

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione dr.ssa Anna Maria Diana
Creditore procedente: ***omissis*** S.p.a.
Debitore: ***omissis***



RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Camillo Lauro, iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia, matr. 8928, residente in Meta (Na) alla Via del Lauro 17;
in data 22/09/2015 è stato nominato esperto stimatore dal G.E.,
In data 14/01/2016 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai quesiti che seguono, integrati delle autorizzazioni e disposizioni di rito, giusta anche l'ordinanza del 08/11/2017.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

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, 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);

* * *

Oggetto di pignoramento è la quota di 1/3 della piena proprietà di una unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato sito in Torre Annunziata (NA) alla ***omissis*** al civ. 41/43, riportato nel NCEU del Comune di Torre Annunziata al ***omissis***, p.la ***omissis***, sub 3, cat. C/1, cl. 4, rend. Euro 7.183,66.

Alla istanza di vendita è allegata certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 18/1/2016, il debitore risulta coniugato con ***omissis*** con matrimonio contratto in Pompei il 21/3/1999, annotazioni: con dichiarazione resa nell'atto sottoscritto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Dal certificato di residenza storico del 18/1/2016, il debitore risulta residente dal 19/4/2005 in Torre Annunziata, ***omissis***11.

Dalla visura camerale in data 18/1/2016, il debitore risulta titolare di attività di commercio al dettaglio di mobili con sede in Torre Annunziata Corso Vittorio Emanuele III^ 222 P.Iva 04340091216 Numero REA NA-709782.

Dalla consultazione dei Registri immobiliari e degli Archivi catastali fino ai primi titoli di provenienza anteriori al ventennio che precedono la notifica del pignoramento, trova conferma quanto riportato nella documentazione prodotta dal creditore.

Pertanto, lo scrivente ritiene la documentazione completa ed idonea, ai sensi dell'art.567 2° comma c.p.c.

Elenco delle formalità pregiudizievoli, titoli di provenienza:

♣ IPOTECHE:

giudiziale, iscritta in data 12 aprile 2010 ai numeri 17593/3390 per atto giudiziario del 30/3/2010 repertorio n. 54/2010, GIUDICE DI PACE FABRIANO (AN), a favore di ***omissis*** S.R.L. IN LIQUIDAZIONE C.F.: 00157290420 Creditore Ipotecario per decreto ingiuntivo di complessivi € 5.000,00 contro ***omissis***C.F.: PGNPQL72R29L245O, Debitore Ipotecario per il diritto di proprietà sulla quota di 1/3, tra gli altri, dell'immobile in Torre Annunziata NA, Via Casa ***omissis***, in catasto fabbricati al ***omissis***, particella ***omissis***, sub 3, cat. C/1, cons. 495 mq.

giudiziale, iscritta in data 5 maggio 2010 ai numeri 21265/4060 per atto giudiziario del 9/4/2010 repertorio n. 196/2010, TRIBUNALE ORDINARIO, S.D. CANTU', a favore di ***omissis*** S.P.A. C.F.: 00197180136 Creditore Ipotecario per decreto ingiuntivo di complessivi € 100.000,00 contro ***omissis***C.F.: PGNPQL72R29L245O, Debitore Ipotecario per il diritto di proprietà sulla quota di 1/3, tra gli altri, dell'immobile in Torre Annunziata NA, ***omissis***11, in catasto fabbricati al ***omissis***, particella ***omissis***, sub 3, cat. C/1, cons. 495 mq, piano 1.

TRASCRIZIONE registro generale n.20103 registro particolare n.14790 del 26/04/2021 decreto di apertura della liquidazione del patrimonio di ***omissis*** a favore di massa dei creditori della procedura di liquidazione di ***omissis*** contro ***omissis***.

♣ PIGNORAMENTI:

verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 13 luglio 2011 ai numeri 30489/21332 per atto giudiziario del 25/5/2011 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA repertorio n. 1571/2011, a favore di ***omissis*** S.P.A. C.F.: 00197180136, contro ***omissis***C.F.: PGNPQL72R29L245O, per il diritto di proprietà sulla quota di 1/3, tra gli altri, dell'immobile in Torre Annunziata NA, ***omissis***11, in catasto fabbricati al ***omissis***, particella ***omissis***, sub 3, cat. C/1, cons. 495 mq, piano 1.

♣ DOMANDE GIUDIZIALI:

non riscontrate.

⚖ TITOLI DI PROVENIENZA:

cessione diritti reali a titolo oneroso, trascritto in data 11 gennaio 1999 ai numeri 838/725 per atto notarile pubblico del 14/12/1998 repertorio n. 117999 raccolta n. 13116, Notaio Dente ***omissis*** a favore di ***omissis*** (Torre Annunziata 9/3/1958) in regime di separazione di beni, ***omissis*** (Torre Annunziata 12/11/1960) in regime di separazione di beni, ***omissis*** (Torre Annunziata 29/10/1972) celibe e contro ***omissis*** ***omissis*** (Napoli 1/2/1929), per l'acquisto della proprietà pari a 1/6 ciascuno degli immobili in Torre Annunziata NA, ***omissis***11, in catasto fabbricati al

omissis, particella ***omissis***, ... sub 3...: "... la piena proprietà dei diritti pari alla metà dell'intero alla cedente spettanti sui seguenti immobili...2) locale al primo piano adibito a vendita ed esposizione di mobili,..."

