

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. n° 20/2024

PROCEDURA ESECUTIVA

CONTRO: -- --

CREDITORE PROCEDENTE: **GROGU SPV Srl UNIPERSONALE**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione
dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)*

G.E.: Dott. Francesco ABETE

C.T. d'U.: dott.ssa Arianna Divella - agronomo

UD. V. 15.04.2025

dott.ssa Arianna DIVELLA - agronomo

Via Alvino n°7, 80053 Castellammare di Stabia (NA)
tel./fax 0818700601 cell. 347 60 49 441
PEO: ariannadivella@gmail.com
PEC: a.divella@epap.conafpec.it

INDICE

- PREMESSA.....	2
1. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO	2
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	3
2.1 Primo punto.....	3
2.2 Secondo punto.....	6
2.3 Terzo punto	6
2.4 Quarto punto.....	14
2.5 Quinto punto.....	15
2.6 Sesto punto	17
2.7 Settimo punto.....	20
2.8 Ottavo punto.....	21
2.9 Nono punto	22
2.10 Decimo punto.....	22
2.11 Undicesimo punto	22
2.12 Dodicesimo punto.....	26
2.13 Tredicesimo e quattordicesimo punto.....	26
2.14 Punti quindicesimo e sedicesimo	27
2.15 Diciassettesimo punto.....	28
2.16 Diciottesimo punto	28
2.17 Diciannovesimo punto.....	29
2.17.1 Calcolo della superficie commerciale.....	30
2.17.2 Regolarità edilizia	31
2.17.3 La valutazione dell'immobile.....	33
2.17.4 Analisi dell'andamento del mercato immobiliare	34
2.17.5 Il procedimento di stima	34
2.17.5.2 La stima	36
2.18 Ventesimo punto	38
3. INVIO RELAZIONE E DEPOSITO	38
4. ELENCO ALLEGATI	39
5. ALLEGATI ACCLUSI A PARTE.....	39

- PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione – Dott. Francesco Abete, nominava la sottoscritta, dott.ssa Arianna Divella agronomo, Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.d'U.) nel procedimento in epigrafe, con Ordinanza del 10/04/2024, conferendo il mandato di cui al Verbale di Giuramento del 22/04/2024.

Attesa la complessità del mandato ricevuto, di quanto riscontrato sopralluogo ed anche delle criticità relative all'acquisizione della documentazione, la scrivente ha richiesto al G.E. alcune proroghe.

In via propedeutica, la scrivente ha verificato ed appurato *la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. della documentazione depositata*, quindi ha esaminato il fascicolo del procedimento procurando le copie dei documenti necessari all'espletamento del mandato.

Al fine d'acquisire gli elementi tecnico-economici indispensabili per la valutazione, l'Ausiliare ha svolto approfondite ricerche ed accertamenti anche presso gli Uffici del Comune di Torre del Greco, l'Archivio Notarile e l'Agenzia delle Entrate Territorio.

Quindi, dopo le necessarie verifiche sopralluogo ed al termine di tutte le indagini, ha redatto la presente relazione che, per una migliore comprensione, è stata articolata come riportato nell'indice che precede.

1. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO

Il C.T. d'U. ha effettuato un accesso presso gli immobili oggetto di consulenza, unitamente al Custode Giudiziario, Dottor Giovanni Casillo. In quella sede è stato redatto il relativo verbale di visita che, allegato alla presente, ne costituisce parte integrante (vedasi ALLEGATO 1).

Procedendo per gradi, unitamente al Custode, Dottor Casillo, ha inoltrato la comunicazione d'inizio delle operazioni peritali alle Parti (ALLEGATO 1 comunicazioni).

Il **primo accesso** è stato stabilito per il giorno 7 maggio 2024; in detta occasione non è stato possibile accedere presso gli immobili in quanto l'occupante e comproprietaria, signora -- --, non aveva ricevuto alcuna comunicazione; di fatto la signora non sottoscriveva il verbale d'accesso.

Successivamente, all'esito dell'impossibilità di accedere presso l'immobile, dopo il secondo accesso congiunto del 27/05/2024, la scrivente ed il custode si recavano con l'ausilio della Forza Pubblica presso l'unità immobiliare in data **13/06/2024**.

In quell'occasione è stato possibile ispezionare gli immobili ed effettuare il rilievo grafico e fotografico degli stessi.

2. RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano i venti punti del mandato e la risposta per ognuno di essi.

2.1 Primo punto

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);

Circa la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la scrivente ha riportato la risposta nella relazione depositata il 21/05/2024 sul fascicolo telematico di cui al Punto 2 del mandato.

Preliminarmente va evidenziato che trattasi di due unità immobiliari, individuate al catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco come segue:

Via	Catasto	Fg	P.Illa	SUB	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Destinazione
Sotto ai Camaldoli	F	25	716	1	A/2	5	7,5	Totale: 213 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 208 m ²	Appartamento
			717						
Sotto ai Camaldoli	F	25	716	4	C/2	5	16 mq	Totale: 20 m ²	Deposito
			717	2					

Per l'unità "deposito" sono emerse criticità delle quali si riferirà di seguito.

Circa la provenienza, gli immobili sono in proprietà --- e --- per Atto di Compravendita del Notaio Carlo Tafuri del 21/01/1993 rep. 205142 racc. 44950, coniugi divorziati con Sentenza n. 3172/2014 del Tribunale di Torre Annunziata, nella quota di ½ ciascuno.

Dalla lettura dell'atto si rileva la descrizione degli immobili acquistati: «*unità abitativa con accesso dal primo cancello, elevantesi su piano terra e piano primo per complessivi vani catastali 7,5 (sette virgola cinque), con annessa area giardinata ed annesso locale box il tutto in un sol corpo confinante con strada privata proprietà ricevuto e proprietà aliena; ... l'area giardinata, come da divisione di cui in appresso, è raffigurata in catasto terreni dalle particelle 722-724 del foglio 25.*». Nell'atto si riporta che l'immobile è stato costruito nel 1979 senza concessione edilizia e ai sensi della Legge 47/1985 è stata presentata presso il Comune di Torre del Greco la domanda di sanatoria in data 30 Aprile 1986 protocollata al numero **045062**. Risulta allegata all'atto l'Istanza di Condono numero **045063**, comprensiva delle oblazioni pagate. Successivamente veniva specificato con Atto Precisativo del 15/11/2004 del Notaio Gian-- Angelino che l'istanza di condono riferita all'immobile in esame è la numero **045063** del 30 aprile 1986.

Il Titolo di provenienza è ultraventennale (ALLEGATO 2).

La scrivente ha quindi consultato ed acquisito:

- Visure catastali storiche, Stralcio planimetrico catastale e schede planimetriche catastali (ALLEGATO 3).
- Estratto Atto di matrimonio e Certificato di residenza del debitore (ALLEGATO 4).
- Visure ipotecarie (ALLEGATO 5).

Il mandato richiede, altresì, di predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento). I dati che appresso vengono indicati in tabella sono stati desunti dalle Visure Ipotecarie telematiche – estratte per identificativo catastale e nominativo - richieste all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (ultime aggiornate al 06/03/2025)

(ALLEGATO 5):

n.	Data Atto	Tipo Formalità	Registro particolare	Registro generale	Atto	Data Atto	Repertorio Atto	Nota
1	25/01/1993	TRASCRIZIONE A FAVORE	2050	2456	COMPRAVENDITA IMMOBILI	21/01/1993	205142	Trascrizione n. 36881 del 19/11/2004
2	25/01/1993	ISCRIZIONE CONTRO	207	2457	CONSENSO E IPOTECA - Garanzia a favore di -- --	25/01/1993	ILLEGIBILE	
3	19/11/2004	TRASCRIZIONE A FAVORE	36881	54491	RETTIFICA - NOTAIO ANGELINO GIAN-	15/11/2004	2962	Rettifica dell'Atto di Compravendita del 1993, circa il numero d'istanza di condono
4	01/10/2019	ISCRIZIONE CONTRO	5966	45009	Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di separazione personale	10/12/2014	3172/2014	Immobili identificati dalla particella 716 SUB 4, appartamento piano T, vani 7,5 e particella 717 SUB 2, C6
5	25/03/2024	TRASCRIZIONE CONTRO	11919	15080	Pubblico ufficiale UFF. GIUD.TRIB. S. MARIA CAPUA VETERE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	19/02/2024	8710	
6	07/06/2024	TRASCRIZIONE	2276	2909	Pubblico ufficiale UFF. TRIB. TORRE ANN. ATTO GIUDIZIARIO - PROVV. DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE	10/12/2014	3172/2014	

Gli atti di cui ai numeri 5 e 6 sono gli unici resi nell'Ispezione Ipotecaria per identificativo catastale (fg 25, p.lla 716 SUB 1).

