

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**GIUDICE ESECUTORE**

**DR.ssa EMANUELA MUSI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

KERMA SPV S.r.l. C\

\*\*\*\*\*

N.R.G.E. 3/2023

SETTEMBRE 2023

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Estratto dell'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)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C. T. U.

DR. ARCH. PAOLO CAMPA

**N.R.G.E. 3/2023-TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**1.Premessa**

Ill.ma G.E. Dr.ssa Emanuela Musi del Tribunale di Torre Annunziata Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

La S.V.Ill.ma nominava me sottoscritto dr.arch.Paolo Campa, con studio in Torre del Greco, al corso Vitt.Emanuele 5 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli col n° 5285 di matricola, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'espropriazione immobiliare N. 3/2023 R.G.E. promossa da KERMA SPV S.r.l.

C\ \*\*\*\*\*.

**2. Risposte ai quesiti**

**2.1. 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 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**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica(solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) nonché le visure storiche catastali; **acquisisca**, ove non depositato, 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);

**2.1.1.** Ho verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di residenza dell'esecutato; i beni oggetto del pignoramento immobiliare sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Boscoreale(Na) e precisamente:

-CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BOSCOREALE (NA), FOGLIO 9, PARTICELLA 171, SUBALTERNO 1, CATEGORIA

A\2, CLASSE 4, CONSISTENZA 6,5 VANI, PIANO T, SCALA U, VIA  
PAPA GIOVANNI XXIII

-CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BOSCOREALE  
(NA), FOGLIO 9, PARTICELLA 171, SUBALTERNO 6, CATEGORIA  
C\6, CLASSE 3, CONSISTENZA MQ 109, PIANO S1, SCALA U, VIA  
PAPA GIOVANNI XXIII N. 62.

Gli immobili di cui trattasi pervennero alla signora \*\*\*\*\*  
nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, in forza  
dell'atto di:

compravendita rogito notaio Luisa Ragosta Ciccarelli di Torre  
Annunziata in data 18 dicembre 2001 numero 112695 di repertorio,  
trascritto a Napoli 2 il 21 dicembre 2001 ai numeri 34674/46883, con il  
quale acquistava dalla signora \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il  
\*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, il diritto di intera piena proprietà  
sugli immobili in comune di BOSCOREALE (NA) censiti al NCEU fg. 9,  
part. 171, sub. 1, cat. A/2, vani 5.0, piano T, Via Papa Giovanni XXIII,  
n. 62 e NCEU fg. 9, part. 171, sub. 6, cat. C/6, mq. 109, piano S1, Via  
Papa Giovanni XXIII.

**2.1.2. ho predisposto**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco  
delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti,  
sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**STORIA IPOTECARIA ULTRAVENTENNALE**

1) Iscrizione nn. 39794/99121 del 29 dicembre 2006 – Ipoteca  
volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio

Salvatore Di Martino di Castellammare di Stabia in data 21 dicembre 2006, numero 174697/13534 di repertorio Per complessivi euro 500.000,00 di cui euro 250.000,00 per capitale, durata 10 anni

A favore:

SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. sede NAPOLI (NA)

codice fiscale 04485191219

Contro:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, codice fiscale

\*\*\*\*\* – terzo datore

Debitore non datore:

\*\*\*\*\* sede TORRE ANNUNZIATA (NA) codice fiscale

\*\*\*\*\*

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di BOSCOREALE (NA)

NCEU fg. 9 part. 171 sub. 1 cat. A/2 vani 5.0 piano T scala U

Via Papa Giovanni XXIII n. 62

NCEU fg. 9 part. 171 sub. 6 cat. C/6 mq. 109 piano S1 Via Papa

Giovanni XXIII n. 62

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Trascrizione nn. 3461/4733 del 27 gennaio 2023 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Torre

Annunziata in data 9 dicembre 2022, numero 6806/2022 di repertorio

A favore:

KERMA SPV S.R.L. sede MILANO (MI) codice fiscale

10811620961

Contro:

\*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, codice fiscale

\*\*\*\*\*

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di BOSCOREALE (NA)

NCEU fg. 9 part. 171 sub. 1 cat. A/2 vani 6.5 piano T scala U  
Via Papa Giovanni XXIII

NCEU fg. 9 part. 171 sub. 6 cat. C/6 mq. 109 piano S1 Via Papa  
Giovanni XXIII n. 62

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Il Decreto di sequestro preventivo trascritto il 20 gennaio 2010  
ai numeri 1857/2559 è stato liberato dagli immobili di cui trattasi con  
annotamento di dissequestro parziale nn. 263/2041 del 17 gennaio  
2019.

**2.1.3. ho acquisito** la mappa censuaria per la corretta  
identificazione del bene di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.  
380;

**2.1.4. ho acquisito** l'atto di provenienza ultraventennale  
nonché la visura storica catastale;

**2.1.5. ho acquisito** l'atto di matrimonio dell'esecutato con la  
seguente annotazione a margine: Gli sposi, ai sensi dell'art.162,  
secondo comma del Codice civile hanno dichiarato di scegliere il  
regime della separazione dei beni.

Dall'Estratto per Riassunto dal Registro Degli Atti Di Matrimonio

risulta che l'esecutata \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , il giorno  
\*\*\*\*\* hanno contratto matrimonio in \*\*\*\*\*.

**2.2. 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;*

Segnalo alla S.V.III.ma con il precedente punto **2.1.**, le  
risultanze del controllo del **quesito n. 1** del mandato.

L'immobile è occupato dal seguente stato di famiglia:

\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il  
\*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il  
\*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* .

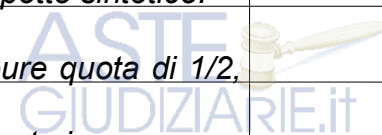
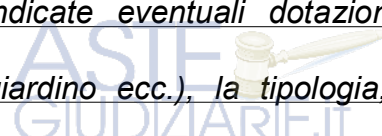
All'accesso del 22 marzo 2023, alla presenza anche del  
Custode Giudiziario l'avv. Francesco Maiello, non sono stati frapposti  
ostacoli.

**2.3 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 \_\_\_\_\_ - 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. nella 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 \_\_\_\_\_.

All'Unità Immobiliare Urbana iscritta al N.C.E.U. di Boscoreale

al FOGLIO 9, PARTICELLA 171, SUBALTERNO 1, indirizzo via PAPA  
 GIOVANNI XXIII, N. SNC, SCALA U, PIANO T, categoria A/2,  
 CLASSE 4, CONSISTENZA 6,5 VANI, DATI DI SUPERFICIE: totale  
 mq124,00, totale escluse aree scoperte mq115,00, confinante a nord,  
 a sud, ad ovest con corte comune e ad est con l'unità immobiliare  
 urbana iscritta al NCEU di Boscoreale con il foglio 9, particella 171,  
 subalterno 2 e cassa scala, vi si accede dalla via Papa Giovanni XXIII  
 e dopo aver percorso un breve tratto nella corte comune. Superato  
 l'accesso d'ingresso si perviene nell'ingresso-soggiorno con  
 pavimentazione in scaglie di marmo, tipica delle costruzioni degli anni  
 settanta, ovvero l'epoca della costruzione del fabbricato, con pareti e  
 soffitto in discreto stato di manutenzione, avente la superficie netta  
 interna utile pari a mq26,95 e l'altezza netta interna utile di m2,91. Il  
 soggiorno è adeguatamente illuminato ed areato grazie ad una porta-  
 finestra in legno e protetta da persiana metallica in discrete condizioni  
 di manutenzione, con esposizione a sud, con affaccio sulla corte  
 comune. Dal soggiorno superata una porta a vetri scorrevole si  
 perviene nel disimpegno, con pavimentazione in scaglie di marmo, con  
 pareti e soffitto in discrete condizioni di manutenzione, avente la  
 superficie netta interna utile pari a mq5,24 e l'altezza netta interna utile  
 di m2,91. Dal disimpegno, a sinistra, superata una porta in legno in  
 discrete condizioni di manutenzione, si perviene ad una prima camera  
 da letto con pavimentazione in scaglie di marmo, con pareti e soffitto in  
 discrete condizioni di manutenzione, avente la superficie netta interna  
 utile pari a mq17,93 e l'altezza netta interna utile di m2,91. La camera