divisione, trascritta in data 22 gennaio 1999 ai numeri 2242/1833 per atto notarile pubblico del 14/12/1998 repertorio n. 118000 raccolta n. 13117, Notaio Dente ***omissis*** a favore di ***omissis*** (Torre Annunziata 29/10/1972), contro ***omissis*** (Torre Annunziata 9/3/1958), ***omissis*** (Torre Annunziata 12/11/1960) ***omissis*** ***omissis*** (Torre Annunziata 20/5/1955) ***omissis*** ***omissis*** (Torre Annunziata 22/10/1956) ***omissis*** ***omissis*** (Torre Annunziata 8/8/1964) per l'acquisto della proprietà pari a 1/6 degli immobili in Torre Annunziata NA, ***omissis***11, in catasto fabbricati al ***omissis***, particella ***omissis***, ...sub 3...: "...Premesso...che addì 21 agosto 1998 è deceduto in Torre Annunziata, senza testamento, il sig. ***omissis*** ***omissis***...coniugato in seconde nozze, in comunione legale dei beni, lasciando a sé superstiti la moglie qui costituita sig. ***omissis*** ***omissis***ed i figli ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***e Francesca...che nell'asse ereditario fanno parte i seguenti immobili siti in Torre Annunziata, alla ***omissis***11 ... che i costituiti tutti, di comune accordo, ...rinuncia all'eredità di ***omissis*** ***omissis*** da parte della sig. ***omissis*** Brigida...2.6) Con il consenso dei sigg..., vengono attribuiti a titolo di divisione al sig. ***omissis***che allo stesso titolo accetta: e) la piena proprietà dei diritti pari ad un sesto degli immobili siti in Torre Annunziata e di cui ai punti ... 11), ...che gli immobili di cui i n.ri 10), 11), 12), 13), 14), 15) e 16) fanno parte di fabbricato costruito in assenza di licenza edilizia ...che è stata presentata al Comune di Torre Annunziata domanda di concessione in sanatoria in data 29 marzo 1986 prot. n. 3938..."

certificato di denunciata successione, trascritto in data 8 marzo 2004 ai numeri 10750/7824 per atto del 23/11/1998 repertorio n. 35/545, UFFICIO REGISTRO CASTELLAMMARE DI STABIA a favore di ***omissis*** ***omissis*** (Napoli 1/2/1929) per il diritto di proprietà pari a 500/3000, ***omissis*** ***omissis*** (Torre Annunziata 20/5/1955), ***omissis*** ***omissis*** (Torre Annunziata 22/10/1956), ***omissis*** (Torre Annunziata 9/3/1958), ***omissis*** (Torre Annunziata 12/11/1960), ***omissis*** ***omissis*** (Torre Annunziata 8/8/1964), ***omissis*** (Torre Annunziata 29/10/1972) per il diritto di proprietà pari 500/9000 ciascuno e contro ***omissis*** ***omissis*** (Torre Annunziata 21/4/1931) per il diritto di proprietà pari a 500/1000 degli immobili in Torre Annunziata NA, Via Nuova Casa ***omissis***, in catasto fabbricati al ***omissis***, particella ***omissis***, subalterni:... 3, ...

compravendita, trascritta in data 28/4/1981 ai numeri 10165/8771, registrata a Castellammare di Stabia in data 16 aprile 1981 al numero 2016 per atto notarile pubblico del 1/4/1981 repertorio n. 56928 raccolta n. 7553, Notaio Diliegro Michele, a favore di ***omissis*** ***omissis*** (Torre Annunziata 21/4/1931) e contro ***omissis*** ***omissis*** (Torre Annunziata 3/8/1907) e ***omissis*** (Torre del Greco 11/1/1915) per il diritto di usufrutto vitalizio, ***omissis*** ***omissis*** (Torre Annunziata 1/4/1904) per la nuda proprietà - : "...l'appezzamento di terreno sito in Torre Annunziata alla Via Nuova Casa ***omissis*** (già Via Vagnola), della superficie di are quattordici e centiare settantacinque; confinante a nord con detta Via, ad est con zona di terreno già di proprietà ***omissis*** ***omissis***, a sud con autostrada e ad ovest con altra zona appartenentesi in nuda proprietà a ***omissis*** ***omissis***. In catasto rustico al ***omissis*** (già 1), particella numero ***omissis***, vigneto, classe 2^, are 14,34, R.D. £. 96,80, R.A. £. 35,85 e particella n. 538, vigneto, classe 2^, are 0,41, R.D. £. 2,76, R.A. £. 1,02...ed in particolare con la servitù di passaggio a carico del contiguo fondo di proprietà ***omissis*** ***omissis***, servitù pedonale e carrabile da esercitarsi su un viale largo circa metri quattro posto a sud...i venditori assicurano e garantiscono ...la sua libertà da iscrizioni, pesi, oneri reali e trascrizioni pregiudizievoli...".

QUESTITO DUE
ASTE GIUDIZIARIE.it

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;

* * *

L'immobile è occupato in uno al piano seminterrato e terra, dalla "***omissis*** S.r.l." per contratto di locazione registrato presso l'ufficio di Castellammare di Stabia - Agenzia delle Entrate - in data 28/4/2004.

L'occupazione si estende a gran parte delle aree esterne circostanti il fabbricato ricomprese nella p.lla ***omissis***
(ALLEGATO 13)

QUESITO TRE

descrive, 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 seguente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

[...omissis...]

* * *

Gli accessi negli immobili pignorati sono stati effettuati in date 29 gennaio, 3 febbraio e 3 marzo 2016, come da verbali
(ALLEGATO 32).