La formalità n. 1 è relativa all'Atto di acquisto degli immobili; la formalità n. 2 è relativa ad una garanzia con termine anni 2, essa supera il ventennio, non è stata riportata nella Relazione Notarile depositata dal Creditore Procedente; la formalità n. 4 è relativa ad un'ipoteca di € 150.000,00 derivante dalla Sentenza di Separazione tra i coniugi, le unità immobiliari indicate, tra l'altro, sono l'abitazione alla Via di Sotto ai Camaldoli catastalmente particella 716, con indicazione del SUB 4, e autorimessa particella 717

SUB 2. Il SUB 4 non individua l'abitazione, che di fatto catastalmente è particella 716 SUB 1, tale incongruenza appare un refuso numerico.

2.2 Secondo punto

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;

Entro i termini indicati, la scrivente ha effettuato i controlli ed ha comunicato da chi è occupato l'immobile a mezzo di relazione depositata in data 21/05/2024.

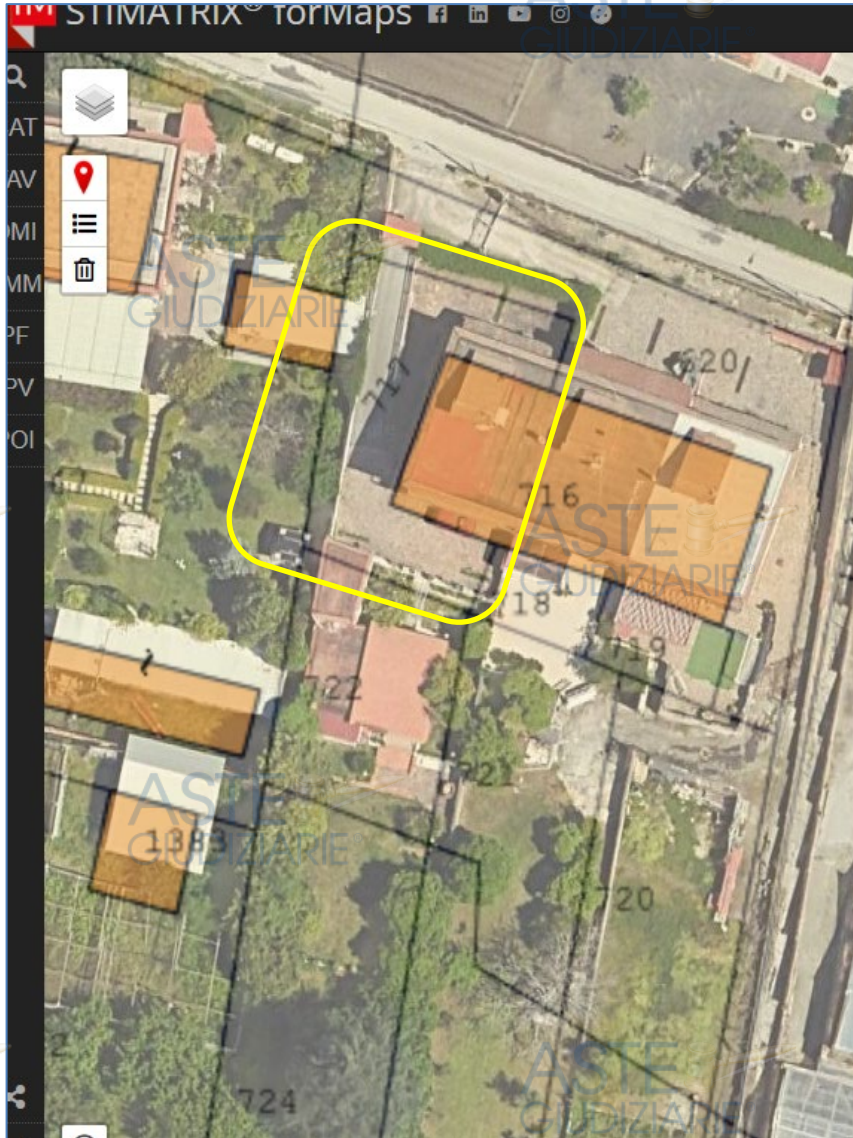
Gli immobili sono occupati dalla signora -- -- comproprietaria, divorziata dal signor -- - Sentenza n. 3172/2014 del Tribunale di Torre Annunziata, e, come da ella riferito, dai figli -- -- e -- -- (non presenti durante il sopralluogo). In ossequio a quanto disposto dal mandato a pagina 9 (*autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato*), la scrivente ha acquisito i certificati di residenza degli occupanti (ALLEGATO 4).

2.3 Terzo punto

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

...

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è un appartamento, che si sviluppa su due livelli, viene indicato altresì nel pignoramento un deposito/garage, ambedue ubicati alla Via Sotto ai Camaldoli n. 53N, in Torre del Greco, provincia di Napoli cfr. <https://www.formaps.it/shared/map/e9da69b411674b8e>



L'appartamento è parte di un fabbricato suddiviso in tre unità immobiliari a schiera; detto appartamento presenta un autonomo accesso, come sopra riferito, dal civico n. 53N. Dal citato accesso di fatto si giunge, attraverso una rampa carrabile, sulla corte individuata dalla particella 717, sulla quale prospettano l'appartamento e l'accesso ad un garage (del quale appresso si riferirà, cfr. immagine satellitare estratta da *formaps*). Procedendo per gradi, il fabbricato è stato edificato nel 1979 (in assenza di Titolo, cfr. Atto di Compravendita), è identificato al Catasto Terreni dalla particella 716, foglio 25, SUB 1 e 717, del Comune censuario di Torre del Greco, la corte è individuata dalla particella 717.

Il fabbricato è costituito da un corpo di forma regolare, la struttura portante è in cemento armato, con solai di tipo misto, e compagnature in muratura.

L'appartamento *de quo* è posto ad OVEST dell'intero fabbricato, rappresenta l'ultima unità immobiliare (cfr. Documentazione Fotografica), e confina su tra lati con la corte individuata dalla particella 717.

Risulta censito al CATASTO FABBRICATI, Ufficio provinciale di Napoli, con i seguenti dati (cfr. ALLEGATO 3) intestato a --- e ---:

Via	Catasto	Fg	P.Illa	SUB	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Destinazione
Sotto ai Camaldoli	F	25	716	1	A/2	5	7,5	Totale: 213 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 208 m ²	Appartamento
			717						

Dall'esame della scheda planimetrica catastale sono emerse alcune differenze rispetto allo stato dei luoghi; infatti, l'appartamento presenta al piano terra alcune difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi, nonché una piccola veranda prossima alla porta d'accesso principale, lato NORD. Va altresì rilevato che la corte individuata dalla particella 717 è parte della particella composta dell'abitazione; tale variazione catastale è avvenuta nel 1981 (cfr. ALLEGATO 3 Visura della originaria particella 620), ma non è visibile nella scheda planimetrica del 1979 che di fatto va aggiornata; detta variazione relativa al frazionamento risulta allegata all'integrazione dell'istanza di condono la dichiarazione all'UTE (cfr. ALLEGATO 3 e 5).

Con riferimento al deposito/garage, va detto che in occasione dell'accesso svolto è stato rilevato un locale destinato a garage con accesso prospiciente la corte individuata dalla particella 717. Non risultano sui luoghi altri locali aventi tali destinazioni; in quella sede si è proceduto a rilevare detto locale, che è risultato avere una forma irregolare assimilabile ad un trapezio, con luce/finestra a SUD, nonché risultava ubicato al piano terra; all'esito del completamento degli accertamenti documentali sono emerse notevoli criticità circa l'effettiva individuazione dell'immobile; il garage oggetto di pignoramento è accatastato al CATASTO FABBRICATI, Ufficio provinciale di Napoli, come deposito:

Via	Catasto	Fg	P.Illa	SUB	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Destinazione
Sotto ai Camaldoli	F	25	716	4	C/2	5	16 mq	Totale: 20 m ²	Deposito
			717	2					

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, nonché quella depositata al Comune, sono emerse notevoli difformità relative a detto locale rilevato:

- il garage risultava ubicato al piano terra, mentre dalla lettura dei documenti il garage/deposito risulta ubicato al piano S1 della particella composta 716/717.
- il fabbricato, con riferimento all'area oggetto di consulenza, non risultava dotato di piano seminterrato S1 (cfr. anche ALLEGATO 6 Relazione d'Idoneità Statica).
- il garage che esiste sui luoghi è posizionato a SUD-OVEST oltre la corte (p.lla 717), e confina con la già menzionata corte particella 717 e con la particella 722 dove appare ubicato, e non è accatastato (Tipo Mappale), come rilevansi dallo stralcio planimetrico catastale - cfr. anche <https://www.formaps.it/shared/map/e9da69b411674b8e>
- il locale oggetto di consulenza viene raffigurato graficamente, nella scheda planimetrica catastale, con luce a EST, ma la finestra/luce dell'unità sui luoghi di fatto è posizionata a SUD.
- nella scheda planimetrica il confine OVEST viene indicato "stessa ditta" ma di fatto risulta proprietà aliena poiché particella 1167.
- per concludere va evidenziato che dall'esame della sovrapposizione catastale satellitare il garage/deposito rilevato risulta posizionato di fatto sulla particella 722 e non 717-716.
- va altresì evidenziato che la particella 722 non solo non è oggetto di consulenza ma è sottoposta rispetto alla particella 717, quindi rispetto a tale piano di calpestio il deposito/garage risulta posto al piano 1.

