

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FRANCESCO ABETE

Ex G.E. Dott. MICHELE DI MARTINO



Procedura esecutiva immobiliare n.R.G.E. 38/2021

Promossa da **LEVITICUS SPV S.R.L.**

Contro **XXXXXXXX XXXXXXX XXXXX**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: Accertamenti di cui all'art. 567 secondo comma e 173 bis disp. att. c.p.c. con valutazione di mercato dell'immobile ubicato in Torre Annunziata (Na) al Corso Vittorio Emanuele III nn. 40/42 (già 42/44) riportato al C.F. al foglio 7, particella 709, subalterno 1, categoria C/1 - STIMA.



L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Rosa Maria Romanò



INDICE

1.1	Premessa.....	pag. 3
1.2	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag.15
1.3	Risposta al Mandato: Quesito 1	pag.18
1.3	Quesito 2.....	pag.27
1.3	Quesito 3 e Descrizione del Lotto.....	pag.28
1.3	Quesito 4.....	pag.32
1.3	Quesito 5.....	pag.36
1.3	Quesito 6.....	pag.37
1.3	Quesito 7.....	pag.40
1.3	Quesito 8.....	pag.41
1.3	Quesito 9.....	pag.42
1.3	Quesito 10.....	pag.43
1.3	Quesito 11.....	pag.44
1.3	Quesito 12.....	pag.46
1.3	Quesito 13.....	pag.47
1.3	Quesito 14.....	pag.47
1.3	Quesiti 15 e 16.....	pag.48
1.3	Quesito 17.....	pag.49
1.3	Quesito 18.....	pag.49
1.3	Quesito 19.....	pag.50
1.3	Quesito 20.....	pag.64
	Allegati.....	pag.65

1.1 PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma cpc e letti gli artt. 569 e 600 c.p.c nonché l'art. 173 bis disp. att. c.p.c, affida all'esperto il seguente

INCARICO

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

se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;

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

- 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 cpc 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 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, quindi dovrà effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 cpc, 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 depositata ex art. 567 cpc dal creditore procedente;

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

- 6) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo, trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione. Ipotesi particolari: **a)** Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione, trascrizione di verbale di pubblicazione di

testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad es: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini 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 l'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 d'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)** Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero, mense vescovili, ecc.),

l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari; e) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti; f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo;

- 7) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 dell'esatta individuazione dei terreni e dei fabbricati oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare, prima una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche su web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito;
- 8) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;

segnali per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 9) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, Al riguardo : - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà ipotecaria, intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di " difformità formali" dei dati di

identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita) - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente : indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita), - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla, indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo- allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione

necessaria per la valutazione del caso, - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al c.f., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione;

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

11) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 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 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 01.10.83 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. 93 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 31.03.03 ed alle condizioni ivi indicate); - verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura, - concludere infine, - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla

richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.;

- 12) **Indichi** se vi è attestato di prestazione energetica ex D.Lgs n. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base);
- 13) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 14) **dica** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 15) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 DL 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

19) **determini** il valore dell'immobile con **espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta

opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

1.2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 28.07.2021 la sottoscritta Arch. Rosa Maria Romanò, nominata esperto stimatore nella procedura in oggetto, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5241, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8491/95 con studio in Napoli alla Via F.S. Correra n.5, ha

prestato giuramento di rito attraverso la compilazione e l'invio telematico dell'apposito modulo di accettazione dell'incarico alla Cancelleria della Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata.

La scrivente veniva nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Di Martino in data 21.07.2021 esperto stimatore nella procedura n.R.G.E 38/2021 promossa dalla [REDACTED] - quale mandataria della CF Liberty Servicing S.p.A. per la gestione ed il recupero dei crediti ceduti, - **contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXX XXXXX** nata a [REDACTED] per i diritti a lei spettanti sulla piena proprietà del bene di seguito descritto.

In merito si premette:

- l'istante è creditrice nei confronti della [REDACTED] in liquidazione, in persona del liquidatore p.t., parte debitrice principale nonché nei confronti dei sigg. ri XXXXX XXXXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXX, parti fideiubenti, della somma di Euro 125.420,57, in virtù di decreto ingiuntivo n. 18199/2016 emesso dal Tribunale di Milano in data 20.06.2016 in favore dell'allora [REDACTED] [REDACTED] dichiarato definitivamente esecutivo in data 24.11.2017;
- il predetto credito derivante dal saldo debitore del contratto di mutuo fondiario del 28.05.2012 per Notar F. Vitiello di rep. 2458 e racc. 1962, munito di formula esecutiva in data 30.05.2012, risulta garantito da ipoteca volontaria rilasciata dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXXX XXXX fino alla concorrenza di Euro 240.000,00 sull'immobile di seguito descritto;
- parte debitrice non ha ottemperato al pagamento delle somme e, pertanto a seguito di atto di precetto notificato alla [REDACTED] in liquidazione, in persona del suo liquidatore p.t. ed alla sig.ra XXXXXX X. X. rispettivamente in data 15.01.2021 e 11.01.2021 rimasto senza esito, veniva sottoposto a pignoramento il seguente bene così indicato e descritto nel pignoramento:

“ - Piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Torre Annunziata (NA), Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44 e precisamente: - porzione di fabbricato ad uso commerciale, sviluppantesi al piano terra, di circa 153 mq, confinante con detta via e proprietà XXXXX XXXXXXXX o suoi aventi causa e proprietà XXXXXXXX XXXXX o suoi aventi causa, salvo altri diritti e/o

diversi confini. Il tutto risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA), al foglio 7, particella 709, sub. 1, z.c. 2, categoria C/1, classe 2, mq 153, Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44, piano T, rendita catastale Euro 1.153,66."