L'immobile oggetto del pignoramento è parte di un compendio sia residenziale sia di servizi sito in:

Comune: Torre Annunziata

Provincia: Napoli

Via: Casa ***omissis*** 41-43

Piano: primo

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato di quattro livelli oltre lastrici soprelevati con accesso dalla ***omissis*** al civ. 41 - 43.

Attualmente adibita a centro per servizi alla persona nel campo della riabilitazione medica.

L'interno è composto di vari locali a destinazione:

- amministrazione
- psicomotricità di gruppo

- logopedia di gruppo
- infermeria
- terapia riabilitazione individuale
- logopedia individuale
- ambulatorio
- psicoterapia individuale
- riabilitazione motoria e neuromotoria
- psicomotricità individuale
- altre terapie individuali e di gruppo
- terapia occupazionale di gruppo
- ortottica individuale
- riabilitazione motoria e neuromotoria di gruppo
- spogliatoi assistiti e personale
- bagni
- disimpegni

Si accede da doppio ingresso dalla cassa scale del fabbricato provvisto di ascensore, il piano è dotato di scala esterna di emergenza a Sud.

Confina con area cortilizia e area pavimentata del fabbricato a Nord, con area cortilizia a sud, con vialetto privato a est, con altra proprietà p.lla 728 a ovest.

DATI CATASTALI: riportato nel NCEU del Comune di Torre Annunziata, in ditta ***omissis***
omissis, ***omissis*** e ***omissis*** al ***omissis***, p.lla ***omissis***, sub 3, cat. C/1,
cl. 4, rend. Euro 7.183,66.

Esposizione: non prevalente

Altezza interna utile: 3,00 MT

Strutture verticali: c.a.

Solai: latero - cementizi

Copertura: piana - controsoffitti modulari

Pareti esterne ed interne: tompagni in blocchi, tramezzi in tavelline e/o siporex, paratie modulari

Pavimentazione interna: graniglie marmo

Rivestimenti interni: parati gommati, gres

Infissi esterni: metallo e vetro-camera

Infissi interni: metallici, porte taglia-fuoco, plastici

Volte: non presenti

Scale: cassa scale comune, scala di emergenza esterna (lato sud)

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia, citofonico, telefonico, lo scarico avviene per gravità con raccolta in pozzo a tenuta pre-immissione in pubblica fognatura, illuminazione di emergenza, tv, wi-fi, impianto di climatizzazione (riscaldamento - raffreddamento) con terminali di erogazione ventilcovettori installati ad incasso in controsoffitto, impianto fisso di estinzione incendi ad idranti con riserva idrica antincendio e gruppo di pressurizzazione situati al piano interrato.

Impianto di rilevazione incendi a rilevatori automatici e manuali, con centrale al piano terra in prossimità della reception.

Terreno esclusivo: no

Posto auto: si

Soffitta, cantina o simili: no

Dotazioni condominiali: no

Altro: non riscontrabile APE.

Per la determinazione della superficie commerciale ci si è attenuti alle prescrizioni del DPR 138/98. La superficie commerciale è pari a 534 mq.

La superficie utile netta è pari a 472 mq.
(rilievi metrici)



L'immobile sopra descritto è parte di un fabbricato in comune con la p.lla ***omissis*** del ***omissis*** di mappa, in catasto Ente Urbano.

Confinante con ***omissis*** a nord, con autostrada A3 NA-SA a sud, con p.lla 539 a est, con p.lle 729, 728 e 537 a ovest.

Si rimanda alla stima in allegato per la esaustiva analisi dell'unità.

DESCRIZIONE SINTETICA

LOTTO n. 9 – quota di 1/3 di unità immobiliare in Torre Annunziata NA, alla ***omissis***41 - 43, scala unica, piano primo; l'immobile è composto di locali ad uso: amministrazione, psicomotricità di gruppo, logopedia di gruppo, infermeria, terapia riabilitazione individuale, logopedia individuale, ambulatorio, psicoterapia individuale, riabilitazione motoria e neuromotoria, psicomotricità individuale, altre terapie individuali e di gruppo, terapia occupazionale di gruppo, ortottica individuale, riabilitazione motoria e neuromotoria di gruppo, spogliatoi assistiti e personale, bagni, disimpegni; confina con area di corte del fabbricato a nord, confina con area di corte del fabbricato a sud, confina con vialetto privato a est, confina con altra proprietà p.lla 728 a ovest; riportato nel NCEU del Comune di Torre Annunziata in ditta ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, al ***omissis***, p.lla ***omissis***, sub 3, cat. C/1, cl. 4, rend. Euro 7.183,66; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, eccetto difformità della distribuzione interna e modifica esterna; giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Camillo Lauro depositata in atti il 27/3/2018; lo stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto alla istanza di condono prot. n. 3938 presentata il 29/3/1986; non risulta ordine di demolizione. Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di cessione diritti reali a titolo oneroso per notar ***omissis*** Dente del 14/12/1998 trascritto il 11/1/1999 ai nn. 838/725 e atto di divisione per notar ***omissis*** Dente del 14/12/1998 trascritta il 22/1/1999 ai nn. 2242/1833; PREZZO BASE: euro 229.403,00

NOTE SUGLI IMPIANTI TECNOLOGICI.

Alla luce della vigente normativa in materia di impianti - Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 - e dalla valutazione di quanto riscontrato a vista è possibile concludere che gli impianti tecnologici soddisfano i requisiti, ma non si riscontrano dichiarazioni di conformità. Come riferito, v'è regolare allaccio alla pubblica fognatura.