Per ultimo va evidenziato che risulta al di sotto della rampa d'accesso che conduce alla particella 717 risulta un'intercapedine dalla quale sono stati ricavati dei vani, ebbene anche in questo caso detti vani non possono individuare l'immobile oggetto di consulenza tenuto conto dei confini catastali nonché del piano.

In definitiva tali incongruenze tra la documentazione e lo stato dei luoghi non consentono di individuare nel garage/deposito riscontrato sopralluogo (unico locale

avente tale destinazione, come descritta nelle provenienze) l'immobile oggetto di consulenza.

Pertanto, non può essere valutato ai fini della presente consulenza.

Circa le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, va detto che, sulla base di quanto rilevabile sopralluogo, non risulta la costituzione di un condominio, gli immobili presentano una loro autonomia, assimilabile ad un villino.

Va rilevato che la corte individuata dalla particella 717 è associata alle unità immobiliari quali l'appartamento oggetto di consulenza e il locale deposito/garage indicato agli atti e non rilevato (cfr. ALLEGATO 3, Elenco Immobili sulla particella 717). Tale condizione emerge sia dall'atto di divisione del 1992, che dall'atto di acquisto da parte del signor - del 1993 (cfr. Atti di provenienza ALLEGATO 2, e visure catastali della particella 717 ed elenco immobili p.lla 717 ALLEGATO 3). Detta corte sarebbe stata considerata parte comune tra le unità immobiliari quali l'appartamento ed il deposito/garage; tuttavia, non avendo rilevato la seconda unità essa può essere ascritta solo all'appartamento divenendo una corte ad esso associata.

Dalla corte, come detto, individuata dalla particella 717, si ha accesso ad altre particelle non oggetto di consulenza sottoposte rispetto alla corte stessa; pertanto, va considerata gravata da una servitù di fatto, ancorché non costituita poiché unica proprietà.

Le costruzioni in parola sono situate in un contesto periferico, trattandosi di una zona isolata e collinare della cittadina, dove non sono presenti i servizi (servizio postale, ospedale, scuole, ecc.).

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO (con corte)

L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano secondo quale accesso al lastrico di copertura non praticabile; al piano terra risulta la zona giorno composta da ingresso, cucina, bagno (cfr. Documentazione Fotografica); al piano primo risultano tre camere ed un bagno. L'altezza interna utile dei vani è m 2,85 al piano terra e m 3,05 al piano primo, la superficie netta corrisponde a m² 175,72, oltre alla superficie del balcone pari a m² 15,80, lastrico m² 86,00 e area scoperta m² 230 (corte) (Cfr. ALLEGATO 7).

Tipologia vani	Superficie netta m ²
PIANO TERRA	
Ingresso	13,00
Soggiorno	48,23
Cucina	25,58
Disimpegno	4,32
Bagno	4,18
PIANO PRIMO	
Camera 1	18,04
Camera 2 (accesso al terrazzo)	21,75
Camera 3 (accesso al terrazzo)	19,16
Disimpegno	14,23
Bagno	7,23
Superficie residenziale	175,72
Superficie non residenziale	15,80
Lastrico	86,00

Va altresì considerata la corte, quale particella composta, estesa mq 230.

La superficie commerciale è stata calcolata al paragrafo 2.17.1..

L'appartamento presenta orientamento NORD-SUD; è molto luminoso, l'affaccio a SUD consente di avere anche una visuale sul mare; il prospetto SUD dell'unità immobiliare risulta parzialmente ammalorato (Foto nn. 9, 10 e 11).

La distribuzione interna degli ambienti appare funzionale. Tutti gli ambienti sono sufficientemente areati da finestre.

Al piano terra risulta la zona giorno composta da: ingresso principale sul lato NORD, cucina, con pavimento in cotto, funzionale con una parete allestita con piastrelle il resto della stanza è tinteggiata, bagno corredato da sanitari, ampio salone, che prospetta sulla corte, con caminetto, pavimento in gres e pareti tinteggiate di bianco.

Una scala con struttura portante in metallo e gradini rivestiti in legno conduce al piano primo.

Al piano primo risulta la zona notte: il pavimento del disimpegno è coperto da laminato tipo parquet, il pavimento delle camere da letto è composto da piastrelle tipo arabesque marroni, le pareti sono tinteggiate in due camere e rivestite con parato nella camera Esposta a NORD; il bagno è provvisto di pezzi igienici, vasca da bagno, e rubinetterie di

tipo commerciale. Gli infissi interni versano in buone condizioni, sono in legno tamburato con inserti in vetro e serramenti; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, appaiono obsoleti ma funzionanti; l'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori; risultano i condizionatori nelle camere da letto.

L'immobile è dotato di tutti gli indispensabili impianti, il gas viene fornito privatamente (mediante bombola). L'unità immobiliare non risulta collegata alla rete fognaria, sulla base di quanto è stato possibile dedurre, risulta un pozzo nero all'interno della particella confinante a EST (particella facente parte dell'originaria proprietà di cui all'atto del 1979), nel quale confluiscono i reflui le unità immobiliari facenti parte della particella 716, non si hanno documenti a riguardo.

Non sono reperibili certificati di conformità relativi agli impianti.

Circa la corte, va detto che presenta una rampa d'accesso che si sviluppa dal cancello d'accesso prospiciente l'aliena particella 620. La superficie della corte risulta pavimentata.

L'immobile può considerarsi nel suo complesso in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, come da documentazione fotografica (cfr. Documentazione Fotografica).

PROSPETTO SINTETICO

LOTTO n. 1 – APPARTAMENTO con corte

- Diritti di proprietà al 50% di un appartamento ubicato in TORRE DEL GRECO (NA) alla Via Sotto ai Camaldoli n. 53N; l'immobile presenta una pianta regolare, con superficie complessiva netta interna di m² 175,72, superficie non residenziale (balcone) m² 15,80, lastrico m² 86,00. Corte p.lla 717 m² 230.
- confina:
- a NORD, SUD e OVEST con corte, p.lla 717,
 - a EST con un'altra unità immobiliare della particella 716.
- è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Torre del Greco (intestato a -- -- e -- --) come segue:

Via	Catasto	Fg	P.lla	SUB	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Destinazione
Sotto ai Camaldoli	F	25	716	1	A/2	5	7,5	Totale: 213 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 208 m ²	Appartamento
			717						

La particella 717 rappresenta la corte.

- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale con riferimento alla distribuzione interna del piano terra, nonché alla presenza della corte.
- Il fabbricato del quale è parte l'appartamento in esame è stato edificato nel 1979 in assenza di legittimo Titolo; ai sensi della Legge 47/1985 è stata presentata presso il Comune di Torre del Greco dai precedenti proprietari la domanda di sanatoria in data 30 Aprile 1986 protocollata al numero 045063, comprensiva delle oblazioni pagate ed integrazioni documentali del 1989. L'istanza va integrata.
- L'attuale consistenza dell'immobile risulta parzialmente "difforme" alle citate documentazioni; si evidenzia la diversa distribuzione degli ambienti (presenza di un tramezzo tra vano salotto ed ingresso ed assenza di tramezzo nella cucina) e una piccola veranda, da eliminare, l'intercapedine della rampa delimitata da un muro a creare vani, la corte diversamente pavimentata.
- Al fine di conformare nuovamente l'immobile alla documentazione amministrativa si prospetta:

- la regolarizzazione per l'allineamento ai documenti di cui all'istanza di condono e catastali mediante l'inoltro di una SCIA, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, al Comune di Torre del Greco ai sensi del D.P.R. 380/2001
 - l'aggiornamento del DOCFA
 - l'integrazione dell'istanza di condono
- L'appartamento è pervenuto all'esecutato in virtù Atto di Compravendita del Notaio Carlo Tafuri del 21/01/1993 rep. 205142 racc. 44950, trascritto ai numeri 20/24, il 25/01/1993, nella **quota di 1/2**.
- **PREZZO-BASE: € 132.000,00**

DEPOSITO

- Diritti di proprietà al 50% di un deposito ubicato in TORRE DEL GRECO (NA) alla Via Camaldoli di Sotto.
- è riportato nel CEU del Comune di Torre del Greco (intestato a -- -- e -- --) come segue:

Via	Catasto	Fg	P.Illa	SUB	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Destinazione
Camaldoli di Sotto	F	25	716 717	4 2	C/2	5	16 mq	Totale: 20 m ²	Deposito

- L'immobile riscontrato sopralluogo non è conforme alle descrizioni riportate nei Titoli e nella documentazione catastale, non può individuare l'immobile oggetto di consulenza.

