, andrebbe effettuata una variazione catastale con procedura DOCFA per frazionare catastalmente il lastrico e stralciare la parte che non è di proprietà dei debitori eseguiti, con conseguente successiva rettifica del pignoramento. Tale porzione è stata evidenziata anche graficamente (**cf. ALLEGATO 41**).



- 2) la porzione di lastrico di legittima proprietà dei debitori esecutati non è riportata nell'azione di riduzione per notar De Cesare del 16.07.2004 suindicata (cfr. **ALLEGATO 18**).
- 3) Tale porzione di proprietà dei debitori esecutati è pervenuta al dante causa come lastrico solare di copertura **non praticabile** mentre al momento esso è contiguo alla residua porzione di lastrico aliena (presumibilmente di proprietà comune) da cui avviene l'accesso.
- 4) Su tale superficie sono stati realizzati manufatti (tettoia, porzione di tramezzi, parapetti, ecc.) **completamente abusivi** che ne riducono sensibilmente il valore, già di per sé esiguo, ed è stata variata la destinazione d'uso da *lastrico solare non calpestabile a terrazzo praticabile* senza le necessarie autorizzazioni, per cui, allo

stato esso è sottoposto anche al rischio di essere oggetto di un'ingiunzione di demolizione per rimessione in pristino con presumibile ammenda anche pecuniaria.

Ciò premesso, alla luce di quanto suindicato, lo scrivente ausiliario, in attesa delle determinazioni che il GE riterrà più opportune, al riguardo, ha ritenuto di formulare il giudizio di stima prescindendo dalla porzione di lastrico solare in oggetto.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Nel ventennio preso in esame, gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti **formalità pregiudizievoli**, come indicato nel certificato notarile che si richiama, per *relazionem* e come accertato dallo scrivente ausiliario che ha acquisito ed effettuato le ispezioni ipotecarie sugli immobili e a nome dei debitori eseguiti (**cf. ALLEGATI 17-19-20-37-38-39**):

-- **ipoteca volontaria** concessa dagli eseguiti in forza del contratto di mutuo fondiario, sopra indicato, erogato da Banca 24-7 s.p.a. iscritta al n. 10069 in data 14.06.2005;

-- **pignoramento immobiliare** trascritto ai nn. 5507/4001 in data 01.02.2023.

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ulteriori visure ipotecarie effettuate dallo scrivente ausiliario non sono state rinvenute altre procedure esecutive pendenti relativamente ai beni pignorati.

E' stata altresì acquisita la vax catastale per la corretta identificazione dei fabbricati di cui è parte il compendio immobiliare, sottoposto a pignoramento (**cf. ALLEGATO 7**).

Le particelle, al Catasto Terreni, che identificano i fabbricati, di cui è parte il compendio immobiliare subastato, sono la particella n. 142, la n. 141 (parte) e 147 del foglio 502 del Comune di Torre del Greco.

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 compendio immobiliare staggito (appartamento e parte del lastrico) è occupato dai debitori eseguiti.

Lo stato di possesso degli immobili è stato accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermato dal Custode Giudiziario Avv. Natale Pregevole.

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

La consistenza immobiliare subastata è costituita da:

- appartamento sito in Torre del Greco alla via Piscopia n. 30, posto al piano secondo (...) con annesso lastrico solare di copertura. Riportati nel NCEU del Comune di Torre del Greco al fg. 502, p.lla 142, sub 6 (...) e fg. 502, p.lla 142, sub 5... (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

I subalterni 6 e 5, pignorati, individuano graficamente un appartamento al secondo piano e il lastrico solare al piano terzo.

Considerato, come innanzi riportato al paragrafo 1, al quale interamente si rimanda, che una porzione del lastrico solare pignorato non è di proprietà dei debitori esecutati, che per la parte residua, presumibilmente, non vi è continuità delle trascrizioni, e che, come suindicato, da riscontri effettuati in loco, sullo stesso insistono manufatti privi di titoli abilitativi, completamente abusivi, che ne riducono sensibilmente il valore, la presente indagine è stata, al momento, circoscritta al solo appartamento.



*Fabbricato di cui è parte il cespite subastato*

Tenuto conto, dunque, dello stato attuale dei luoghi, riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, delle dimensioni, della normativa urbanistica di zona, della **legittima consistenza del bene pervenuta al debitore esecutato**, dei titoli di provenienza e dell'accesso agli stessi, lo scrivente ausiliario, ritiene opportuno, al fine di assicurarne anche la **maggiore appetibilità** di procedere alla formazione di un **lotto unico**, così come di seguito indicato, e, precisamente:

**LOTTO UNICO:** piena proprietà dell'appartamento sito in Torre del Greco (Na), alla via Piscopia s.n.c. (già civico n. 30- Catasto Fabbricati: F. 502 , p.lla 142, **sub 6**).

L'unità immobiliare pignorata è parte del fabbricato sito nel Comune di Torre Annunziata (Na) avente accesso da via Piscopia senza numero civico (già n. 30), come identificato nella vax catastale che si allega (**cf. ALLEGATO 7**).

Trattasi dell'appartamento avente accesso dalla porta posta a sinistra del ballatoio del secondo piano, per chi sale le scale.

Il cespite si sviluppa su un solo livello e si compone di due vani, bagno, cucina e disimpegno.

Fanno parte integrante dello stesso due balconcini a livello e un terrazzino laterale.

Il bagno è munito di un piccolo mezzanino con altezza, dall'intradosso, di ml. 2.00.

L'altezza interna varia da un massimo di metri lineari 3.08 ad un minimo di m.l. 2.80 (camera da letto L1).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 63.08.

La superficie globale lorda si estende per mq. **83.82**.

La superficie scoperta misura mq.  $1.43 + 1.67 + 5.06 (-3.52^2) = 4.64$ .

Secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio, la superficie commerciale dell'immobile è pari a:

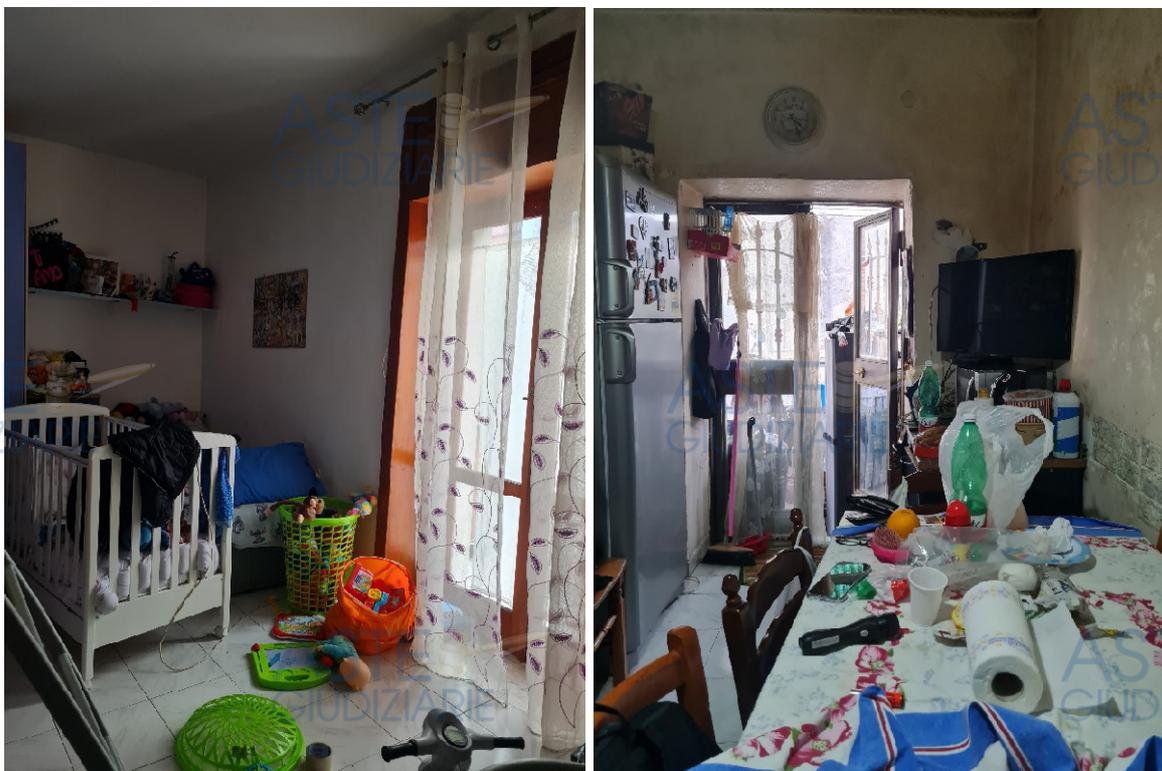
**la superficie commerciale** =  $[83.82 + (0,30 \times 4.64)] = \text{mq. } 83.82 + \text{mq. } 1.39 = \text{mq. } \mathbf{85.21}$ .