NOTE SULLO STATO DEL FABBRICATO.

Strutture: telaio in cemento armato e tompagnature in blocchi
Orizzontamenti: latero - cementizi
Copertura: piana
Pavimentazione interna androne: graniglia fine marmo
Volte: non presenti
Scale: cassa scale comune / ascensore
Aree esterne comuni: aree di corte afferenti
Posti auto: si

Il fabbricato, benché in stato conservativo tuttavia nella norma, presenta al marzo 2018, segni di degrado agli intonaci e alla tinteggiatura del prospetto nord, alla tinteggiatura del prospetto ovest, a parte degli intradossi delle velette e aggetti.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO RESIDENZIALE.

Il fabbricato, l'area di corte e i locali box formano una particella rettangolare, i cui lati inferiori confinano a nord e a sud con la via pubblica e con l'arteria autostradale NA-SA, ed i lati maggiori a est ed ovest con

altre particelle. Il contesto ambientale è segnato dalla presenza di costruzioni che nel tempo hanno occupato le aree libere della zona agricola.
Non si rileva la presenza di particolari attrezzature e servizi commerciali nelle immediate vicinanze.
Posto, in linea d'area a circa 400 MT dalla svincolo autostradale di Torre Annunziata Nord.

QUESITO QUATTRO

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

* * *

Titoli di provenienza nel ventennio che precede la notifica del pignoramento (25/5/2011):
cessione diritti reali a titolo oneroso per atto notarile pubblico del 14/12/1998 repertorio n. 117999 raccolta n. 13116, Notaio Dente ***omissis*** a favore di ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***e contro ***omissis*** Brigida, per l'acquisto della proprietà pari a 1/6 ciascuno degli immobili in Torre Annunziata NA, ***omissis***11, in catasto fabbricati al ***omissis***, particella ***omissis***, subalterni: ... 3,
divisione per atto notarile pubblico del 14/12/1998 repertorio n. 118000 raccolta n. 13117, Notaio Dente ***omissis*** a favore di ***omissis*** ***omissis***, contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis*** ***omissis***, ***omissis*** ***omissis***, ***omissis*** ***omissis***, ***omissis*** ***omissis*** per l'acquisto della proprietà pari a 1/6 degli immobili in Torre Annunziata NA, ***omissis***11, in catasto fabbricati al ***omissis***, particella ***omissis***, subalterni: ... 3,
certificato di denunciata successione per atto del 23/11/1998 repertorio n. 35/545 a favore di ***omissis*** ***omissis*** per il diritto di proprietà pari a 500/3000, ***omissis*** ***omissis***, ***omissis*** ***omissis***, ***omissis***, ***omissis*** Francesca, ***omissis*** per il diritto di proprietà pari 500/9000 ciascuno e contro ***omissis*** ***omissis*** per il diritto di proprietà pari a 500/1000 degli immobili in Torre Annunziata NA, Via Nuova Casa ***omissis***, in catasto fabbricati al ***omissis***, particella ***omissis***, subalterni: ... 3,
compravendita per atto notarile pubblico del 1/4/1981 repertorio n. 56928 raccolta n. 7553, Notaio Diliegro Michele, a favore di ***omissis*** ***omissis*** e contro ***omissis*** ***omissis*** e

omissis per il diritto di usufrutto vitalizio, ***omissis*** ***omissis*** per la nuda proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Torre Annunziata alla Via Nuova Casa ***omissis*** (già Via Vagnola). In catasto rustico al ***omissis*** (già 1), particella ***omissis***, vigneto, classe 2[^], are 14,34.

(ALLEGATO 11, 12)

Si evidenzia che non è stata riscontrata l'accettazione tacita di eredità del de cuius ***omissis*** ***omissis*** a favore dei figli, tra cui il debitore ***omissis*** ***omissis***.

QUOTE DI PROPRIETA 'DELL'ESECUTATO:

quota pari a 1/3:

1/6 per cessione diritti reali contro ***omissis*** ***omissis***

1/6 per divisione contro i germani ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, Francesca

Il creditore pignorante ha depositato, certificazione sostitutiva ex art. 567 comma 2 c.p.c. e documentazione ipocatastale.

Le ispezioni ipotecarie effettuate in evasione al quesito; estese all'intera particella (elenco subalterni), all'esecutato ***omissis*** ***omissis***, ai contitolari ***omissis*** e ***omissis***, ai danti causa ***omissis*** ***omissis*** e ***omissis*** ***omissis***;

danno esito negativo sull'esistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli.

VARIAZIONI CATASTALI DELL 'IMMOBILE STAGGITO:

non si segnalano variazioni di rilievo oltre alla variazione di toponomastica, rettifica della zona censuaria e variazione del quadro tariffario e classamento automatico, sino all'impianto meccanografico del 30/06/1987

(Allegato alla stima 9a)

L'immobile è parte di un fabbricato in comune con la particella ***omissis*** del ***omissis*** in catasto ENTE URBANO di are 14 e centiare 35, con le seguenti variazioni:

- variazione identificativi per allineamento mappe del 3/8/2004 n. 24872.1/2004
- tipo mappale del 23/7/2002 n. 4092.1/2002
- variazione d'ufficio n. 978 in atti dal 1/2/1979

Dall'analisi, a ritroso, degli estratti storici di mappa presso l'archivio del comune al '69 e al '77, e visure storiche si conclude che il compendio staggito insiste sulla originaria particella ***omissis*** di maggior estensione, all'impianto meccanografico del 1977 classe Vigneto di are 29 e centiare 50, variata d'ufficio con atto n. 978 del 1/2/1979 per costituzione della confinante particella 539 derivata dalla maggior originaria estensione della particella ***omissis***.