2.4 Quarto punto

indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegare 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.

Circa 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, va detto che l'Atto di Compravendita del Notaio Carlo Tafuri rep. 205142 racc. 44950, con il quale sono stati acquistati è datato 21/01/1993, quindi anteriore al ventennio.

Il Titolo di provenienza è ultraventennale (ALLEGATO 2).

Al fine del corretto espletamento dell'incarico sono stati acquisiti anche i seguenti Titoli precedenti:

- Atto di Divisione del Notaio Carlo Tafuri del 09/12/1992 rep. 202511 racc. 44502, con il quale i venditori hanno diviso la proprietà originaria;
- Nota di Trascrizione del 13/02/1979, relativa all'Atto per scrittura privata autenticato nelle firme dall'Avv. Gerarda Galluccio notaio, con il quale i venditori acquistarono, con altri, l'intero compendio composto da terreni con entro stante casa colonica.

Circa le formalità, al paragrafo 1 è resa una tabella con l'indicazione delle stesse, dalla quale si evince che, fondamentalmente, non ne risultano nel ventennio (cfr. Formalità ALLEGATO 5).

2.5 Quinto punto

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

L'immobile oggetto del pignoramento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco (NA) ed intestato anche al debitore, quale comproprietario nella misura di 1/2, come segue (cfr. visura catastale ALLEGATO 3):

Via	Catasto	Fg	P.Ila	SUB	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Destinazione
Camaldoli di Sotto	F	25	716	1	A/2	5	7,5	Totale: 213 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 208 m ²	Appartamento
			717						
Camaldoli di Sotto	F	25	716	4	C/2	5	16 mq	Totale: 20 m ²	Deposito
			717	2					

I dati appena indicati corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

Sono state acquisite le schede catastali del 26/07/1979 per l'unità abitativa e del 02/12/1988 per il deposito (presentata all'UTE di Napoli B 2915/1988) (cfr. anche Atto di Compravendita del 1993, ALLEGATO 2, cfr. ALLEGATO 3). Dette schede sono conformi ai grafici riportati nell'istanza di condono del 30/04/1986.

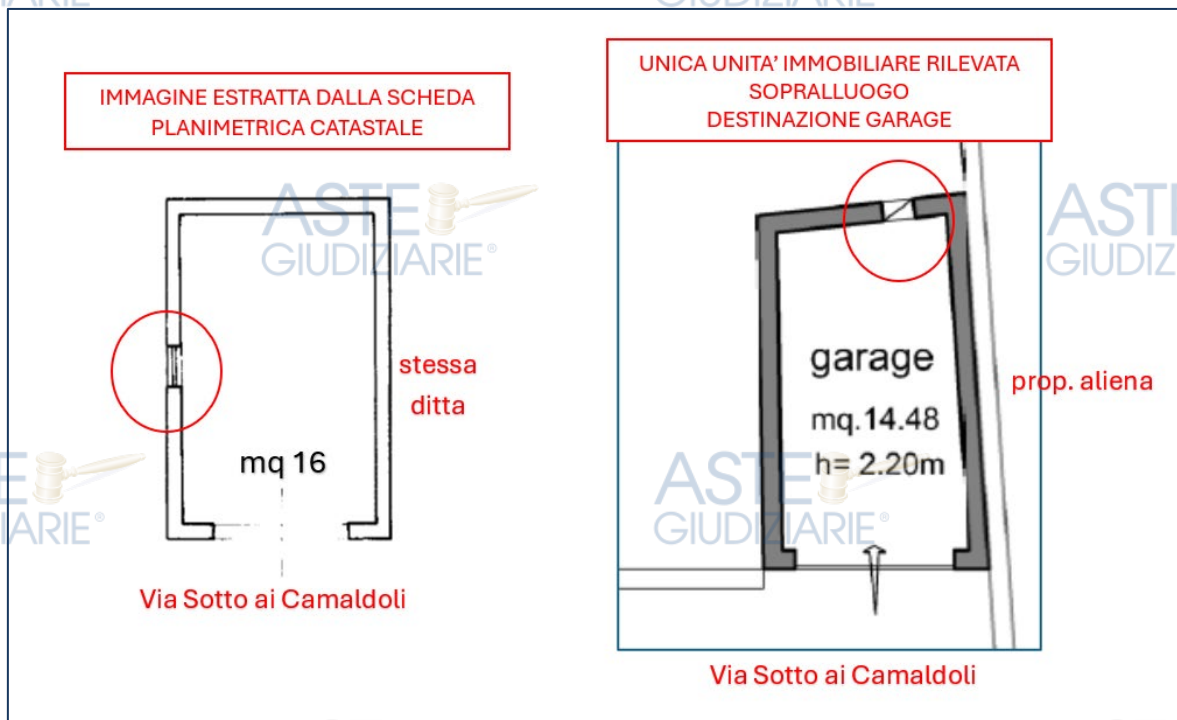
Rispetto alle schede catastali si rilevano:

per l'appartamento difformità relative: alla diversa distribuzione del piano terra, una piccola veranda all'ingresso NORD, non è riportato il lastrico solare di copertura e non è riportata la corte.

per il deposito/garage si rileva l'impossibilità della individuazione dell'immobile poiché sono emerse notevoli difformità:

- il garage che esiste sui luoghi presenta una geometria trapezoidale, mentre il garage di cui alla scheda planimetrica è a forma di rettangolo,
- il garage catastalmente è posto al piano S1 del fabbricato p.lla 716/717, ma il fabbricato, con riferimento all'area oggetto di consulenza, non risultava dotato di piano seminterrato S1 (cfr. anche Relazione di Idoneità Statica allegata all'istanza di condono ALLEGATO 6),
- il garage che esiste sui luoghi è posizionato a SUD-OVEST della corte, e confina con la corte particella 717 e la particella 722, e non è accatastato (Tipo Mappale), come rilevansi dallo stralcio planimetrico catastale,
- il garage viene raffigurato graficamente, nella scheda planimetrica, con luce a EST, ma la finestra/luce dell'immobile rilevato sopralluogo di fatto è posizionata a SUD,
- nella scheda planimetrica il confine OVEST viene indicato "stessa ditta" ma di fatto il confine rilevato risulta proprietà aliena poiché particella 1167 (cfr. Atti di Provenienza),
- dall'esame della sovrapposizione catastale satellitare il garage/deposito rilevato risulta posizionato di fatto sulla particella 722 e non sulla particella 717-716,
- la particella 722 non solo non è oggetto di consulenza ma è sottoposta rispetto alla particella 717, quindi rispetto a tale piano di calpestio il deposito risulta posto al piano 1.

L'immagine resa di seguito mostra graficamente le incongruenze rilevate:



La scrivente, al fine di comprendere con chiarezza tale criticità ha acquisito anche l'Atto di Divisione del 9/12/1992 del Notaio Tafuri, con il quale i precedenti proprietari hanno diviso l'originario compendio. Dalla lettura di detto atto si rilevano dati sovrapponibili all'Atto di compravendita del 1993, che non consentono di comprendere l'ubicazione del già menzionato garage.

In definitiva tali incongruenze tra la documentazione e lo stato dei luoghi non consente di individuare nel garage/deposito riscontrato sopralluogo l'immobile oggetto di consulenza.

Tenuto conto di quanto si dirà appresso, con riferimento alla legittimità degli immobili, si ritiene di dover elaborare un aggiornamento catastale dell'unità abitativa dovendo, tra l'altro, inserire nella scheda planimetrica il lastrico e la corte (ALLEGATO 7, Tavola 2, ALLEGATO 8 Aggiornamento DOCFA)(cfr. anche parag. 2.11).