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta, fatta eccezione del disimpegno.

<sup>2</sup> Ampliamento illegittimo.



Balconi prospicienti via Piscopia



Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico e idrico-sanitario.

Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parato ad eccezione del bagno e della cucina le cui pareti sono in parte rivestite anche con piastrelle in monocottura.

I pavimenti sono rifiniti con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli esterni con avvolgibili in plastica, la cucina è munita anche di piccolo cancello in ferro antintrusione e di pensilina sporgente, quest'ultima è presente anche a protezione dello sporto della camera da letto (L1).

Lo stato di manutenzione dell'immobile è scadente con rifiniture di tipo commerciale.

L'immobile nasce dalla fusione di due porzioni immobiliari appartenenti ai due fabbricati contigui di cui una parte, quella da cui avviene l'accesso, è tinteggiato, l'altro più fatiscente

presenta uno stato di conservazione pessimo, in alcuni punti dei prospetti il fabbricato è privo di intonaco.

A tale proposito si segnala che l'intradosso della soletta del balcone, prospiciente via Piscopia, in corrispondenza della camera da letto (L), presenta scrostamenti e distacchi di intonaco attualmente protetto da una rete anticaduta.

E' parte integrante dell'immobile, come indicato anche dalla debitrice esecutata e confermato dalla lettura dei titoli di provenienza, l'uso comune di un piccolo sottoscala sito al piano terra dello stabile, avente accesso dalla porta posta di fronte per chi entra nell'androne, che misura circa ml. 1.20 x 0.50 e altezza di circa di ml. 2.00.

Il fabbricato e, in particolare, la porzione dislocata a destra (p.lla 142) ha bisogno di urgenti lavori di manutenzione straordinaria.

Non esiste condominio.

Lo stabile di cui esso è parte non è dotato di servizio di portineria e/o di guardiania.

Oggetto del pignoramento è il **diritto della piena proprietà.**

### **Confini**

L'appartamento, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-est con traversa di vico II Trotti;
- Sud-est con vico II Trotti;
- Sud-ovest con strada di accesso (via Piscopia).

### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco (Na), con i seguenti dati:

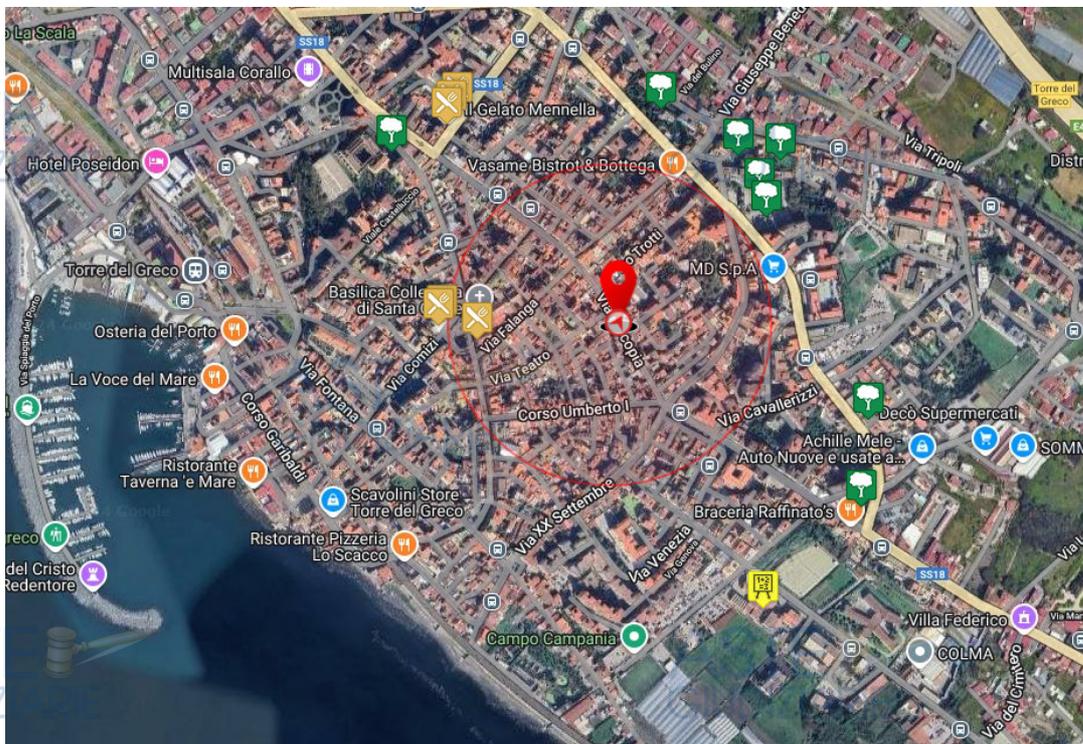
- foglio 502, particella 142, **sub 6**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 83 mq., escluse aree scoperte 81 mq., rendita Euro 202,45, indirizzo via

Piscopia, piano 2, intestato a [REDACTED]

[REDACTED], in regime di comunione dei beni e a [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 500/1000, in regime di  
comunione dei beni (cfr. ALLEGATI 8-9).

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile "de quo", è dislocato in un'area centrale del Comune, via Piscopia è un'arteria viaria principale nell'ambito comunale, sita nel Centro Storico del Comune di Torre del Greco.

L'area è densamente urbanizzata, nel raggio di 500 mt., come di seguito georeferenziato, sono presenti negozi, scuole, chiese, farmacie, luoghi di ristoro, centri commerciali, ecc., la zona è sufficientemente servita dai mezzi di trasporto, ed è ben collegata al sistema viario generale.



*Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 500 mt.*

### **PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**LOTTO UNICO:** piena proprietà dell'appartamento sito in Torre del Greco (Na), alla via Piscopia s.n.c. (già civico n. 30- Catasto Fabbricati: F. 502 , p.lla 142, **sub 6**).

L'unità immobiliare pignorata è parte del fabbricato sito nel Comune di Torre Annunziata (Na) avente accesso da via Piscopia senza numero civico (già n. 30), come identificato nella vax catastale che si allega (**cf. ALLEGATO 7**).