da letto è adeguatamente illuminata ed areata grazie ad una porta-finestra in legno e protetta da persiana metallica in discrete condizioni di manutenzione, con esposizione ad ovest, con affaccio sulla corte comune. Dal disimpegno, a sinistra, superata una porta in legno in discrete condizioni di manutenzione, si perviene ad una seconda camera da letto con pavimentazione in scaglie di marmo, con pareti e soffitto in discrete condizioni di manutenzione, avente la superficie netta interna utile pari a mq17,28 e l'altezza netta interna utile di m2,91. La seconda camera da letto è adeguatamente illuminata ed areata grazie ad una porta-finestra in legno e protetta da persiana metallica in discrete condizioni di manutenzione, con esposizione ad ovest, con affaccio sulla corte comune. Dal disimpegno, procedendo verso nord, superata una porta in legno in discrete condizioni di manutenzione, si perviene al vano w.c., con pavimentazione e rivestimento sulle pareti in gres porcellanato complessivamente in discrete condizioni di manutenzione, avente la superficie netta interna utile pari a mq5,54 e l'altezza netta interna utile di m2,91. Nel vano w.c. sono presenti la vasca da bagno, il lavabo, il vaso igienico e il bidet complessivamente in discrete condizioni di manutenzione, serviti dall'acqua corrente fredda e calda. Dal soggiorno, superata una porta in legno ad ante scorrevoli in discrete condizioni di manutenzione, si perviene alla terza camera da letto con pavimentazione in scaglie di marmo, con pareti e soffitto in discrete condizioni di manutenzione, avente la superficie netta interna utile pari a mq13,05 e l'altezza netta interna utile di m2,91. La terza camera da letto è adeguatamente

illuminata ed areata grazie ad una porta-finestra in legno e protetta da persiana metallica in discrete condizioni di manutenzione, con esposizione a sud, con affaccio sulla corte comune. Dal soggiorno superata una porta in legno in discrete condizioni di manutenzione si perviene al vano cucina con pavimentazione in scaglie di marmo, con pareti e soffitto in discrete condizioni di manutenzione, avente la superficie netta interna utile pari a mq15,35 e l'altezza netta interna utile di m2,91. La cucina, in cui sono presenti gli arredi necessari per la conservazione, preparazione, cottura e consumo degli alimenti, risulta fornita dell'acqua corrente fredda e calda, è adeguatamente illuminata ed areata grazie ad una porta-finestra in legno e protetta da persiana metallica in discrete condizioni di manutenzione con affaccio sulla corte comune con esposizione a nord. Dalle porte-finestre del soggiorno, della cucina, della prima camera da letto, della seconda camera da letto, della terza camera da letto, si perviene ai terrazzi, con pavimentazione in gres antigelivo per esterni, di pertinenza dell'unità immobiliare urbana.

All'Unità Immobiliare Urbana iscritta al N.C.E.U. di Boscoreale al FOGLIO 9, PARTICELLA 171, SUBALTERNO 6, indirizzo via PAPA GIOVANNI XXIII, N. 62, PIANO S1, categoria C/6, CLASSE 3, CONSISTENZA 109,00mq, DATI DI SUPERFICIE: totale mq 122,00, confinante a nord, a sud, ad ovest con corte comune e ad est con area di manovra, vi si accede dalla via Papa Giovanni XXIII e dopo aver disceso una breve rampa di scale. Avente la superficie netta interna utile pari a mq110,05 e l'altezza netta interna utile di m2,99, risulta con

pavimentazione, pareti e soffitti in discreto stato di manutenzione, è provvista dell'energia elettrica e grazie alle ampie aperture a nord e a sud oltre che delle finestre con affaccio a sud è adeguatamente illuminata ed areata.