2.6 Sesto punto

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 ...

Circa **l'appartamento** risulta conformità tra la descrizione attuale del bene, quale: indirizzo, piano, interno, dati catastali - e quella contenuta nel pignoramento.

Per quanto riguarda il **deposito**, va detto che i dati indicati nel pignoramento sono conformi ai dati catastali; tali dati rispecchiano altresì quanto indicato nel titolo di provenienza dell'immobile, allorquando viene riferito: «.. unità abitativa .. con annessa area giardinata ed annesso locale box ... ed ora a seguito dell'accatastamento del detto box con scheda n.ro B/2915-1988: foglio 25, p.lle 716/4 e 717/2;». Va rilevato che catastalmente il locale è deposito, così come indicato anche nel grafico accluso nel Fascicolo del condono.

Il presente punto del mandato chiede:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

rispetto al punto a) va detto che i dati indicati nel pignoramento sono conformi ai dati catastali ma a seguito dell'ispezione visiva sui luoghi di causa non è stata accertata la presenza di un immobile con le medesime caratteristiche;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

i dati indicati nel pignoramento non possono essere definiti erronei, poiché trattasi di dati già resi nell'atto d'acquisto; tuttavia, a seguito dell'ispezione visiva sui luoghi di causa non è stata accertata la presenza di un immobile con le medesime caratteristiche;
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;

la storia catastale non consente di individuare l'immobile perché sebbene l'unità immobiliare presenta una sua individuazione numerica, di fatto graficamente e sui luoghi non è stato possibile individuarla.

Dalla lettura della Visura Catastale si rileva che l'immobile è parte della particella composta 716/717, ubicato al piano S1 della Via Sotto ai Camaldoli n. 61, interno A. Risulta una variazione nel 2015, si tratta dell'inserimento d'ufficio del livello di piano: S1, piano seminterrato. Di fatto dal 2/12/1988 fino al 18/08/2015 non si legge catastalmente il piano (cfr. Visura catastale ALLEGATO 3). Il resto dei dati leggibili in visura non appare cambiato.

Al fine di avere riscontro dei dati catastali, la scrivente ha esaminato e acquisito l'Atto di Divisione del **1992**, Notaio Tafuri, rep. 202511, racc. 44502, con il quale i precedenti proprietari hanno diviso il compendio (in tre parti). Si rileva che veniva attribuito, unitamente all'appartamento, *l'"annesso" locale box*; alla pagina 7 dell'atto viene indicato che la scheda viene allegata in copia, quale sub E, ma di fatto risulta allegata all'atto la Denuncia di variazione catastale B/12215/1988 del 2/12/1988 (sub E). Dalla lettura della citata Denuncia si legge «N.C. afferente ad un fabbricato già accatastato in parte», quindi "nuova costruzione".

Dalla lettura del successivo atto di compravendita del **1993**, con il quale il signor -- e la signora -- hanno acquistato il compendio, si legge nuovamente che la predetta unità doveva essere accatastata con scheda planimetrica n. **B/2915/1988**; pertanto detta scheda è stata richiesta dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate ma è risultata momentaneamente non reperibile (ALLEGATO 3); l'Agenzia ha riferito che agli atti

risulta correttamente abbinata la scheda di cui alla variazione n. B/12215 del 02/12/1988 (Catastali ALLEGATO 3).

Dall'esame incrociato tra i documenti citati, visura storica, lo stralcio planimetrico catastale, scheda planimetrica catastale, atti di provenienza e lo stato dei luoghi, non è stato possibile individuare l'immobile indicato.

Procedendo con il secondo sub-punto del mandato: *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 ...*

si ribadisce che l'immobile è stato acquistato dai signori -- e -- in regime di comunione legale dei beni; in data 10/12/2014 il Tribunale di Torre Annunziata ha emesso la Sentenza n. 3172/2014 con la quale viene dichiarata la separazione tra i coniugi e viene assegnata alla signora -- la casa coniugale, dove vive con il figlio minore -- e figli -- e - - (ALLEGATO 9). Tale assegnazione è stata confermata dall'accoglimento n.4146/2018 del 18/12/2018, trascritto al Registro generale n. 29059, Registro particolare n. 22765. Come richiesto dal mandato, nell'allegato 5 è resa l'ispezione ipotecaria a nome del coniuge signora -- dalla quale si rileva, altresì, un'Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di separazione personale del 10/12/2014, iscritta in data 01/10/2019, reg. part. 5966, reg. generale 45009, per € 150.000 con individuazione dell'appartamento quale particella 716 SUB 4 (l'unità è SUB 1).

2.7 Settimo punto

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

aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che 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.

Con riferimento al solo appartamento risulta sostanzialmente corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale; va rilevato che manca l'aggiornamento della stessa relativo alla presenza della corte. Circa le discordanze tra la scheda e lo stato dei luoghi, emerge una divergenza relativa alla realizzazione di un tramezzo ed una piccola veranda al piano terra (cfr. ALLEGATO 10, confronto tra Scheda planimetrica catastale e stato dei luoghi).

Poi, al fine della esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stata estratta la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale dal sito *formaps.it* dalla quale si evince corrispondenza dei dati (cfr. ALLEGATO 10).

2.8 Ottavo punto

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;

L'identificativo catastale dell'immobile pignorato – con riferimento all'appartamento – non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (cfr. ALLEGATO 7 -Tavola grafica). Nello specifico la particella che identifica l'appartamento è una particella composta dalla numero 716 SUB 1 e 717; va specificato che la particella 717 rappresenta la corte; detta particella è associata alle unità immobiliari quali l'appartamento oggetto di consulenza ed anche il locale deposito/garage indicato nel pignoramento e non rilevato. Tale condizione emerge sia dall'atto di divisione del 1992, che dall'atto di acquisto da parte del signor -- del 1993 (cfr. Atti di provenienza

ALLEGATO 2, e visure catastali della particella 717 ed elenco immobili p.lla 717 ALLEGATO 3).

2.9 Nono punto

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 ...

L'immobile è stato acquistato nell'anno 1993; esso - l'appartamento - corrisponde a quanto indicato nell'atto d'acquisto, ed individuato nella scheda planimetrica catastale del 1979 (cfr. anche parag. 2.11).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore (acquisto effettuato in Regime di comunione legale dei beni).

2.10 Decimo punto

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico che disciplina l'uso del territorio del Comune di Torre del Greco è il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DPGR della Campania del 18/10/1978 n. 2598; nonché alla Variante Normativa di Adeguamento del PRG approvata col Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 248 del 20/03/2006. Rispetto a tale Piano l'immobile ricade in zona omogenea F4.

2.11 Undicesimo punto

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. 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....

L'unità immobiliare in esame, come rilevabile dal Titolo di provenienza del 1993, è parte di un fabbricato composto da tre abitazioni (assimilabili a villette a schiera) costruito nel 1979 senza concessione edilizia. Ai sensi della Legge 47/1985 i venditori hanno presentato presso il Comune di Torre del Greco la domanda di sanatoria - in data 30 Aprile 1986 protocollata al numero 045063, comprensiva delle oblazioni pagate.

La scrivente ha richiesto al Comune di Torre del Greco l'accesso agli atti, nello specifico, risultano i seguenti documenti (ALLEGATO 6):

- **30/04/1986** prot. 45063 del Comune di Torre del Greco, Modello A Istanza di Condono per Opere residenziali, presentata dal precedente proprietario -- -- (va evidenziato che la suddetta istanza non registra la presenza del locale deposito/garage, né un piano S1);

- Modello R presentato dal precedente proprietario -- --;

- **12/12/1986** prot. 117669 del Comune di Torre del Greco, trasmissione da parte del precedente proprietario -- -- del pagamento della seconda e terza rata delle oblazioni;

- **3/01/1989** prot. 336 del Comune di Torre del Greco, integrazione istanza di condono da parte del precedente proprietario -- --, con trasmissione:

- Avvenuta dichiarazione all'UTE (Denuncia di variazione catastale B/12215/1988 del 2/12/1988)
- Rilievo fotografico
- Titolo di proprietà (del 1979, Nota Trascrizione)
- N. 4 rilievi architettonici in sanatoria (Rilievo del 9/07/1987 Geom. -- --)
- Calcolo superficie utile di condono (resa nei rilievi)
- Certificato d'idoneità statica (ing. -- --)
- Certificato di residenza



- Atto notorio



- **21/09/1992** prot. 5924/92 del Comune di Torre del Greco, Attestazione presentazione di istanza di condono da parte del precedente proprietario -- -- e attestazione di versamenti postali oblazioni;

- **6/12/1996** prot. 85703 del Comune di Torre del Greco, richiesta integrazione documentazione a -- -- (non risulta evidenza della notifica della stessa).