Trattasi dell'appartamento avente accesso dalla porta posta a sinistra del ballatoio del secondo piano, per chi sale le scale.

Il cespite si sviluppa su un solo livello e si compone di due vani, bagno, cucina e disimpegno. Fanno parte integrante dello stesso due balconcini a livello e un terrazzino laterale.

Il bagno è munito di un piccolo mezzanino con altezza, dall'intradosso, di ml. 2.00.

L'altezza interna varia da un massimo di metri lineari 3.08 ad un minimo di m.l. 2.80 (camera da letto L1).

#### **Confini**

L'appartamento, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-est con traversa di vico II Trotti;
- Sud-est con vico II Trotti;
- Sud-ovest con strada di accesso (via Piscopia).

#### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco (Na), con i seguenti dati:

- foglio 502, particella 142, sub 6, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 83 mq., escluse aree scoperte 81 mq., rendita Euro 202,45, indirizzo via Piscopia, piano 2, intestato a [REDACTED], proprietà per 500/1000, in regime di comunione dei beni e a [REDACTED], proprietà per 500/1000, in regime di comunione dei beni (**cf. ALLEGATI 8-9**).

Il cespite pignorato è parte di due antichi fabbricati in muratura, edificati presumibilmente alla fine '800, inizi 900' e a quell'epoca non occorre alcun provvedimento autorizzativo e/o licenza edilizia per poter edificare.

Fino all'approvazione della Legge Ponte in materia di edificazione vigeva l'art. 31 della Legge "Fondamentale" n. 1150, promulgata il 17 agosto 1942, con efficacia dal 31/10/1942. Esso prevedeva e statuiva che «chiunque intendeva eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, occorre chiedere apposita licenza al podestà del comune».

Come suindicato, l'immobile in oggetto è stato edificato in data ancor più remota (come verificato dalle provenienze acquisite dallo scrivente ausiliario, trattasi di unità di base ottonecentesca), ma l'antiorità della costruzione al 1942 non è sufficiente ad escludere eventuali illegittimità dello stesso.

Per poter stabilire la presenza di eventuali abusi edilizi è stata assunta, come base di verifica e di confronto, la planimetria catastale dell'86, le planimetrie di impianto degli originari subalterni (F. 2, p.la 270, sub 7 e F. 2, p.la 285, sub 6) dalla cui fusione deriva l'attuale consistenza, non sono state rinvenute.

Nello specifico, dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, rilevato in situ, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- fusione;
- modifiche interne per diversa dislocazione degli spazi interni;
- realizzazione di un piccolo mezzanino nel bagno;
- ampliamento delle superfici in aggetto (balconi/terrazzino);
- creazione di pensiline esterne a protezione degli aggetti;
- eliminazione della rampa di collegamento che smontava originariamente sul terrazzo prospiciente la cucina (**cf. ALLEGATO 42**).

Nella zona in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi interventi fino al *restauro* e al *risanamento conservativo*, per cui gli illeciti suindicati sono sanabili, fatta eccezione degli incrementi delle superfici in aggetto e delle pensiline esterne che determinano variazione prospettica non consentita dalla normativa di zona e del piccolo mezzanino in bagno che crea altezze interne non abitabili.

Degli illeciti suindicati:

-il lieve incremento della superficie dei balconi prospicienti la strada si ritiene sia dovuto ad un errore di rappresentazione grafica mentre per il terrazzino che confina con la cucina si considereranno gli oneri di rimessione in pristino nella configurazione planimetrica rappresentata, esso non è sanabile ai sensi della normativa vigente così come le pensiline esterne e il mezzanino realizzato nel wc. Di tali illeciti si terrà conto nella scelta della percentuale decurtativa per irregolarità urbanistico-edilizie.

Tali abusi non possono essere sanati in via ordinaria, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 poiché la normativa di zona non lo consente, tantomeno in via straordinaria. L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, non può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura è la data di iscrizione di ipoteca del 2005 che è posteriore al termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono (10/12/2004).

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

Come suindicato l'immobile pignorato (l'appartamento) nasce dalla fusione di due unità appartenenti ai due fabbricati limitrofi per tale tipologia di abuso fu presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. n. 111930 del 26.11.1986 (fascicolo 7572).

La pratica è in corso di istruttoria, la concessione edilizia in sanatoria non è stata rilasciata. L'area ricade in zona vincolata per cui necessiterebbe di parere propedeutico della Soprintendenza, esso non risulta al momento rilasciato, l'UTC è del parere che non occorra tale parere in considerazione che trattasi di opere interne.

Da colloqui intercorsi con il personale dell'UTC del Comune di Torre del Greco e dall'analisi della normativa di zona si ritiene che attualmente tale abuso possa essere sanato anche con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Indicativamente, gli oneri occorrenti per la rimessione in pristino (riconfigurazione terrazzo cucina, ed eliminazione delle pensiline esterne e del mezzanino) e successivo accertamento di conformità e/o oneri per il rilascio del condono edilizio, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia, possano quantificarsi approssimativamente applicando una percentuale decurtativa pari a circa il 13.5% del valore iniziale del bene, tale costo dunque verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**PREZZO BASE D'ASTA euro 70.000,00 (piena proprietà appartamento).**

**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, (...), **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 (...). **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., ...**

**Il pignoramento**, per il quale si procede, è stato trascritto in data **1.02.2023** ai nn. 5507/4001.

La consistenza immobiliare subastata, è costituita da:

- appartamento sito in Torre del Greco alla via Piscopia n. 30, posto al piano secondo (...) con annesso lastrico solare di copertura. Riportati nel NCEU del Comune di Torre del Greco al fg. 502, p.lla 142, sub 6 (...) e fg. 502, p.lla 142, sub 5... (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

I beni sono pervenuti ai debitori eseguiti (piena proprietà, in comune ed in parti uguali tra loro) in virtù di:

\* **atto di compravendita per notar Maria Luisa D'Anna del 10.06.2005, rep. 90636**, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 2, in data 14.06.2005, ai nn. 32264/18557 (cfr. ALLEGATI 5-6) con il quale la Signora [REDACTED] vendeva, ai Sigg.ri [REDACTED], i beni identificati *illo tempore* con:

- F. 2, p.lla 270, sub 9 e p.lla 285, sub 6 (graffata) appartamento;
- F. 2, p.lla 270, sub 11 e p.lla 285, sub 7 (graffata) lastrico solare.

\*\* Rinunzia ad azione di riduzione per notar De Cesare Giampiero, rep. 14010 del 16.07.2004, trascritta a Napoli 2, il 22.07.2004 ai nn. 36870/26023 (cfr. ALLEGATO 18), con la quale le germane [REDACTED] rinunciano all'azione di riduzione loro spettante, per la quota di 1/3 ciascuno, in virtù delle successioni paterna e materna, nei confronti della loro comune germana [REDACTED] in dipendenza della donazione in favore di quest'ultima. Nella trascrizione non è riportato il **lastrico solare**.

\*\*\*Alla Sig.ra [REDACTED] gli immobili subastati<sup>3</sup> pervennero con atto per notar Francesco Mercadante del **20.01.1987**, rep. 31513, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 2, in data 23.01.1987, 2637/2149, che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio, con il quale i Signori [REDACTED] e [REDACTED] donavano la nuda proprietà alla Sig.ra [REDACTED] riservandosi l'usufrutto, il consolidamento dell'usufrutto è avvenuto alla morte dei Sigg.ri [REDACTED]. Nella donazione era incluso piccolo sottoscala al piano terra (cfr. ALLEGATO 33).