(ALLEGATO 14, 19, 20, 21)

Per tanto, le fabbriche pignorate insistono sulla originaria particella ***omissis*** del ***omissis*** di mappa.

Non si rilevano acquisti in favore di società di persone o di capitali.

QUESITO CINQUE

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 è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di TORRE ANNUNZIATA (Codice: L245) al ***omissis*** | Particella ***omissis*** | Sub 3 | Zona Cens. 1 | Categoria C/1 | Classe 4 | Consistenza 495 mq | Rendita Euro 7.183,66 | Via Casa ***omissis***; piano 1, scala U.

Le risultanze catastali rispondono esattamente ai dati riportati nell'atto di pignoramento

La relativa scheda, estratta in copia sia presso studio tecnico privato che agli atti del comune non reca protocollo e data di presentazione in catasto.

La stessa risulta non conforme allo stato dei luoghi, e pertanto si è provveduto alla predisposizione della correzione con programma Docfa.

(Allegato alla stima 9c)

Viene richiesta l'acquisizione ottica in banca dati della planimetria dell'unità immobiliare, giacché dalla visura telematica, non risultante abbinata sia al gennaio 2016 che al marzo 2018.

In risposta, si comunica che la planimetria allo stadio "non allegata", occorre di aggiornamento DOCFA telematico; e con ulteriore comunicazione che non sono stati reperiti gli atti.

(ALLEGATO 33)

QUESITO SEI

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.

* * *

Si reitera quanto in evasione al quesito che precede ossia:

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi tra loro.

Il pignoramento limita la descrizione all'elencazione dei dati catastali.

Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà e l'intestazione dell'esecutato nei registri del catasto corrisponde al nominativo del soggetto indicato nei registri immobiliari.

L'intero compendio staggito, come già evidenziato, insiste sulla originaria p.lla ***omissis*** del ***omissis*** di mappa.

Titolo anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere traslativo:

compravendita per atto notarile pubblico del 1/4/1981 repertorio n. 56928 raccolta n. 7553, della particella su cui vengono successivamente edificati gli immobili pignorati. Atto di acquisto a favore di ***omissis***, nato a Torre Annunziata il 21/04/1931 cf.: PGNRST31D21L245X.

QUESITO SETTE

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 primo titolo inter vivos antecedente il ventennio che precede la data del pignoramento, compravendita per atto del Notaio Diliegro Michele del 1/4/1981 repertorio n. 56928 raccolta n. 7553, vi è riscontro della sola acquisizione del suolo sul quale vengono edificati gli immobili pignorati, ovvero la particella ***omissis*** del ***omissis*** di mappa, attualmente classe Ente Urbano.

La superficie catastale riportata nel titolo di acquisto, pari a 14,34 are, corrisponde al netto di 0,01 are alla attuale consistenza catastale (14,35 are).

I successivi titoli di provenienza, richiamati ai punti uno e quattro che precedono ossia: cessione diritti reali a titolo oneroso per atto notarile pubblico del 14/12/1998 repertorio n. 117999/13116, divisione per atto notarile pubblico del 14/12/1998 repertorio n. 118000/13117, certificato di denunciata successione per atto del 23/11/1998 repertorio n. 35/545;

limitano la conoscenza degli immobili ai dati catastali, ai confini, alla destinazione d'uso: "...locale al primo piano adibito a vendita ed esposizione di mobili ...".

La scheda planimetrica relativa non corrisponde allo stato dei luoghi limitatamente a difformità nella distribuzione interna:

tramezzature di suddivisione degli spazi,

Altresì, dall'ulteriore verifica:

esistenza di scala aerea lato sud (corte interna), diverso numero e dimensione delle bucatore lato est ed ovest del piano rispetto all'esistente.

(Allegato stima 9d)

Dal raffronto tra la documentazione catastale reperita e lo stato dei luoghi, è negativa la risposta in merito ad invasioni di superficie o volume su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate;

La verifica della esatta individuazione del fabbricato tramite la sovrapposizione della foto satellitare e della mappa catastale, è positiva.

(ALLEGATO 22)

QUESITO OTTO

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;

* * *

La risposta al quesito è negativa.

QUESITO NOVE

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.

A tal 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 3/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, l'esperto sospenderà le operazioni di stima; dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. 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 planimetrie 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.

* * *

La risposta al quesito è negativa.

Il diritto reale contenuto nell'atto di pignoramento e quello desumibile dal contenuto dei vari passaggi di proprietà indicati in risposta ai quesiti precedenti corrisponde.

QUESITO DIECI

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

* * *

L'immobile ricade in:

◆□ Zona E - agricola - del P.R.I. (Piano Regolatore Intercomunale di Torre Annunziata, Boscoreale, Boscotrecase) approvato con decreto dell'assessore all'urbanistica regionale n° 4569 del 28/5/1983; per tale zona, l'art. 14 delle norme tecniche di attuazione prevede: " Nelle parti del territorio ricadenti in tali zone sono consentite solo le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. La tabella metrica indica densità fondiaria e la superficie minima dei lotti.

Per i fabbricati esistenti è consentita la normale e la straordinaria manutenzione e la trasformazione interna. Nella zona agricola sono consentiti insediamenti industriali solamente per quelle attività produttive connesse all'agricoltura come trasformazione dei prodotti agricoli e similari."