La norma UNI EN 10750:2005, che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali, non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, " *Servizi erogati da agenti immobiliari – requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari*", che però non entra nel merito dei metodi di stima. Pertanto il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La misurazione dei vani principali e degli accessori diretti si determina computando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. La misurazione dei balconi, terrazzi e similari va

computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq25,00 nella misura del 10%, per la quota eccedente mq25,00. La misurazione delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare va computata come di seguito: la superficie delle pertinenze accessorie si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale complessiva del LOTTO 1 è pertanto pari a: **mq154,5**.

LOTTO n. 1 – Unità Immobiliare Urbana iscritta al N.C.E.U. di Boscoreale (Napoli) al foglio 9, particella 171, subalterno 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, piano T, rendita €587,47, di proprietà \*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\*), nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , per il Diritto di Proprietà per 1/1.

Unità Immobiliare Urbana iscritta al N.C.E.U. di Boscoreale (Napoli) al foglio 9, particella 171, subalterno 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 109,00 mq, piano S1, rendita €185,77, di proprietà \*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\*), nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , per il Diritto di Proprietà per 1/1.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si evince che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per quanto di seguito.

Allo stato attuale, per l'unità Immobiliare Urbana iscritta al

N.C.E.U. di Boscoreale (Napoli) al foglio 9, particella 171, subalterno

1, è stata rilevata:

1-una diversa distribuzione degli spazi interni.

Allo stato attuale, per l'unità Immobiliare Urbana iscritta al N.C.E.U. di

Boscoreale (Napoli) al foglio 9, particella 171, subalterno 6, è stata

rilevata:

1-una diversa distribuzione degli spazi interni.

2-una diversa posizione e dimensione delle finestre.

**PREZZO-BASE: €279.015,41.**

**2.4 4) indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto**



*fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile).*

*L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori 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. al creditore procedente.*

Gli immobili di cui trattasi pervennero alla signora \*\*\*\*\*  
nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, in forza  
dell'atto di:



compravendita rogito notaio Luisa Ragosta Ciccarelli di Torre

Annunziata in data 18 dicembre 2001 numero 112695 di repertorio,  
trascritto a Napoli 2 il 21 dicembre 2001 ai numeri 34674/46883, con il  
quale acquistava dalla signora \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\* il  
\*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, il diritto di intera piena proprietà  
sugli immobili in comune di BOSCOREALE (NA) censiti al NCEU foglio  
9, particella 171, subalterno 1, categoria A/2, vani 5.0, piano T, Via  
Papa Giovanni XXIII, n. 62 e NCEU foglio, 9, particella 171,  
subalterno 6, categoria C/6, mq109, piano S1, Via Papa Giovanni  
XXIII.

**2.5** 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;

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale  
si evince che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla  
consistenza catastale.

**2.6** 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.*

*I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.*

**2.7** *7)verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva*

*proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che 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.*

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si evince che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

**2.8** 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;*

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

**2.9** 9) *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da*

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

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

*Al riguardo:*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.),*

*l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

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



*al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

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

*Al riguardo:*

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

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

*nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata*



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

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

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

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

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

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore  
consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.  
Previa attenta verifica della storia catastale della particella pignorata  
nell'ambito della presente procedura, la stessa non è stata oggetto di  
pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto  
diverso dall'attuale esecutato.

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.

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

Il bene staggito ricade in:

Zona Omogenea - ZONA B - SEMINTENSIVA ESISTENTE -  
DEL PRG DEL COMUNE DI BOSCOREALE;

ZONA R.U.A. – Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro  
Paesistico-Ambientale - DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO  
DEI COMUNI VESUVIANI.