L'indagine è stata estesa anche agli anni precedenti per verificare la legittimità urbanistica del bene subastato (cfr. ALLEGATI 34-35-36).

Il bene, come anzidetto, era originariamente costituito da due unità immobiliari, porzioni di due fabbricati attigui (porzione A: **p.lla 270 sub 7** di vani catastali 1,5 e porzione B: **p.lla 285 sub 5** di vani catastali 2) appartenenti a due corpi di fabbrica distinti (attuali parte della p.lle 141 e 142) entrambe con accessi autonomi.

<sup>3</sup> Gli immobili illo tempore erano identificati con i seguenti dati catastali:

- F. 2, p.la 270, **sub 7** (vani 1,5) e p.la 285, **sub 5** (vani 2);
- Il lastrico solare di proprietà dei debitori era solo una porzione di quello che è stato pignorato e, precisamente: era la porzione di *lastrico solare sovrastante uno dei vani e cucina* ossia l'immobile sovrastante l'originaria unità F. 2, p.la 285, sub 5.

**La porzione A: p.lla 270 sub 7** di vani 1,5 catastali (*un locale al secondo piano con annesso stanzino sito nella verticale a destra guardando il fabbricato*) è pervenuta ai coniugi [REDACTED] in virtù di atto di vendita per notar Giovanni Mainiero di Paolo del 3.03.1969, rep. 87399, trascritto l'11.03.1969 al n. 12248 da potere di [REDACTED] alla quale l'immobile pervenne dalla successione del padre [REDACTED] regolata dal testamento pubblico del notaio Camillo Quadrino in data 3.07.1933(cfr. **ALLEGATO 34**) con la comunione di *un piccolo sottoscala al pianterreno nell'androne sotto la prima rampa della scala.*

**La porzione B: p.lla 285 sub 5** di vani 2 catastali (*stanza, stanzino e piccola cucina con ripostiglio*) pervenne ai coniugi [REDACTED] in virtù di atto di vendita per notar Gerarda Galluccio del 26.02.1959, rep. 612 trascritto a Napoli 2 l'11.03.1959 al n. 9644/6997 con la proprietà esclusiva del lastrico solare (cfr. **ALLEGATO 35**) per acquisto fatto da [REDACTED], al quale l'immobile pervenne in virtù di atto di compravendita per notar Gennaro Pacifico dell'1.04.1946, rep 1202 e trascritto l'8.04.1946 al n. 7212 a cui si rimanda integralmente per la più antica provenienza (cfr. **ALLEGATO 36**).

#### **CRONISTORIA CATASTALE**

- A) L'appartamento pignorato F. 502, p.lla 142, sub 6 di consistenza 4 vani deriva da:
- variazione del 4.11.2016, Pratica n. NA0434505, in atti dal 4.11.2016, per bonifica identificativo catastale (n. 199962.1/2016) di F. 2, p.lla 270, sub 9 e F. 2, p.lla 285 sub 6 e fusione del 22.11.86 in atti dal 5.12.1993 (n. B9246/1986) di f. 2, **p.lla 270, sub 7**, di 1,5 vani (presente fin dall'impianto meccanografico) e di foglio 2, **p.lla 285 sub 5** (erroneamente non riportato nella visura storica dell'immobile-cfr. **ALLEGATO 8**).

- B) Il lastrico solare pignorato F. 502, p.lla 142, sub 5 di consistenza 78 mq. deriva da:

- variazione del 4.11.2016, Pratica n. NA0434505, in atti dal 4.11.2016, per bonifica identificativo catastale (n. 199953.1/2016) di F. 2, p.lla 285, sub 7 e p.lla 270 sub 11 di 78 mq (cfr. ALLEGATI 13-12).

Il bene pignorato, ricade in parte sulla p.lla 141, interamente sulla particella 142 (presente fin dall'impianto meccanografico del 12.02.1985) e in piccola parte (terrazzino laterale) sulla p.lla 147 (cfr. ALLEGATO 28).

Sono stati acquisiti dall'esperto stimatore: la vax catastale, le visure e le corrispondenti planimetrie catastali relative ai subalterni attuali e a quelli pregressi nonché elaborati planimetrici, elenco immobili, estratto di mappa ai terreni, estratto di impianto, ecc. (cfr. ALLEGATI 7- 8-9-10-11-12-13-14-23-24-25-26-27-28-29-30-32-33-40-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74).

Nel paragrafo precedente è stato riportato l'elenco delle formalità pregiudizievoli effettuando le ispezioni sugli immobili subastati (con i dati attuali e pregressi) e a nome dei debitori eseguiti (cfr. ALLEGATI 16-17-18-19-20-21-22-37-38-39).

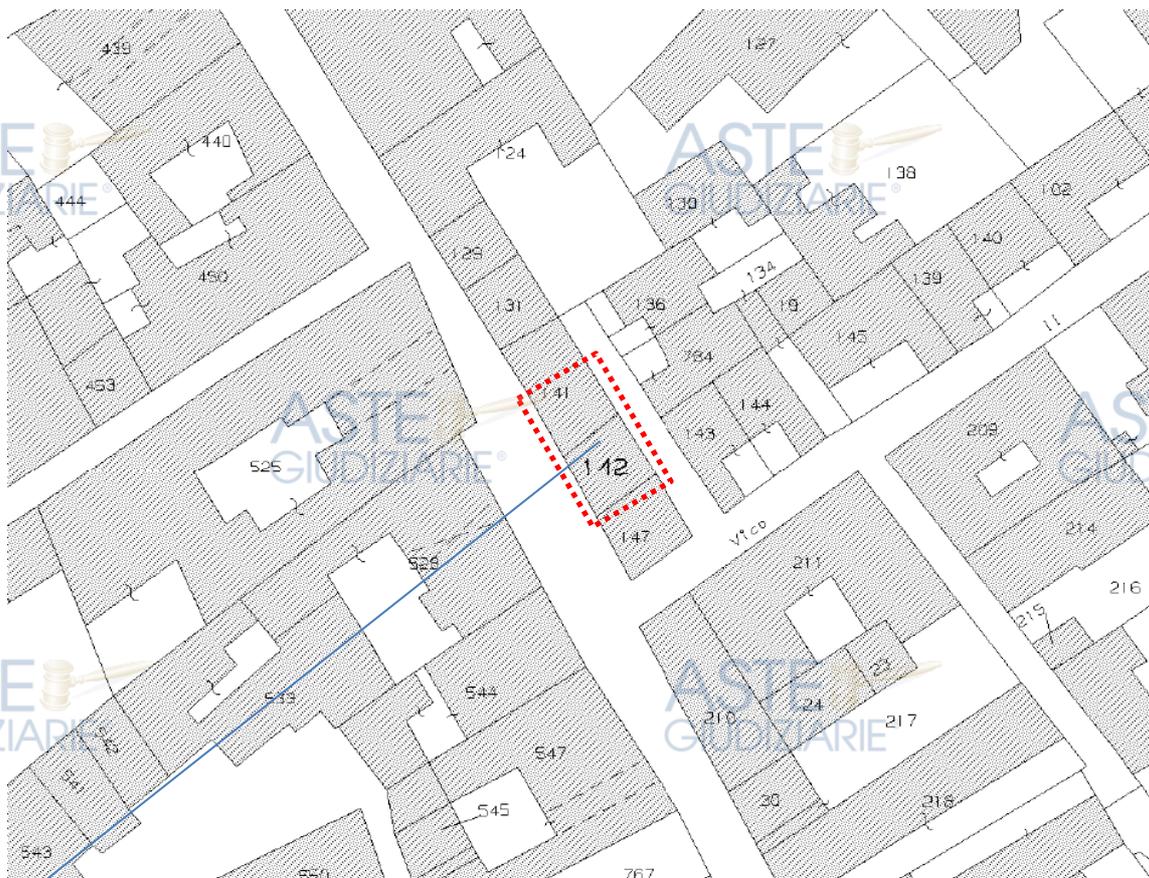
5) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola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

Il compendio immobiliare pignorato è riportato, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco (Na), con i seguenti dati:

- foglio 502, particella 142, **sub 6**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 83 mq., escluse aree scoperte 81 mq., rendita Euro 202,45, indirizzo via Piscopia, piano 2, intestato [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 500/1000, in regime di comunione dei beni e a [REDACTED]



precisamente solo il *lastrico solare sovrastante uno dei vani e cucina* ossia la porzione sovrastante l'originaria unità immobiliare F. 2, p.lla 285, sub 5.