La scrivente, quindi unitamente al custode nominato eseguiva i sopralluoghi presso l'immobile in oggetto in data 15.09.2021 con prosieguo del 02.12.2021 per gli ulteriori rilievi e dovuti controlli sui luoghi in virtù di quanto acquisito presso gli Uffici Tecnici del Comune per accertare la legittimità urbanistico-edilizia del cespite.

Durante le operazioni peritali venivano eseguiti i rilievi metrici e fotografici ed acquisito quanto necessario all'espletamento del mandato, accertando quanto di seguito indicato:

Piena proprietà della sig.ra XXXXXXXX XXXXXX XXXX dell'immobile sopra descritto consistente nello specifico:

- **in un locale commerciale (categoria catastale C/1: negozio - bottega)** posto al piano terra di un piccolo fabbricato per civili abitazioni con due varchi d'ingresso sul Corso Vittorio Emanuele III, civici n. 40 e 42, quest'ultimo chiuso dall'interno nonché dall'androne del fabbricato di cui è parte contrassegnato dal civico n.38.

L'immobile, nel possesso dell'esecutata è in condizioni manutentive nel complesso men che mediocri, con elementi di arredo in disuso consistenti in scaffalature e con materiale di vario genere lasciato accantonato, con impianto idrico ed elettrico non allacciati alle utenze.

E' conforme alla planimetria catastale in atti che, quindi risulta idonea.

Ritenendo di avere acquisito quanto necessario per rispondere in maniera esauriente al mandato, la sottoscritta chiudeva le operazioni peritali come da verbali di sopralluogo. (cfr. All. 1).

Preliminarmente, la sottoscritta aveva provveduto ad esaminare il fascicolo telematico d'ufficio relativo alla procedura esecutiva in oggetto per verificarne la completezza ai sensi dell'art.567 secondo comma ed a richiedere agli uffici competenti copia dei documenti per verificare l'esatta identificazione del bene e la rispondenza rispetto allo stato attuale, oltre all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri. (cfr. All. 2, 3, 4 e 5).

1.3. RISPOSTA AL MANDATO

QUESITO 1): **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente**, al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 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).

RISPOSTA al quesito 1)

Verifica documentazione ipocatastale

La sottoscritta per controllare la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. esaminava il fascicolo telematico d'ufficio della procedura, constatando l'esistenza della certificazione notarile del 11.05.2021 a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi del Collegio dei Distretti Notarili di Roma, Velletri e Civitavecchia, attestante le risultanze delle Visure Catastali (cfr. All. 2) dei Registri Immobiliari (cfr. All. 3) e degli Archivi Notarili (cfr. All. 4) in riferimento allo stato dell'immobile pignorato in Torre Annunziata (Na) a far data dall'ultimo acquisto anteriore al ventennio **dell'immobile staggito** precedente il pignoramento del 09.03.2021 rep. 1358 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 02.04.2021 ai nn. 11902/16234.

La disamina della documentazione in atti ha dato modo di riscontrare che il creditore procedente ha prodotto:

- la certificazione notarile con riscontro relativo alla descrizione ed ubicazione del bene, alla definizione catastale con ricostruzione della proprietà nel ventennio

nonchè ai gravami per trascrizioni ed iscrizioni ed in particolar modo la nota di trascrizione relativa al verbale di pignoramento dell'immobile.

Dalla consultazione dei Registri Immobiliari e degli Archivi Catastali e Notarili per il controllo del periodo relativo al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento fino alla data del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio del cespite staggito, quanto riportato nella documentazione prodotta dal creditore ha trovato conferma.

Pertanto, atteso quanto sopra, la scrivente ritiene tale documentazione completa ed idonea ai sensi dell'art. 567, 2^ comma del cpc ed in tal senso la presente relazione è suscettibile di essere elaborata secondo quanto posto nel mandato conferito.

Quindi la sottoscritta, acquisiva il Titolo di Proprietà legittimante il possesso del bene pignorato da parte dell'esecutata:

- **Atto di Compravendita Notar Michele Diliegro del 06.12.1990** rep. 90952 racc. 13664 registrato presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia (NA) in data 21.12.90 al n. 3468 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21.12.90 al n. reg. part. 30834. (cfr. All. 4.1)

Acquisiva inoltre, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutata. (cfr. All. 5)

La sottoscritta accertava, quindi attraverso le visure effettuate presso il NCEU di Napoli, (cfr. All. 2) la Conservatoria dei RR.II. di Napoli (cfr. All. 3), l'Archivio Notarile (cfr. All. 4) nonché i Registri dell'Anagrafe e dello Stato Civile (cfr. All. 5) la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, predisponendo altresì l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ante ventennio per il cespite staggito rispetto a quanto certificato in atti a far data dal ventennio precedente la trascrizione del pignoramento fino ad oggi.