In definitiva, sulla base di quanto rilevabile dalla predetta documentazione:

- l'immobile è stato costruito nel 1979 in assenza di titolo (cfr. Atto di Compravendita, Istanza di Condono e Scheda planimetrica catastale del 2/07/1979);

- è stata presentata istanza di condono solo per l'unità abitativa ai sensi della Legge 47/1985, le oblazioni risultano pagate,

- dall'esame della documentazione fotografica allegata all'Istanza di Condono si rileva la consistenza della corte con le recinzioni, nonché la rampa d'accesso.

Circa *lo stato del procedimento*, va detto che l'istanza non risulta evasa, non si hanno altre informazioni.

Con riferimento alla conformità o meno della costruzione rispetto all'istanza di sanatoria, va detto che emergono alcune difformità, quali:

- Nell'abitazione presenza di un tramezzo che suddivide il salotto dall'ingresso, assenza di un tramezzo in cucina, realizzazione di piccola veranda in prossimità dell'ingresso (lato NORD);

- Rispetto alla documentazione fotografica resa nel fascicolo del Comune si rileva una diversa pavimentazione della corte e l'eliminazione della inferriata di delimitazione tra le particelle 717 e 718, confine EST, in luogo di un muro;

- Non si hanno informazioni circa i locali ricavati sotto l'intercapedine della rampa d'accesso.

Tenuto conto che l'immobile è privo di titolo edilizio bensì risulta solo l'istanza di condono ed integrazioni con oblazioni pagate, il ripristino di tali difformità, ovvero l'allineamento



dello stato dei luoghi a quanto indicato nella domanda di condono è propedeutico affinché l'immobile possa ritenersi commerciabile.

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. Previo confronto con l'Ufficio Comunale, circa l'istanza di condono vanno computati:

1. Integrazione delle oblazioni per le recinzioni (ai sensi del DM 18/02/2005 vanno versati il 50% al cc 255000 Amm.P.T., il restante 50% all'Ufficio Condono Comune di Torre del Greco)
2. Oneri concessori
3. Oneri di urbanizzazione
4. Sanzione ambientale

Dopo aver assunto le opportune informazioni circa i costi, essi ammontano a:

ONERI DI COSTRUZIONE				
Superficie utile in m²	Superficie NON RESIDENZIALE in m² (0,60)	Valore €/mq	Coefficiente - zona F4 PRG	Totale
179,83	12,414	109,75	8,75%	€ 1.846,14
ONERI DI URBANIZZAZIONE				
Volume	Coefficiente	Valore €/mc	Totale	
620	0,85	6,95	€ 3.662,65	
SANZIONI AMBIENTALI		INTEGRAZIONE OBLAZIONI		
€ 13.835,88		€ 232,40	con interessi	€ 418,89

Per un totale di **€ 19.763,56.**

Circa l'integrazione dell'istanza di condono, vanno altresì considerati ai sensi dell'art. 35 Legge 47/85, per la documentazione minima quale la perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere; la redazione della relazione paesaggistica; va altresì considerato che ai sensi dell'art. 32 della citata legge va presentata l'istanza sul "parere vincoli" al Comune di Torre del Greco. I costi da sostenere sono relativi al conferimento d'incarico ad un Tecnico, si stimano in € 1.600,00 (Totale € 1.600,00).

Come riferito, va altresì integrata l'istanza relativa corte/recinzioni. Nel caso di specie l'Ufficio ha rilevato che vanno integrate le Oblazioni per le recinzioni, come calcolate nel prospetto che precede.

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. La scrivente ha richiesto al Comune le opportune informazioni circa l'esistenza di ordinanze di demolizione nonché procedure RED o RESA, non risultano documenti (informazioni richieste all'Ufficio Antiabusivismo e Accesso agli Atti).

Non risulta agli atti, l'esistenza della dichiarazione di agibilità.

2.12 Dodicesimo punto

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 stato rinvenuto né esibito alcun Attestato di Certificazione Energetica; considerata la destinazione d'uso dell'immobile è necessario redigere l'attestato per la compravendita.

Il costo per la redazione può variare a seconda dell'offerta professionale del tecnico professionista incaricato, generalmente si attesta tra € 150,00 e € 250,00. Al fine della presente relazione si terrà conto di un dato medio di € 200,00.

2.13 Tredicesimo e quattordicesimo punto

*13 – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
14 – dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

Il bene pignorato è un intero appartamento disposto su due livelli che prospetta su una corte che è possibile definire esclusiva perché catastalmente è acclusa a detto immobile.

Circa la suddivisione in lotti, va detto che esso rappresenta un unico lotto perché è stato costruito in assenza di legittimo titolo e risulta l'istanza di condono, ai sensi della Legge n. 47/85, non evasa.

Si ribadisce che è stato acquistato dai signori -- (esecutato) e -- in regime di comunione legale dei beni; pertanto, è pignorato pro-quota.

Alla luce di quanto sopra, si procede alla stima dell'intero.

2.14 Punti quindicesimo e sedicesimo

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

L'appartamento è occupato dalla signora -- -- e dai figli -- e --.

La signora -- è comproprietaria nonché assegnataria della casa coniugale giusta ²⁷ Sentenza n. 3172/2014 del 10/12/2014 del Tribunale di Torre Annunziata con la quale viene dichiarata la separazione tra i coniugi e viene assegnata alla sig. -- la casa coniugale, dove vive con il figlio minore -- e figli -- e --. Tale assegnazione è stata confermata dall'accoglimento n. 4146/2018 del 18/12/2018, trascritto al Registro generale n. 29059, Registro particolare n. 22765 (ALLEGATO 5 e 9).

Risulta la Trascrizione a favore della signora -- del 07/06/2024 - Registro Particolare 22765 Registro Generale 29059, relativa al PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE, del TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 3172/2014 del 10/12/2014 (ALLEGATO 5).

Circa la presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, va detto che l'immobile è occupato dalla signora -- come rilevato innanzi; tuttavia, in ottemperanza a quanto richiesto dal mandato la scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate che in data 5/06/2024, ha risposto evidenziando che non risultano locazioni registrate dal signor -- (ALLEGATO 11).

2.15 Diciassettesimo punto

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.

Circa l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, va ribadito che si tratta di un immobile ubicato in zona periferica costruito in assenza di titolo edilizio. Non rientra nell'Area del Parco Nazionale del Vesuvio (ALLEGATO 10).

Per l'accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, va detto che non risulta condominio, l'immobile è una costruzione indipendente, ancorché parte di un fabbricato.

Va rilevato, che l'immobile non risulta allacciato alla rete fognaria, risulta una sorta di servitù di scarico/fognaria a carico della particella confinante a EST sulla quale risulterebbe ubicato il pozzo nero (cfr. paragrafo 2.3), per la quale non è stato possibile rilevare un titolo.

Va rilevato, altresì, che dalla corte individuata dalla particella 717 si accede alle particelle sottostanti (non oggetto di consulenza).

2.16 Diciottesimo punto

rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dall'esame della Visura Ipotecaria risultano le seguenti formalità (cfr. Visura Ipotecaria ALLEGATO 5):

n.	Data Atto	Tipo Formalità	Registro particolare	Registro generale	Atto	Data Atto	Repertorio Atto	Nota
1	25/01/1993	TRASCRIZIONE A FAVORE	2050	2456	COMPRAVENDITA IMMOBILI	21/01/1993	205142	Trascrizione n. 36881 del 19/11/2004

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA - SEZIONE ESECUZIONI IMMBILIARI
R. E. n° 20/2024 PROCEDURA ESECUTIVA

2	25/01/1993	ISCRIZIONE CONTRO	207	2457	CONSENSO E IPOTECA - Garanzia a favore di -- --	25/01/1993	ILLEGIBILE	
3	19/11/2004	TRASCRIZIONE A FAVORE	36881	54491	RETTIFICA - NOTAIO ANGELINO GIAN--	15/11/2004	2962	Rettifica dell'Atto di Compravendita del 1993, circa il numero d'istanza di condono
4	01/10/2019	ISCRIZIONE CONTRO	5966	45009	Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di separazione personale	10/12/2014	3172/2014	Immobili identificati dalla particella 716 SUB 4, appartamento piano T, vani 7,5 e particella 717 SUB 2, C6
5	25/03/2024	TRASCRIZIONE CONTRO	11919	15080	Pubblico ufficiale UFF. GIUD.TRIB.SANTA MARIA CAPUA VETERE VERBALE DI PIGONORAMENTO IMMOBILI	19/02/2024	8710	
6	07/06/2024	TRASCRIZIONE	2276	2909	Pubblico ufficiale UFF. TRIB. TORRE ANN. ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE	10/12/2014	3172/2014	

Le valutazioni sono riportate al paragrafo 2.1.