Area di ingombro dell'immobile subastato

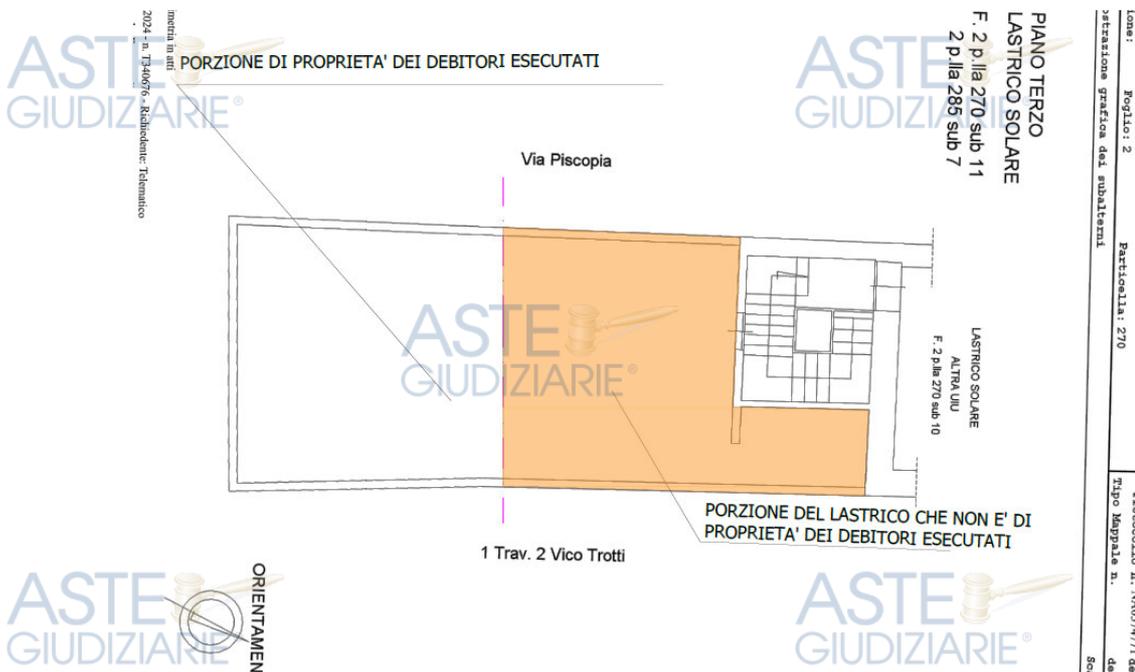
Il lastrico pignorato, invece, include, impropriamente anche la porzione attigua che non è di proprietà del debitore esecutato, circostanza che è stata confermata dal Sig. [REDACTED]

nel corso dei sopralluoghi effettuati ed evidenziata anche graficamente (cfr. ALLEGATO

41).

Il subalterno pignorato (foglio 502, particella 142, sub 5 ex F. 2, p.lla 270 sub 11 e p.lla 285, sub 7) ingloba anche una porzione non riportata nei titoli di provenienza.

Nell'ipotesi in cui si voglia includere nel lotto, da porre in vendita, anche la porzione di lastrico di proprietà dei debitori esecutati bisognerà aggiornare l'elaborato planimetrico, con procedura DOCFA, per divisione, in modo da creare due nuovi subalterni e stralciare la consistenza immobiliare non legittima.



Nello specifico:

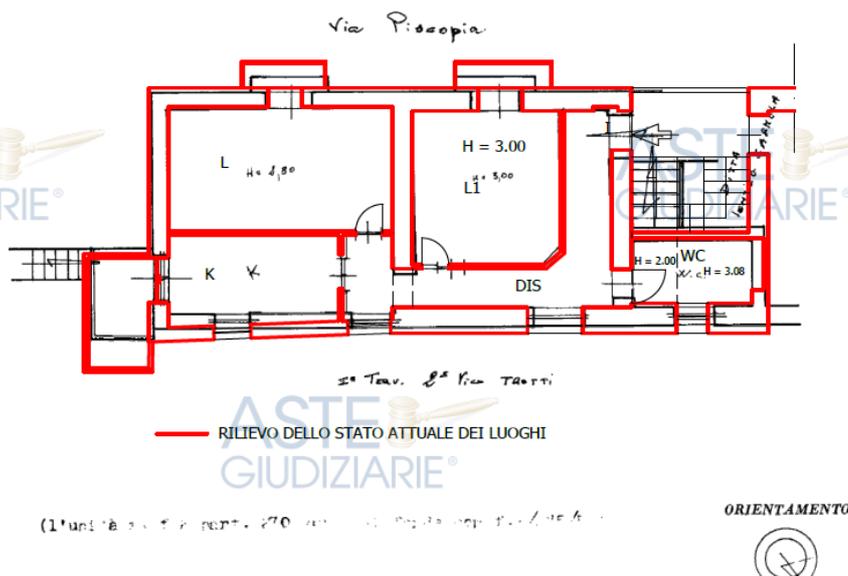
**SUB 6:**

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale dell'appartamento sono emerse le seguenti difformità:

- fusione dei due subalterni originari;
- modifiche interne per diversa dislocazione degli spazi interni;
- realizzazione di un piccolo mezzanino nel bagno;
- ampliamento delle superfici in aggetto (balconi/terrazzino);
- creazioni di pensiline esterne a protezioni degli aggetti;

- eliminazione della rampa di collegamento che smontava originariamente sul terrazzo prospiciente la cucina (cfr. ALLEGATO 42).

1° PIANO



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale

6) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento ... Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (...), 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....

I dati catastali indicati in pignoramento identificano gli immobili pignorati.

**Non** si è 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).

Si è nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"**, nel senso che lo stato attuale dei luoghi, per ciò che concerne il lastrico solare, include una porzione che non è di proprietà dei debitori esecutati, come suindicato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (piena proprietà) corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di provenienza suindicati e nello specifico in forza dell'atto trascritto in loro favore (**cf. ALLEGATO 4**).

L'appartamento pignorato è di piena proprietà dei debitori esecutati mentre il lastrico solare pignorato include impropriamente una porzione non propria.

Si segnala che il lastrico pignorato non corrisponde pienamente ai beni oggetto dei passaggi di proprietà, come innanzi indicato.

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

**Vi è corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali esclusivamente per l'abitazione dislocata al piano secondo (Sub 6) **ma** per ciò che concerne il lastrico solare si segnala che esso è pervenuto al dante causa con una consistenza minore, come suindicato, e come evidenziato graficamente.