◆□ Zona R.U.A. - sottoposta alle norme di tutela per il Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale del P.T.P. (Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani) approvato con D.M. per i Beni Culturali e Ambientali (DECRETO 4 luglio 2002 GU n.219 del 18-9-2002) per tale zona, l'art. 13 delle norme tecniche di attuazione prevede: "...E' vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, con le esclusioni di cui ai successivi punti 5 e 6 del presente articolo; è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona ..."

(ALLEGATO 24).

QUESITO UNDICI

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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

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

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

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

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

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

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

* * *

DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE

La costruzione del fabbricato cui è parte l'immobile staggito, è stata realizzata in assenza di concessione edilizia.

Non si rileva l'esistenza di dichiarazioni di agibilità.

- È stata presentata in data 29/3/1986 n. prot. 3938 dal dante causa, ***omissis*** ***omissis***:

Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 MOD. 47/85-R,

Domanda di sanatoria per opere ad uso residenziale MOD. 47/85-A,

Domanda di sanatoria per opere ad uso non residenziale MOD. 47/85-D, per la costruzione di un fabbricato misto civile e commerciale.

Il manufatto viene dichiarato ultimato entro l'anno 1982, con determinazione dell'oblazione dichiarata pari a £ 61.808.000



Risultano effettuati dall'istante i seguenti pagamenti a titolo di oblazione:

£ 30.904.000 sul c.c. 255000

£ 16.096.000 sul c.c. 255000

£ 51.396.750 sul c.c. 255000

TOT. £ 98.396.750

TOT. € 50.817,68

Risultano effettuati dal contitolare ***omissis*** i seguenti pagamenti a titolo di acconto oneri concessori:

€ 690,35 sul c.c. 22992804

€ 3.200,00 sul c.c. 22992804

€ 1.532,78 sul c.c. 22992804

TOT. € 5.423,13

Con ordinanza dirigenziale n. 13 del 30/5/2003 prot. 3568, viene revocata la precedente n. 65 del 11/09/82, avente a oggetto l'acquisizione gratuita della costruzione al patrimonio indisponibile dell'ente comunale.

La pratica di condono risulta sospesa al 26/9/2001.

E' agli atti, verbale della CECI del 17/4/2001, di sospensione di ogni determinazione sulle pratiche ex art. 32 L. 47/85 sino all'elaborazione del piano di dettaglio ex art. 23 del P.T.P. da parte della Soprintendenza o della Regione Campania.

(ALLEGATO 25)

Con nota a mezzo p.e.c. del 13/11/2017, indirizzata all'U.T.C. del Comune di Torre Annunziata, viene richiesto: "...al competente ufficio condono comunicazioni inerenti variazioni e/o avanzamento dello stato delle pratiche seguenti nonché sui versamenti già effettuati o integrati a titolo di oblazione e oneri concessori; sulle restanti somme a saldo dovute, ivi comprese quelle per danno ambientale. ..."

Con nota in risposta a mezzo raccomandata del 12/01/2018 prot. 1223 ricevuta in data 15/02/2018, viene comunicato che: "...Si attesta che dalla precedente richiesta non sono subentrate variazioni e avanzamento dello stato delle pratiche nonché sui versamenti già effettuati o integrati a titolo di oblazione e oneri concessori; sulle restanti somme a saldo dovute, ivi comprese quelle per danno ambientale. Tanto si comunica per quanto di competenza. ..."

(ALLEGATO 34)

- E' stata presentata in data 26/5/2004 prot. 12377 da ***omissis***, contitolare,

Denuncia Inizio Attività ai sensi del DPR 380/01 e L.R. 19/2002 per lavori di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione - riguardanti piano terra e primo del fabbricato.

(ALLEGATO 26)

CONFRONTO TRA I GRAFICI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI CONDONO EX L. 47/85; D.I.A. E STATO ATTUALE

Dal confronto tra i grafici depositati agli atti delle pratiche risulta una differente distribuzione interna, tramezzature di suddivisione, differente numero e dimensione delle bucaure lato est, oltre alla messa in opera di scala aerea antincendio servente il lato sud del piano.

Non risulta ordine di demolizione.

Per quanto alla pratica di condono L. 47/85, è possibile perseguire la concessione in sanatoria con le riserve del caso, poiché il fabbricato viene realizzato su un'area del PRI destinata a "zona agricola", oltre alla sussistenza dei vincoli dettati dalla vigenza del P.T.P. (Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani) e dalla L.R. n.21 del 10 dicembre 2003 (NORME URBANISTICHE PER I COMUNI RIENTRANTI NELLE ZONE A RISCHIO VULCANICO DELL'AREA VESUVIANA).

A tal proposito: "...L'art.32 pone, innanzitutto, un principio generale: e cioè che il rilascio della concessione in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Si tratta di vincoli la cui tutela è affidata alla discrezionale valutazione dell'amministrazione che può consentire, negare o sottoporre a condizioni l'edificazione o, comunque, la trasformazione del territorio. La norma non si riferisce, pertanto, alle destinazioni di piano, il cui rispetto è assicurato dal comune nell'esercizio dei suoi poteri, ma ai vincoli posti da amministrazioni diverse da quella comunale. ..." (CIRCOLARE MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 30 LUGLIO 1985 N.3357/25 - G.U. 8-8-1985, N.186)

Come già evidenziato, sono state successivamente eseguite opere di differente distribuzione interna, differente numero e dimensione delle bucaure lato est, quest'ultime risultanti dalla rappresentazione grafica integrativa agli atti di pratica n. 472, prot. gen. 3938 del 29/3/1986; e la messa in opera di scala aerea antincendio servente il lato sud del piano.