Il fabbricato è stato costruito senza Titolo, pertanto si desume che non possano risultare diritti demaniali; in ogni caso è stato consultato il sito <https://dati.agenziademanio.it/#/geolocalizzazione> dal quale è stato confermato che il fabbricato non è un Fabbricato dello Stato.

Circa le verifiche relative al 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, va detto che da verifiche eseguite risulta che il Comune di Torre del Greco non ha demani da reintegrare o diritti da accertare (ALLEGATO 10).

2.17 Diciannovesimo punto

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.

Prima di procedere alla stima, occorre specificare che l'assegnazione della casa coniugale è avvenuta nell'anno 2014 (cfr. Sentenza n. 3172/2014 ALLEGATO 9); detta assegnazione è stata trascritta dalla signora -- in data 7/06/2024.

Tenuto conto che il pignoramento è stato trascritto il 23/03/2024, prima della trascrizione del provvedimento del 2014 (7/04/2024), l'assegnazione va considerata non opponibile e l'immobile va valutato come libero.

Il quesito chiede di determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Vengono redatti, pertanto, i seguenti sottoparagrafi:

2.17.1 Calcolo della superficie commerciale

2.17.2 Regolarità edilizia

2.17.3 La valutazione dell'immobile

2.17.4 Analisi dell'andamento del mercato immobiliare

2.17.5 Il procedimento di stima

2.17.1 Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale, adoperata per la valutazione dell'immobile, è stato effettuato tenendo conto delle indicazioni riportate nell'Allegato n.5 del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare anno 2016.

La superficie commerciale, in questo caso, è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai

muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, ..).

Nel calcolo della superficie commerciale va computata la corte, individuata dalla particella 717, poiché annessa all'abitazione (ed al locale deposito/garage ancorché non rilevato), nella misura indicata dall'Agenzia delle Entrate: *Parchi, giardini, corti e simili:*

□ al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

□ al 2% per superfici eccedenti detto limite

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI			
Tipologia	Superficie lorda m ²	Coeff. Virt.	Superficie commerciale m ²
Appartamento	213,00	1,00	213,00
Balconi	15,80	0,30	4,74
Corte	240,00		
fino a m ² app.	228,80	0,10	22,88
dopo a m ² app.	11,20	0,02	0,22
TOTALE			240,84

La **superficie commerciale** dell'appartamento ammonta a **m² 241,00**.

2.17.2 Regolarità edilizia

L'unità immobiliare in esame, come rilevabile dal Titolo di provenienza del 1993, è parte di un fabbricato composto da tre abitazioni (villette a schiera) costruito nel 1979 senza concessione edilizia. Ai sensi della Legge 47/1985 il Signor -- --, precedente proprietario, ha presentato presso il Comune di Torre del Greco la domanda di sanatoria per l'abitazione - in data 30 Aprile 1986 protocollata al numero 045063, che risulta comprensiva delle oblazioni pagate; di fatto l'unità immobiliare è stata venduta con istanza di condono. Per il puntuale riscontro dei documenti esaminati si rimanda alla lettura del paragrafo 2.11.

In ordine a quanto dichiarato con la suddetta istanza di condono, l'immobile, ad oggi, presenta lievi difformità, ovvero relativamente al corpo di fabbrica (abitazione), al piano terra dell'appartamento è presente un tramezzo (m 4,00) con porta in legno ed inserti in vetro che separa il salotto dall'ingresso principale, l'assenza di un tramezzo in cucina

nonché una piccola veranda ricavata in prossimità del portoncino principale d'accesso. Mentre, per quanto concerne la corte esterna, della quale l'appartamento è particella composta, si è rilevata la presenza un deposito di modeste dimensioni ricavato mediante la realizzazione di una tompagnatura che chiude l'intercapedine sotto la rampa di accesso alla proprietà, per il quale non si hanno dati e informazioni circa l'edificazione (come si evince dalla documentazione fotografica cfr. Foto nn. 5 e 6), la presenza parziale del muro sul confine EST con la particella 718 in luogo dell'inferriata (forse ascrivibile al confinante essendo visibile una tettoia o simile), una diversa pavimentazione della corte (cfr. ALLEGATO 6, Documentazione Fotografica allegata all'integrazione dell'istanza di condono, e Documentazione fotografica dello stato dei luoghi).

Pertanto, atteso che i grafici allegati all'istanza di condono e quelli che identificano l'unità immobiliare catastalmente (planimetria catastale del 1979), sono corrispondenti, le modifiche occorse rappresentano delle difformità ed in quanto tali vanno rimosse ai fini della validità dell'istanza di condono in argomento, nonché della commerciabilità dell'immobile.

In definitiva l'immobile, per essere commerciabile, dovrà essere oggetto di SCIA, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, per la messa in pristino dello stato dei luoghi in ordine a quanto dichiarato nell'istanza di condono con allegati sopra richiamata.

Detta SCIA, da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale di Torre del Greco, dovrà avere ad oggetto le seguenti opere a farsi:

- Demolizione tramezzo con porta in legno ed inserti in vetro e demolizione delle chiusure della muratura sotto rampa (con trasposto a rifiuto);
- Demolizione veranda che delimita l'ingresso principale (con trasposto a rifiuto);
- Rifacimento tramezzo nel vano cucina;
- Ripristino intonaci/pareti;
- Ripristino pavimentazione corte.

I costi da sostenere sono relativi al conferimento d'incarico ad un Tecnico per l'elaborazione della documentazione da presentare al Comune, costi quali diritti di segreteria. Quindi va affidato incarico ad una ditta per l'esecuzione delle opere predette. L'importo stimato ammonta a € 11.108,57, oltre all'incarico da affidare al tecnico, costi stimati € 1.000,00 (Totale € 12.108,57)(ALLEGATO 12 Computo metrico). Poi, con riferimento alla Domanda di condono va detto che ai sensi dell'art. 35 Legge 47/85, la documentazione minima necessita di una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere; la redazione della relazione paesaggistica; va altresì considerato che ai sensi dell'art. 32 della citata legge va presentata l'istanza sul "parere vincoli" al Comune di Torre del Greco. I costi da sostenere sono relativi al conferimento d'incarico ad un Tecnico, si stimano in € 1.600,00 (Totale € 1.600,00)(oltre alle spese relative alle obbligazioni integrative ed agli oneri, cfr. paragrafo 2.11).

2.17.3 La valutazione dell'immobile

Il Valore di mercato è stato determinato sulla base della definizione di cui alla norma UNI 11612:2015 (Ente Italiano Normazione UNI): "Stima del valore di mercato degli immobili": *Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Il **criterio** applicato è basato sulla determinazione del **più probabile valore di mercato**. Circa la metodologia di stima, in considerazione della complessa e composita realtà del mercato immobiliare, influenzato, negli ultimi anni, anche da fattori economico-monetari, si ritiene opportuno seguire il metodo **sintetico-comparativo** che si basa sulla ricerca di dati campionari, che possano rappresentare l'andamento del mercato immobiliare relativo a beni aventi le medesime caratteristiche di quelli oggetto di causa, quindi la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Per poter procedere alla stima del valore di mercato utilizzando un limitato numero di comparabili occorre partire da un'adeguata individuazione del segmento di mercato in cui ricade l'immobile da valutare.

Individuato il segmento di mercato in cui si colloca l'immobile, occorre stabilire quali sono le caratteristiche immobiliari più importanti per l'esplicitazione del prezzo di mercato.

Oltre alla caratterizzazione temporale del dato immobiliare (momento in cui è avvenuta la compravendita e fase del mercato immobiliare in cui tale compravendita è avvenuta), nell'ambito delle peculiarità del territorio nel quale si opera, importante è l'impatto delle caratteristiche locazionali (relative all'ubicazione dell'immobile nel contesto territoriale, in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.).

2.17.4 Analisi dell'andamento del mercato immobiliare

Dalla pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate, *Statistiche regionali Il mercato immobiliare residenziale*, del 5/06/2024, si rileva che il mercato degli immobili ha registrato negli ultimi anni una diminuzione dell'attività di compravendita, si ipotizza certamente a causa dell'effetto COVID, quindi a causa della situazione Ucraina-Russia.

Tutte le macroaree hanno presentato saldi negativi di NTN, anche consistenti nelle due aree a maggiore vocazione turistica (Flegrea e Penisola Sorrentina).