Nel titolo antecedente e in quello ancora precedente (acquisiti dallo scrivente ausiliario **cf. ALLEGATI 34-35**) viene trasferito solo una porzione del lastrico in oggetto come evidenziato anche nell'elaborato grafico e confermato dai debitori esecutati (**cf. ALLEGATO 41**).



donazione al dante causa (**cf. ALLEGATO 33**). Tale circostanza è stata riferita nel corso degli accessi effettuati anche dai debitori eseguiti.

Si è ritenuto, prudenzialmente, al momento, di estrapolare dalla valutazione l'intero lastrico pignorato per tener conto di tale criticità.

In alternativa, volendo inserire la residua parte legittima del lastrico, si dovrà procedere al frazionamento catastale per escludere la porzione non legittima e procedere alla rettifica del pignoramento.

Si ribadisce che lo scrivente ausiliario ritiene non vantaggioso per il creditore procedente inserire tale bene nel lotto, da porre all'asta, considerato che trattasi di lastrico solare non praticabile e che sullo stesso sono stati realizzati manufatti abusivi che ne riducono sensibilmente il valore.

Appare evidente lo svantaggio di collocare utilmente (e, quindi, con apprezzabile soddisfacimento dell'interesse dei creditori) il bene sul mercato, per cui si è dell'opinione di non procedere alla valutazione dello stesso e in ogni caso ci si rimette, su tale questione, alle eventuali diverse determinazioni del G.E.

**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 eseguito.

Gli immobili staggiti non derivano da una maggiore consistenza originaria. Non ci sono parti cedute a terzi. Non sono stati rinvenuti pignoramenti con l'indicazione dei subalterni originari.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (piena proprietà) corrisponde a quello in titolarità degli eseguiti in forza degli atti di provenienza suindicati e nello specifico in forza degli atti trascritti in loro favore.

Non si è 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).

Si è nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**”, nel senso che lo stato attuale dei luoghi non è pienamente conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

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

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, rientra:

- come risulta dalla tavola B3 del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani, nella **zona R.U.A.**

**(Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale, disciplinata dall'art.13 delle norme di attuazione del PTP (cfr. ALLEGATO 44).**

... *E' vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti”.*

Sono consentiti interventi fino al *risanamento conservativo.*

- l'area è classificata, come risulta dalla tavola del PRG, come **zona omogenea – F13 (cfr. ALLEGATO 45).**

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'art. 34 delle NTA a cui si rimanda integralmente **(cfr. ALLEGATO 46).**

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

**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.

Il cespite pignorato è parte di due antichi fabbricati in muratura, edificati presumibilmente alla fine '800, inizi 900' e a quell'epoca non occorre alcun provvedimento autorizzativo e/o licenza edilizia per poter edificare.

Fino all'approvazione della Legge Ponte in materia di edificazione vigeva l'art. 31 della Legge "Fondamentale" n. 1150, promulgata il 17 agosto 1942, con efficacia dal 31/10/1942. Esso prevedeva e statuiva che «chiunque intendeva eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, occorre chiedere apposita licenza al podestà del comune».

Come suindicato, l'immobile in oggetto è stato edificato in data ancor più remota (come verificato dalle provenienze acquisite dallo scrivente ausiliario, trattasi di unità di base ottonevicesca), ma l'antiorità della costruzione al 1942 non è sufficiente ad escludere eventuali illegittimità dello stesso.

Per poter stabilire la presenza di eventuali abusi edilizi è stata assunta, come base di verifica e di confronto, la planimetria catastale dell'86, le planimetrie catastali di impianto degli originari subalterni (F. 2, p.lla 270, sub 7 e F. 2, p.lla 285, sub 6) dalla cui fusione deriva l'attuale consistenza, non sono state rinvenute.

Nello specifico, dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, rilevato *in situ*, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- fusione;
- modifiche interne per diversa dislocazione degli spazi interni;
- realizzazione di un piccolo mezzanino nel bagno;
- ampliamento delle superfici in oggetto (balconi/terrazzino);

- creazione di pensiline esterne a protezione degli aggetti;
- eliminazione della rampa di collegamento che smontava originariamente sul terrazzo prospiciente la cucina (cfr. ALLEGATO 42).

Nella zona in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi *interventi fino al restauro e al risanamento conservativo*, per cui gli illeciti suindicati sono sanabili, fatta eccezione degli incrementi delle superfici in aggetto, del mezzanino e delle pensiline esterne che determinano *variazione prospettica* non consentita dalla normativa di zona.

Degli illeciti suindicati:

-il lieve incremento della superficie dei balconi prospicienti la strada si ritiene sia dovuto ad un errore di rappresentazione grafica mentre per il terrazzino che confina con la cucina si considereranno gli oneri di rimissione in pristino<sup>4</sup> così come per il mezzanino e per le pensiline esterne, essi non sono sanabili ai sensi della normativa vigente, per cui di tali illeciti si terrà conto nella scelta della percentuale decurtativa per *irregolarità urbanistico-edilizie*.

Tali abusi non possono essere sanati in via ordinaria, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 poiché la normativa di zona non lo consente, tantomeno in via straordinaria. L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura è la data di iscrizione di ipoteca del 2005 che è posteriore al termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono (10/12/2004).

<sup>4</sup> In conformità della planimetria catastale, non disponendo di elementi antecedenti e inoltre, prudenzialmente, si terrà conto comunque del mancato ritrovamento delle planimetrie catastali di impianto con una percentuale decurtativa, nella determinazione del prezzo base d'asta, relativa alle *problematiche urbanistiche*.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

Come suindicato l'immobile pignorato (l'appartamento) nasce dalla fusione di due unità appartenenti ai due fabbricati limitrofi, per tale tipologia di abuso fu presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. n. 111930 del 26.11.1986 (fascicolo 7572).

La pratica è in corso di istruttoria, la concessione edilizia in sanatoria non è stata rilasciata (**cf. ALLEGATI 44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62**).

L'area ricade in zona vincolata per cui necessiterebbe di parere propedeutico della Soprintendenza, esso non risulta al momento rilasciato, l'UTC è del parere che non occorra tale parere in considerazione che trattasi di opere interne.

Da colloqui intercorsi con il personale dell'UTC del Comune di Torre del Greco e dall'analisi della normativa di zona si ritiene che attualmente tale abuso possa essere sanato anche con *accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Indicativamente, gli oneri occorrenti per la rimissione in pristino (riconfigurazione terrazzo laterale, eliminazione delle pensiline esterne e del mezzanino) e successivo accertamento di conformità e/o oneri per il rilascio del condono edilizio, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia, possano quantificarsi approssimativamente applicando una percentuale decurtativa pari al 13.5% del valore iniziale del bene, tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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).

Non è stata prodotto dal debitore esecutato attestato di prestazione energetica né esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa; il costo per l'acquisizione dell'APE risulta pari, approssimativamente, a E. 300,00, esso verrà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile subastato.

**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

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, della normativa urbanistica di zona, della legittima consistenza del bene pervenuta ai debitori esecutati, dei titoli di provenienza, lo scrivente ausiliario, ritiene opportuno, al fine di assicurarne anche la maggiore appetibilità di procedere alla formazione di un **lotto unico**, così come di seguito indicato, e, precisamente:

**LOTTO UNICO:** piena proprietà dell'appartamento sito in Torre del Greco (Na), alla via Piscopia s.n.c. (già civico n. 30- Catasto Fabbricati: F. 502, p.lla 142, **sub 6**).