Inoltre tutto il territorio di Boscoreale è regolato dalla Legge  
Regionale n. 21 del 10-12-2003 – Regione Campania - Norme  
urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico  
dell'area vesuviana. (B.U.R. Campania n. 59 del 15-12-2003).

**2.11** 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 autorizzativo, la rispondenza  
della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e,  
segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e  
gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto  
effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36  
del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e  
gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica  
sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il  
soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata  
presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del  
titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da*

*corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*

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

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

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

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

- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura*

*espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).*

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

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

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

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

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

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

Nell'atto di compravendita del 18 dicembre 2001 rep. 112695, racc. 5820, per Notar dr.ssa Luisa Ragosta Ciccarelli, la parte venditrice ivi costituita, la sig.ra \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , dichiarava che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili trasferiti è iniziata in virtù di licenza edilizia n. 74/74 rilasciata dal Sindaco del Comune di Boscoreale in data 29 ottobre 1974 e che fino alla data odierna non ha subito modifiche planivolumetriche o di destinazione d'uso, o comunque tali da comportare il rilascio di autorizzazione, licenza o concessione né è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della citata legge 47/1985.

Nell'atto di compravendita del 22 novembre 1995 rep. 102736, racc. 18699, per Notar dr. Pasquale Torella, il venditore ivi costituito, il sig. \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , vendeva e trasferiva in piena proprietà assoluta alla costituita \*\*\*\*\*accettante le seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Boscoreale con portone di accesso sulla via Papa Giovanni XXIII n. 69 (già 62), composto da piano cantinato, piano terra e due piani superiori, da esso venditore edificato sulla base e nella osservanza della licenza edilizia n. 74/74 rilasciata dal Sindaco del Comune di Boscoreale in data 29.10.1974 sul suolo riportato in catasto al foglio 9, n.171 di are 10,00 pervenutogli per compravendita da Paduano Giuseppe con atto del Notaio Raffaele Pirozzi in data 30.4.1974 registrato a Castellammare di Stabia il di 8.5.1974 al n.2439 trascritto a Napoli il 22.5.1974 ai nn. 13573/12037.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Boscoreale rilasciava allo scrivente l'Attestazione:

-che la Pratica Edilizia n.74/74 presentata in data 18/09/1974 protocollo n. 10258 richiedente \*\*\*\*\*, non è in data odierna reperibile in archivio;

-che dalle risultanze d'archivio delle richieste di Condono Edilizio e da quello delle richieste di Edilizia Privata, dalla ricerca per nominativo richiesto, Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, non risultano inoltrate istanze;

-che dalle risultanze d'archivio Abusi Edilizi per nominativo dei Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, non risultano fascicoli.

**2.12 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 vi è l'APE (Attestato di Prestazione 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.



**2.13** 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;

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

**2.14** 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 non è pignorato solo pro quota, non è divisibile in natura. Lo scrivente ha proceduto alla stima dell'intero.

**2.15** 15) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se



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

L'immobile è occupato dal seguente stato di famiglia:

\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il  
\*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a  
\*\*\*\*\* .

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex  
coniuge del debitore esecutato.

**2.17** 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.

Sui beni pignorati non esistono vincoli di natura condominiale.

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

Sui beni pignorati non esistono domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali, di diritti demaniali, usi civici.

**2.19** 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.*

**Scelta del criterio di stima.** Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, ritengo opportuno procedere alla stima sintetica per confronto con valori di immobili aventi le stesse caratteristiche disponibili sul mercato nella zona.

Avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, io sottoscritto ho individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale degli stessi, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori economici della zona interessata onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

Si sono attentamente considerate le condizioni strutturali dei beni e delle loro pertinenze e dei relativi impianti fissi; si è tenuto conto, inoltre, del grado di vetustà dei beni immobili in questione, con particolare attenzione allo stato di manutenzione e conservazione, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare. Si è tenuto nel dovuto conto che il valore di un'area è fortemente influenzato soprattutto dalla sua ubicazione e dai vantaggi posizionali che da essa discendono; in particolare per il bene da stimare in questo caso, risultano di fondamentale importanza le sue caratteristiche di accessibilità alle fonti di approvvigionamento, ai mercati di smistamento, alla mano d'opera ed in generale alle principali arterie di collegamento. Ed è pertanto, a questi dati a cui ho fatto soprattutto riferimento nel redigere la stima. In funzione dello scopo della richiesta

di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi fondamentali quali:

a) valore complementare; b) valore di surrogazione; c) valore di trasformazione; d) valore di costo; e) valore di mercato o metodo comparativo.

Questo ultimo metodo analitico si basa sul confronto tra l'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe presenti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile valore".

Il metodo analitico estimativo utilizzabile nello specifico della valutazione degli immobili di cui all'oggetto è quello desunto dalla comparazione di immobili con medesime caratteristiche tecniche e costruttive, sia per epoca di costruzione che per ubicazione, metodo che consente di determinare "il probabile valore" dei beni in questione.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, in questo caso la superficie, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Ho proceduto quindi alla stima dell'immobile con il metodo di confronto che si esplica attraverso due fasi:

1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;  
2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenute nell'arco di tempo come sopra individuato, nonché richiedere i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente. I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per i fabbricati è il metro quadrato. Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato il bene di cui trattasi. Nella costruzione di queste serie ho escluso tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario. Il bene oggetto di stima si valuterà, pertanto, in base ad una semplice proporzione:  $\sum n V : \sum n P = V_x : P_x$ ; da cui:  $V_x = \frac{\sum n V}{\sum n P} \cdot P_x$ .  
 $P_x$ , dove:  $V_x$  = probabile valore del bene in esame secondo l'aspetto economico di mercato;  $P_x$  = grandezza del parametro relativo al bene da stimare;  $\sum n V$  = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto;  $\sum n P$  = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

Per una maggiore accuratezza di analisi, i dati elaborati così ottenuti li ho confrontati con quelli dell'Osservatorio Immobiliare, Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio: Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2, nella Provincia di NAPOLI, nel Comune di Boscoreale (Napoli), nella Fascia/zona: Centrale/CENTRO: via Giovanni della Rocca, via Giovanni De Falco, via Benedetto Croce, via Papa Giovanni XXIII, via Vesuvio, Codice di zona: B1; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale.

**L'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio, **per la Tipologia** Abitazioni di tipo civile, in **Stato conservativo normale**, espone che il **valore di mercato può oscillare tra un minimo di €1.100,00/mq ed un valore massimo di €1.650,00/mq.**

Quale parametro di riferimento, poiché l'unità immobiliare urbana risulta in discrete condizioni di manutenzione, assumo il valore massimo di **€1.650,00/mq.**

#### **Principali coefficienti di merito**

1-stato di conservazione: ristrutturato= +5%; 2-luminosità: luminoso-soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno= +5%.  
 $€1.650,00/mq + 5\% + 5\% = \mathbf{€1.815,00/mq.}$

Il valore del bene in procedura proposto in vendita, per i diritti pari alla piena proprietà, ovvero l'attuale valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, è determinato come di seguito:

$[unità immobiliare urbana (mq115,00)] + [terrazzo1 + terrazzo2 di pertinenza (mq9,00)] + [cantina di pertinenza (mq122,00 \times 0,25)] \times €1.815,00/mq = \mathbf{€280.417,5}$  - (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari allo 0,5%)=  
**Valore finale di stima: €279.015,4125= €279.015,41.**

**2.20 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 è occupato dal seguente stato di famiglia:

\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* .

Torre Annunziata, 1 settembre 2023

(il C.T.U. dr. arch. Paolo CAMPA)