2.17.5 Il procedimento di stima

La valutazione dell'appartamento in esame è stata attuata sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche quantitative e/o qualitative differenziali tra i diversi immobili rilevati.

Il procedimento di stima è stato avviato con l'individuazione dello specifico segmento di mercato in cui ricade l'immobile da valutare e nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti parametri:

localizzazione – Comune di Torre del Greco, zona periferica collinare alle pendici del Vesuvio

tipo di contratto – Compravendita

destinazione d'uso – Residenziale

tipologia immobiliare – Appartamento/unità autonoma

dimensione – Medio-grande

caratteri della domanda – Domanda da parte di privati

caratteri dell'offerta – Offerta da parte di privati

forma di mercato – Concorrenza monopolistica

Va evidenziato che l'immobile in esame è privo di Licenza Edilizia, pertanto andrebbero individuati immobili analoghi.

La scrivente ha effettuato le dovute ricerche anche mediante il sito dell'Agenzia delle Entrate *OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*, tuttavia i dati rilevabili non consentono di comprendere la legittimità dell'immobile oggetto di transazione.

Sulla base dell'analisi del mercato immobiliare, delle complesse ricerche e delle rilevazioni, è stato possibile acquisire un comparabile relativo ad un appartamento insistente nel medesimo areale (ad una distanza di m 350 circa, in linea d'aria, dall'immobile oggetto di consulenza), alla Via --(già Via - n.--), composto da un'unità autonoma, appartamento al piano primo, con giardino, deposito di mq 160 circa e garage. Non si hanno dati sugli impianti, ovvero dalla lettura dell'atto si rileva che non si garantisce la conformità.

Rilevante è che l'immobile è privo di Titolo edilizio, di fatto viene indicata nell'atto l'Istanza di Condono (del 31 dicembre 1986) e le oblazioni pagate.

Dalla lettura dell'atto si rileva che il prezzo complessivo viene convenuto in complessivi € 210.000,00, di cui euro 200.000,00 per i cespiti individuati coi SUB 3 e 4, quali appartamento e garage. Sulla base di tali informazioni la scrivente ha elaborato il prospetto che segue:

Comparabile A

<i>Tipo di Atto</i>	Compravendita
<i>Data</i>	09/08/2024
<i>Riferimenti Atto</i>	n. rep. 14932, racc. n. 9256 Notaio Di Liegro
<i>Prezzo</i>	€ 200.000
<i>Immobile</i>	Fg ----
<i>Descrizione</i>	Appartamento

Ubicazione	Via ----
Superficie m ²	209,75
Piano	1 e PT
Stato manutentivo	
€/m ²	€ 954

Il prezzo concordato dalle parti per le unità in parola ammonta a € 954,00/mq.

Tale rilevante informazione consente di avere un dato in linea con il caso in esame trattandosi di immobili privi di legittimo titolo, venduto con istanza di condono ai sensi della Legge 47/85 non evasa.

2.17.5.2 La stima

Come riferito, l'indagine di mercato ha consentito d'acquisire informazioni relative ad un appartamento del medesimo comprensorio e privo di titolo edilizio: Comparabile 1. Il Comparabile, infatti, ricade nella medesima zona OMI, D4, dell'immobile oggetto di consulenza: zona periferica poco servita.

Rispetto all'immobile oggetto di stima, il Comparabile 1 prospetta direttamente sulla Via xx, godendo di un comodo accesso ed una vicinanza maggiore all'arteria Via Nazionale; lo stato manutentivo esterno appare buono, gli impianti risulterebbero obsoleti; non si rilevano dati circa eventuali servitù.

Il fabbricato oggetto di consulenza presenta il prospetto SUD con evidenti segni di ammaloramento; internamente versa in condizioni sufficienti ma gli impianti appaiono obsoleti, oltre a non avere una fornitura del Gas e l'allaccio alla rete fognaria; inoltre, l'immobile prospetta su una via secondaria, di modeste dimensioni, con nessuna possibilità di parcheggio sulla citata via, per contro è possibile parcheggiare sulla corte.

La funzionalità interna degli ambienti è buona, non risultano impianti di ascensore/montacarichi per accedere ai piani superiori (piano primo).

Ribadite le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e ottenuti i dati dal comparabile, bisogna procedere alla stima.

I dati rilevati possono essere considerati coevi, atteso che l'Atto di Compravendita è datato agosto 2024.

Stabilita la congruità temporale, vanno confrontati i dati ed apportati gli opportuni aggiustamenti al fine di ricondurre all'ordinarietà dell'immobile oggetto di stima, si ottiene:

Caratteristica	Comparabile 1	Soggetto	
Prezzo	€ 200.000		
Prezzo €/m ²	€ 954		
Data	09/08/2024		
Superficie catastale in m ²	205+19		
Piano	1	1	
Corte/possibilità di parcheggio	si	si	
Accesso	comodo	complesso - 2%	€ 4.000
Panoramicità	no	si + 1%	€ 2.000
Vicinanza Via Nazionale	m 220	m 850 - 3%	€ 6.000
Impianti - Forniture		fognatura-gas - 5%	€ 10.000
Servitù		accesso alle particelle sottostanti (722, 724) - 3%	€ 6.000
Prezzo aggiustato			€ 176.000
Prezzo €/m ²			€ 839

Il valore base scaturito è pari a €/m² 839,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile ammonta a **€ 202.100,00**, come di seguito calcolato:

CALCOLO VALORE DI MERCATO			
Tipologia	Superficie comm. m ²	Prezzo €/m ²	Valore stimato €
Appartamento	240,84	839,09	202.090,79
TOTALE			€ 202.090,79

A tale valore stimato vanno applicate le seguenti decurtazioni e correzioni calcolate e stimate come segue:

Immobile oggetto di stima	
Superficie in m ²	240,84
Prezzo €/m ²	€ 839
TOTALE VALORE LORDO	€ 202.100
Per assenza garanzia vizi	3%
Per stato manutentivo	10%
Costi per allineamento all'Istanza di Condono, commerciabilità	€ 12.109
Redazione della Relazione e istanze ex art. 35 Legge 47/85	€ 1.600
Istanza di Condono: oblazioni integrative, oneri di costruzione, urbanizzazione, sanzioni ambientali	€ 19.764
Attestato di Certificazione Energetica	€ 200
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (IPOTECA)	5%
TOTALE VALORE NETTO	€ 132.050

Il più probabile valore di mercato ammonta a € 202.100,00 in cifra tonda.

Il valore stimato, al netto delle decurtazioni operate, ammonta a € 132.000,00 in cifra tonda.

2.18 Ventesimo punto

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;

Come riferito al paragrafo n. 15, non risultano contratti di locazione in essere, l'immobile è nel possesso della comproprietaria.

3. INVIO RELAZIONE E DEPOSITO

La Relazione (priva di allegati) è stata inviata alle Parti, al creditore procedente ed intervenuto, al debitore, anche se non costituito, ed al custode. Le Parti hanno facoltà di far pervenire note contenenti osservazioni all'elaborato entro un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 15/04/2025. Il deposito cartaceo in Cancelleria della Relazione di stima e degli allegati (compreso le prove delle spedizioni) deve avvenire entro 5 giorni dall'invio della Relazione. La Relazione viene depositata in formato cartaceo e digitale come richiesto dal mandato.

Tanto in espletamento del mandato, fiduciosa di aver ben operato nell'interesse della Giustizia.

In fede

Castellammare di Stabia, 16 marzo 2025

Il Tecnico d'Ufficio
Esperto Stimatore
- dott.ssa Arianna Divella agronomo -

4. ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazioni e Verbale sopralluogo
2. Atto di provenienza (1979, 1992 e 1993) e Atto Precisativo (2004)
3. Documenti catastali
4. Certificato di residenza (del debitore e del comproprietario con figli) e di matrimonio
5. Visure Ipotecarie
6. Documentazione acquisita da UTC di Torre del Greco
7. Tavola grafica
8. Predisposizione DOCFA aggiornamento
9. Sentenza n. 3172/2014 del Tribunale di Torre Annunziata
10. Confronto Catastale Stato Luoghi, Zona Parco del Vesuvio, Usi Civici
11. Risposta Agenzia delle Entrate
12. Computo Metrico
13. Invio Relazione alle Parti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

5. ALLEGATI ACCLUSI A PARTE

- Descrizione punti 3 e 4 in triplice copia;
- Estratto elaborato in forma cartacea (Dir. Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- DVD contenente: elaborati in formato digitale (pdf e word), Descrizione contenente punti 3 e 4, estratto elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- Fotografie estratte dalla documentazione fotografica.