#### **Confini**

L'appartamento, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-est con traversa di vico II Trotti;
- Sud-est con vico II Trotti;
- Sud-ovest con strada di accesso (via Piscopia).

#### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportato, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco (Na), con i seguenti dati:

- foglio 502, particella 142, **sub 6**, categoria **A/4**, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 83 mq., escluse aree scoperte 81 mq., rendita Euro 202,45, indirizzo via Piscopia, piano 2, intestato a [REDACTED], proprietà per 500/1000, in regime di comunione dei beni e a [REDACTED], proprietà per 500/1000, in regime di comunione dei beni (cfr. ALLEGATI 8-9).

**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;

L'immobile è stato pignorato correttamente per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ , per cui si è provveduto a stimare l'intero.

**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....

L'unità immobiliare staggita è occupata dai debitori eseguiti e dal proprio nucleo familiare come accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermato dal Custode Giudiziario Avv. Natale Pregevole.

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

L'immobile è occupato come suindicato.

**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.

**Non** vi sono sui beni pignorati:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, eccetto quelli urbanistici suindicati.

Da informazioni assunte sul posto e come confermato dal Custode Giudiziario non esiste amministrazione di condominio.

**18) rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. 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;

**Non** vi sono sui beni pignorati:

- domande giudiziali e/o provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.);
- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche);
- I beni pignorati **non** sono gravati da censo, livello o uso civico.

**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 (...); 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, ...

Nei riguardi dell'unità immobiliare in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

Il metodo del confronto di mercato (Market Approach) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La metodologia estimativa per la determinazione del "*più probabile valore di mercato*" dei beni in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei cespiti oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [S_u \text{ o } S_l + (0,30 \times S_s)]$  dove:

$V_{im}$  = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

$V_{um}$  = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

$S_u$  = superficie utile, ovvero la superficie del pavimento dell'immobile misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, ecc.;

$S_l$  = superficie lorda coperta;

Ss = superficie scoperta di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 30% fino a mq. 25, l'eccedenza va considerata al 10%.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del cespite pignorato, lo scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture degli immobili, trasporti pubblici.
- caratteristiche dell'edificio: standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le quotazioni Immobiliari – II semestre 2023, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. **ALLEGATO 63**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia centrale/centro antico - codice di zona B3) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni di tipo economico) che oscillano tra E. 1.050,00 e E. 1.600,00.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: TORRE DEL GRECO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ANTICO%20TRA%20VIA%20XX%20SETTEMBRE,%20VIA%20%20BETTIS,%20VIA%20CIRCUMVALLAZIONE,%20CORSO%20V.%20EMANUELE,%  
Codice zona: B5

Microzona: 0

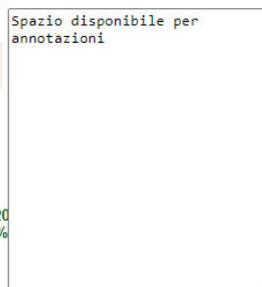
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2350	L	5,2	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Box	Normale	980	1500	L	4,1	6,3	L

[Stampa](#)

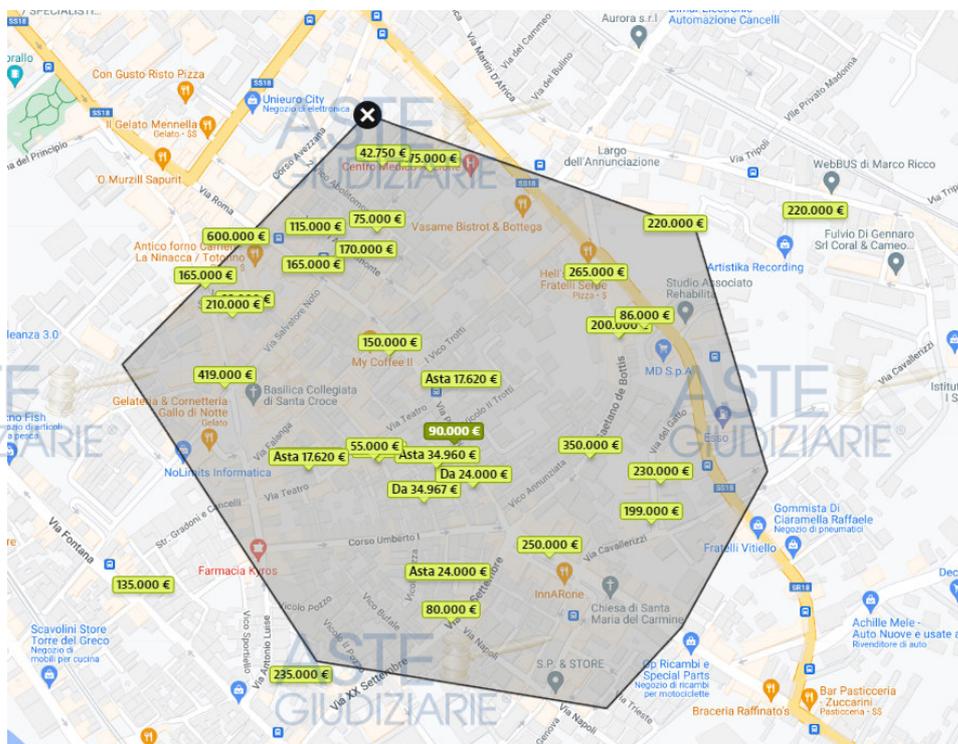
[Legenda](#)



2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* nonché presso le Agenzie immobiliari operanti in zona, nel raggio di circa 500 mt. sono emerse offerte di vendita con valori immobiliari unitari che confermano la forchetta di valori suindicata, e in particolare si attestano intorno a E. 1.348/mq.

Il pignoramento ha oggetto la **piena proprietà** per cui si è provveduto alla valutazione dell'intero così come pignorato.

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati, pari a E. 1350.00/mq per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc., si ottiene:



Prezzo medio in questa zona 1.348 eur/m<sup>2</sup>

Vim = Vum x [ Sc]

Le Superfici sono le seguenti:

**La superficie globale lorda = mq 83.82.**

La superficie scoperta misura mq.  $1.43 + 1.67 + 5.06 (-3.52^5) = 4.64$

**La superficie commerciale<sup>6</sup> = [83.82 + (0,30 x 4.64)] = mq.83.82 + mq. 1.39 = 85.21 e in c.t. mq. 85.00.**

<sup>5</sup> Ampliamento illegittimo.

<sup>6</sup> I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) sono i seguenti: 100% per la Sgl superficie lorda coperta principale, 30% per la Ss superficie scoperta, 50% per la sup. non residenziale, 35% cantinato e 5% per i lastrici solari (non praticabili).

Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per il computo della superficie commerciale, occorre considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

Vim = Euro 1.350,00/mq. x mq. 85 = E. 114.750,00 e in cifra tonda **E. 115.000,00.**

Nella valutazione dell'unità immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art. 14, comma 1, lett. e). Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 5 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo "E" in misura del 13.5%;
- per lo *stato di possesso* non verrà applicata alcuna decurtazione, l'immobile è occupato dai debitori esecutati;
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 20%
- per le *spese condominiali* nulla verrà decurtato non esiste condominio;
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata,
- per l'aggiornamento catastale si considerano E. 400,00.
- per l'Ape E. 300,00.

Ottenendo:

valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso 20%	Oneri condom.	Agg. catastale	Ape	Cifra tonda
115.000,00	-5.750	-15.525	-23.000	-0	-400,00	-300	<b>E.70.000,00</b>

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, ecc.