Questi interventi ripetono, stante l'orientamento giurisprudenziale prevalente, le caratteristiche di illegittimità rispetto all'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente. Sul punto la differente distribuzione interna può essere ricompresa nell'ambito della manutenzione straordinaria ex art. 3, co. 1, lettera b, DPR 380/01 e sottoposta alle procedure di cui all'art. 6 bis co. 1 e 5 del medesimo decreto, con possibilità di regolarizzare a posteriori mediante pagamento di sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00. Per quanto alla scala aerea, questa comporta accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167, comma 4, lettera a) del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), con pagamento di sanzione da quantificarsi all'esito dell'accertamento favorevole.

Attesa la sospensione di ogni determinazione da parte dell'ente comunale sulle pratiche di condono, e il riscontro negativo di cui sopra, si stimano gli oneri come da quantificazione presuntiva che segue da detrarre al valore finale dell'immobile.

ONERI CONCESSORI

Oneri Di Urbanizzazione ai sensi della L. 10/77

Superficie utile + 20% (incremento spessore murario) x altezza x importo unitario /mq

[SU 471,74+(471,74*0,20)]*3,00*€ 7,218

Sommano € 12.258,07

Costo Di Costruzione ai sensi del DM 10/5/77

Superficie complessiva (superficie utile + 60% superficie non residenziale) x coefficiente (A+B+C) x importo unitario /mq

coeff.A=caratteristica tipologica 0,025

coeff.B=destinazione d'uso 0,02

coeff.C=ubicazione 0,025

SC 471,74*0,07*€ 82,97

Sommano € 2.739,82

TOT. € 14.997,89

A detrarre anticipo oneri

Tot. Oneri Concessori: € 13.513,81

DANNO AMBIENTALE ai sensi del D.M. 26/9/97
Profitto conseguito: 3% del valore d'estimo incrementato del 5%
Valore d'estimo: rendita catastale x 100 (Cat. A; B; C)
rendita € 7.183,66*0,03*105
Tot. Danno Ambientale: € 22.628,53



QUESITO DODICI

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 si rileva l'esistenza di certificazione di prestazione energetica.

L'immobile non rientra nei casi di esenzione dalla predetta certificazione, fatte salve le valutazioni dell'Ill.mo GE anche alla luce degli orientamenti del Consiglio Nazionale del Notariato in merito alle vendite immobiliari per esecuzione forzata (Studio n. 263-2014/C).

Il costo presuntivo per la dotazione della predetta certificazione è quantificabile in € 400,00.

QUESITO TREDICI

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;

* * *

La risposta al quesito è negativa. Trattasi di unità immobiliare non divisibile in lotti.

QUESITO QUATTORDICI

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 debitore è proprietario dell'immobile pignorato per la quota di 1/3.

Non risulta giuridicamente divisibile, poiché l'intero fabbricato di cui fa parte è stato edificato in assenza di concessione edilizia, ed è oggetto di domanda di condono ai sensi della Legge 47/85.

In ogni caso il frazionamento fisico, urbanistico e catastale, non è comodamente praticabile. Premesso ed a prescindere dal fatto che detta unità attualmente fa parte di un più ampio complesso economico-funzionale unitario, la divisione materiale del singolo piano in comproprietà – al netto di ogni considerazione in ordine alla futura destinazione, che dovrebbe invece essere preliminare – presuppone la ridefinizione spaziale dell'immobile, che implica l'eliminazione, lo spostamento, la messa in opera di tramezzi, la creazione di percorsi comuni di disimpegno, l'identificazione molto probabile di nuove linee

degli impianti, le concorrenti opere edili di separazione fisica e impiantistica di - almeno - 1/3 di superficie ideale spettante al debitore esecutato. L'intervento, seppure valutato in questa sede in linea di massima, assume inevitabilmente un costo elevato, specie in rapporto all'esito finale ed al valore economico, deprezzato rispetto a quello attuale.

Non sussiste il caso di cui agli articoli di legge richiamati.

QUESITO QUINDICI

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;

* * *

L'immobile è occupato da "****omissis**** S.r.l." come da contratto registrato in data 28/4/2004 presso l'ufficio di Castellammare di Stabia - Agenzia delle Entrate; pertanto di data anteriore alla trascrizione del pignoramento (13/7/2011), con disdetta al 30/6/2016 (cfr. relazione custodia)

QUESITO SEDICI

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 risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato.

QUESITO DICIASSETTE

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

* * *

Non sussistono i vincoli richiamati, trattandosi di immobile edificato abusivamente.

Rientra nell'area sottoposta ai vincoli paesistici del P.T.P. (Piano Paesistico Territoriali dei Comuni Vesuviani).

(ALLEGATO 33)

Non risulta condominio costituito.

E' agli atti depositato riepilogo dell'ufficio tributi del Comune di Torre Annunziata inerente la posizione debitoria dell'esecutato per gli anni 2006, 2010, 2011, 2012.

Non si rilevano spese relative a manutenzione immobile e assicurazione da parte della proprietà.

QUESITO DICIOOTTO

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 via 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;

* * *

Dalla verifica ipocatastale e dei titoli di provenienza non emergono le formalità pregiudizievoli richiamate. Fermi restando i vincoli di natura urbanistica e ambientale, l'immobile rientra nei vincoli del P.R.I. intercomunale, Zona E - agricola e del P.T.P. Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, non emergono ulteriori vincoli richiamati.