Dunque per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

In conclusione il valore determinato come **prezzo base** d'asta del:

**LOTTO UNICO:** *piena proprietà dell'appartamento sito in Torre del Greco (Na), alla via Piscopia s.n.c. (già civico n. 30- Catasto Fabbricati: F. 502 , p.lla 142, sub 6) è pari a E. 70.000,00.*

**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'immobile non è locato, è occupato dai debitori esecutati, come accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermato dal custode giudiziario Avv. Natale Pregevole.

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima è fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

In ottemperanza al mandato ricevuto si deposita la presente relazione ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della perizia i seguenti **allegati**:

- ALLEGATO N. 1      Verbali delle operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 2      Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 appartamento;
- ALLEGATO N. 3      Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
appartamento;
- ALLEGATO N. 4      Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
Lastrico solare;
- ALLEGATO N. 5      Titolo di provenienza al debitore esecutato;
- ALLEGATO N. 6      Nota di trascrizione del titolo di provenienza;
- ALLEGATO N. 7      Vax catastale – foglio 502, p.lla 142;

- ALLEGATO N. 8      Visura storica per immobile F.502, p.lla 142, **sub 6**;
- ALLEGATO N. 9      Planimetria catastale F. 502, p.lla 142, **sub 6**;
- ALLEGATO N. 10     Visura storica per immobile F.502, p.lla 142, **sub 5**;
- ALLEGATO N. 11     Visura storica per immobile F.2, p.lla 270, **sub 11-p.lla 285, sub 7**;
- ALLEGATO N. 12     Elaborato planimetrico del 26.05.2005 lastrico solare;
- ALLEGATO N. 13     Planimetria catastale soppressa F.2, p.lla 270, **sub 9**;
- ALLEGATO N. 14     Planimetria catastale soppressa F.2, p.lla 285, **sub 6**;
- ALLEGATO N. 15     Certificato anagrafico di stato civile;
- ALLEGATO N. 16     Ispezione ipotecaria immobile F. 502, **p.lla 270**;
- ALLEGATO N. 17     Ispezione ipotecaria immobile F. 2, p.lla 270;
- ALLEGATO N. 18     Nota di trascrizione nn. 36870/26023 del 22.07.2004 – rinuncia ad azione di riduzione;
- ALLEGATO N. 19     Ispezione ipotecaria immobile F. 2, p.lla 285, sub 6 – sub 7;
- ALLEGATO N. 20     Ispezione ipotecaria immobile F. 2, p.lla 270, sub 7;
- ALLEGATO N. 21     Nota di trascrizione nn. 14089/8170 del 19.03.2005;
- ALLEGATO N. 22     Ispezione ipotecaria immobile F. 2, p.lla 285, sub 1-2-4 e 5;
- ALLEGATO N. 23     Visura storica per immobile F.2, p.lla 270, **sub 7**;
- ALLEGATO N. 24     Visura storica per immobile F.2, p.lla 285, **sub 5**;
- ALLEGATO N. 25     Elenco immobili F. 502, **p.lla 142**;
- ALLEGATO N. 26     Elenco immobili F. 2, **p.lla 285**;
- ALLEGATO N. 27     Elenco immobili F2, **p.lla 270**;
- ALLEGATO N. 28     Visura storica per immobile F.502, p.lla 142;
- ALLEGATO N. 29     Estratto di mappa ai Terreni;
- ALLEGATO N. 30     Visura storica per immobile F.2, p.lla 285, **sub 4**;
- ALLEGATO N. 31     Visura storica per immobile F.502, p.lla 142, **sub 4**;

- ALLEGATO N. 32 Planimetria catastale F.502, p.lla 142, **sub 4**;
- ALLEGATO N. 33 Atto di provenienza ultraventennale, notaio F. Mercadante 20.01.1987;
- ALLEGATO N. 34 Atto notaio Mainiero Di Paolo 3.03.1969;
- ALLEGATO N. 35 Atto notaio Gerarda Galluccio 26.02.1959;
- ALLEGATO N. 36 Atto notaio Gennaro Pacifico 1.04.1946;
- ALLEGATO N. 37 Ispezione ipotecaria immobile F. 502, p.lla 142, subb. 5 e 6;
- ALLEGATO N. 38 Ispezione ipotecaria immobile [REDACTED];
- ALLEGATO N. 39 Ispezione ipotecaria [REDACTED];
- ALLEGATO N. 40 Estratto di mappa all'impianto;
- ALLEGATO N. 41 Elaborato grafico con indicazione della porzione di lastrico non di proprietà dei debitori eseguiti;
- ALLEGATO N. 42 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – sub 6;
- ALLEGATO N. 43 Sovrapposizione delle foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI;
- ALLEGATO N. 44 art. 13 PTP;
- ALLEGATO N. 45 zoning;
- ALLEGATO N. 46 Stralcio NTA;
- ALLEGATO N. 47 Domanda di condono – fascicolo n. 7572;
- ALLEGATO N. 48 Domanda di condono – prot. n. 111930 del 26.11.1986;
- ALLEGATO N. 49 Domanda di condono – certificazione del 29.12.1986;
- ALLEGATO N. 50 Domanda di condono – trasmissione documentazione integrativa;
- ALLEGATO N. 51 Domanda di condono – relazione di stima;
- ALLEGATO N. 52 Domanda di condono – partita 6970;
- ALLEGATO N. 53 Domanda di condono – partita 6971;

- ALLEGATO N. 54 Domanda di condono – grafico;
- ALLEGATO N. 55 Domanda di condono – nota di trascrizione atto di donazione;
- ALLEGATO N. 56 Domanda di condono – tavola unica;
- ALLEGATO N. 57 Domanda di condono – documentazione fotografica;
- ALLEGATO N. 58 Domanda di condono – descrizione delle opere oggetto di condono;
- ALLEGATO N. 59 Domanda di condono – variazione catastale B/9246 del 22.11.1986;
- ALLEGATO N. 60 Domanda di condono – dichiarazione;
- ALLEGATO N. 61 Domanda di condono – trasmissione parere;
- ALLEGATO N. 62 Domanda di condono – planimetria catastale allegata;
- ALLEGATO N. 63 Banca dati quotazioni immobiliari OMI;
- ALLEGATO N. 64 Elenco immobili F. 2, **p.lla 141;**
- ALLEGATO N. 65 Visura storica per immobile F.2, p.lla 141;
- ALLEGATO N. 66 Visura storica per immobile F.2, p.lla 285, **sub 1;**
- ALLEGATO N. 67 Visura storica per immobile F.2, p.lla 285, **sub 2;**
- ALLEGATO N. 68 Planimetria catastale F.2, p.lla 285, **sub 5;**
- ALLEGATO N. 69 Visura storica per immobile F.2, p.lla 141, sub 1;
- ALLEGATO N. 70 Visura storica per immobile F.2, p.lla 141, sub 2;
- ALLEGATO N. 71 Visura storica per immobile F.2, p.lla 270, sub 1;
- ALLEGATO N. 72 Visura storica per immobile F.2, p.lla 270, sub 2;
- ALLEGATO N. 73 Visura storica per immobile F.2, p.lla 270, sub 3;
- ALLEGATO N. 74 Visura storica per immobile F.2, p.lla 270, sub 4;
- ALLEGATO N. 75 Copie di parte delle spese sostenute.

Napoli, 28.09.2024

*L'esperto stimatore*

Arch. Adriana Pettinati