Con nota della Regione Campania prot. n. 2016.0088470 del 09/02/2016, viene comunicato che:

Nel territorio di pertinenza del Comune di Torre Annunziata (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

(ALLEGATO 23)

QUESITO DICIANNOVE

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 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,

* * *

Il criterio utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è il metodo della comparazione.

I valori di riferimento necessari nella stima per comparazione e nella stima di locazione possono essere ricavati da borsini immobiliari e indagini di mercato nella stessa zona con caratteristiche medie della zona; da immobili di cui si hanno dati certi sia dei prezzi di compravendita sia delle caratteristiche intrinseche e estrinseche in linea con gli standard di valutazione degli immobili posti in garanzia nelle esposizioni creditizie, IVS International Valuation Standards, EVS European Valuation Standards, Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa; da richieste di immobili simili offerti in vendita o in locazione (asking price) in via residuale e in linea con la norma UNI 11612:2015.

COEFFICIENTI CORRETTIVI - PREZZI MARGINALI

Il coefficiente correttivo (*) applicato al valore €/mq, nella stima dell'immobile scaturisce dalle caratteristiche di:

– Piano

- Orientamento
- Esposizione
- Distribuzione
- Vetustà
- Finitura
- Manutenzione
- Riscaldamento
- Efficienza energetica
- Locazione
- Stabile
- Parcheggio
- Trasporti
- Traffico
- Zona
- Altro (art. 1490 e seguenti cod. civ.)

VALORE CATASTALE DELL'IMMOBILE

rendita € 7.183,66 * (40,8 + 5%) = € 307.747,99
(criteri di calcolo vigenti a febbraio 2017)

L'immobile è attualmente occupato in uno al piano seminterrato e terra, dalla "****omissis**** S.r.l." Procedendo alla stima del valore del singolo piano (sub 3), in mancanza di adeguati comparabili nel mercato delle offerte immobiliari, si è fatto riferimento alla fascia/zona C5 (semicentrale) della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Relativamente alla categoria catastale dell'immobile C/1, è stato ricavato il valore di riferimento adeguandolo con coefficiente correttivo.

VALORI MINIMI E MASSIMI OMI:

Quotazioni immobiliari I semestre 2015, valore mercato / locazione :

- Negozi: min. € 970 / € 3,2 mq - max € 1.950 / € 6,5 mq

Quotazioni immobiliari II semestre 2017, valore mercato / locazione :

- Negozi: min. € 950 / € 3,2 mq - max € 1.900 / € 6,3 mq

VALORE DI RIFERIMENTO DA O.M.I.: € 1.460,00 / MQ.

Coefficiente correttivo: 0,930

Valore stimato MQ: € 1.359,08

Valore immobile: € 725.750,00

DECURTAZIONI:

Oneri concessori € 13.513,81

Danno ambientale € 22.628,53

C.I.L.A. € 1.000,00

APE € 400,00

* Si rimanda alla stima che segue.

VALORE FINALE DI STIMA: € 688.208,00

VALORE QUOTA 1/3: € 229.403,00

QUESITO VENTI

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 dalla "****omissis**** S.r.l." per contratto di locazione registrato in data 28/4/2004.

Non si segnala inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3 codice civile.

Arch. Camillo Lauro

Segue stima immobile e allegati

Elenco allegati generali perizia:

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni: ****omissis**** ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** ****omissis****, ****omissis**** Brigida.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni: ****omissis****p.lla ****omissis**** (elenco subalterni)

Nota di trascrizione: nn. 2242/1833

Nota di trascrizione: nn. 2245/1836

Nota di trascrizione: nn. 838/725

Nota di trascrizione: nn. 10750/7824

Ipoteca volontaria: nn. 27428/5680

Ipoteca giudiziale: nn. 17593/3390

Ipoteca giudiziale: nn. 21265/4060

Nota di trascrizione: nn. 30489/21332

Atti notarili:

rep. 117999 racc. 13116

rep. 118000 racc. 13117

rep. 56928 racc. 7553 e nota di trascrizione nn. 10165/8771 del 28/4/1981

Dichiarazione di successione: nn. 35/545

Contratto di locazione: ****omissis**** S.R.L.

Visura catastale:

****omissis****p.lla ****omissis****

****omissis****p.lla 539

Tipo Mappale 4092/2002 (agli atti del comune, fascicolo condono n. 472)

Visura catastale: elenco immobili - ****omissis****p.lla ****omissis****

Visura catastale: ****omissis**** ****omissis****

Visura catastale: ****omissis**** ****omissis****

Visura catastale: ****omissis****

Mapa catastale: ****omissis****p.lla ****omissis****

Mapa

Mapa

Planimetria: sovrapposizione mapa catastale e immagine satellitare

Certificato: usi civici

Documento: piano regolatore intercomunale

Domanda condono edilizio: prot. n. 3938 del 29/3/1986

Denuncia di Inizio Attività: prot. n. 12377 del 26/5/2004

Certificato: residenza ****omissis****

Certificato: estratto matrimonio ****omissis****

Certificato: residenza ****omissis****, ****omissis****; estratto matrimonio ****omissis**** ****omissis****

visura camerale ***omissis***

Estratto borsino immobiliare: OMI: I° Sem. 2015; II° Sem. 2017

Verbale: accessi immobili

Trasmissioni