Mappe Censuarie

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, l'immobile pignorato risulta provvisto della relativa planimetria catastale della quale la sottoscritta, risultando soltanto agli atti cartacei dell'archivio, con istanza ne chiedeva l'acquisizione agli atti informatizzati del catasto. (cfr. All. 2.1 e 2.4)

Dalla comparazione della visura storica nonché degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta che nel Comune di Torre Annunziata l'attuale **particella 709 del foglio 7 al catasto urbano** su cui insiste il **subalterno 1** corrisponde alla stessa particella del foglio 7 al catasto terreni alla quale è correlata come indicato nella vax e nella visura storica. (cfr. **stralcio di mappa con visura storica e titolo di proprietà e provenienza All. 2.2, 2.3 e 4.1**)



Variazioni catastali:

Unità immobiliare al C.F. del Comune di Torre Annunziata al foglio 7 particella 709 sub 1 z.c. 2 catg. C/1 classe 2 consistenza 153 mq, rendita catastale € 1.153,66 Corso Vittorio Emanuele III n. 42 e 44 piano T; (cfr. All. 2.3)

- costituzione del 14.09.1990 in atti dal 14.09.1990 (n. 1714.1/1990) e denuncia all'ute della consistenza immobiliare con scheda del 23.11.1990 protocollo n. 16463 al foglio 7 mappale n. 709/1 Corso Vittorio Emanuele, 42-44, piano terra in ditta [REDACTED] con provenienza per Atto Notar Michele Diliegro del 30.12.1977 rep. 51581 (registrato a Castellammare di Stabia il 19.01.1978 al n. 379 trascritto il 24.01.1978 ai nn. 1768/1533) dai sigg.ri XXXXXXXX XXXXXX e dal loro padre che ne avevano ricevuto la consistenza in successione dalla madre e moglie XX XXXX XXXXXX fu [REDACTED]
- per atto pubblico del 06.12.1990 voltura in atti dal 05.11.1994 rep. 90952 rogante Michele Diliegro registrazione del 21.12.1990 (n. 13118.1/1991) e correzione dei dati anagrafici (n. 27903.1/2012) la consistenza immobiliare viene riportata alla partita 3357 al foglio 7 p.lla 709 sub 1 catg. C/1 classe 2 consistenza 108 mq, rendita catastale L. 2.030 Corso Vittorio Emanuele n. 42 e n. 44 piano T in ditta XXXXXXX XXXXXX XXXXXX nata a [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Per effetto di variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario la consistenza immobiliare viene riportata alla partita 3357 al foglio 7 p.lla 709 sub 1 catg.



C/1 classe 2 consistenza 108 mq, rendita catastale L. 2.6352.00 Corso Vittorio Emanuele n. 42 e n. 44 piano T in ditta XXXXXX XXXXXXXX XXXX nata a [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- Per effetto di variazione d'ufficio del 01.01.1994 in atti dal 06.04.1994 rettifica zona censuaria art. 2 legge del 24.03.93 n. 75 (n. 100000.1/1994) la consistenza immobiliare viene riportata alla partita 6296 al foglio 7 p.lla 709 sub 1 z.c. 2 catg. C/1 classe 2 consistenza 108 mq, rendita catastale L. 1.576.800 Corso Vittorio Emanuele n. 42 e n. 44 piano T in ditta XXXXXX XXXXXXXX XXXX nata a [REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Per effetto di variazione del 23.11.1990 in atti dal 26.04.1999 diversa distr. (16463.1/1990) la consistenza immobiliare viene riportata alla partita 1011752 al foglio 7 p.lla 709 sub 1 z.c. 2 catg. C/1 classe 2 consistenza 153 mq. Corso Vittorio Emanuele n. 42 e n. 44 piano T in ditta XXXXXX XXXXXXXX XXXX nata a [REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Per effetto di variazione toponomastica del 20.10.03 protocollo n. 744679 in atti dal 20.10.03 (n. 95245.1/2003) la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 7 p.lla 709 sub 1 z.c. 2 catg. C/1 classe 2 consistenza 153 mq, rendita catastale Euro 1.153,66 Corso Vittorio Emanuele III n. 42 e n. 44 piano T in ditta XXXXXX XXXXXXXX XXXX nata a [REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. (cfr. All. 2.3)

Titolo di proprietà e provenienza ultraventennale

L'immobile oggetto dell'indagine, dalla descrizione in atti, fa parte di un fabbricato destinato a civili abitazioni ubicato in Torre Annunziata (Na) al Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44 e, precisamente:

- *"Piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Torre Annunziata (NA), Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44 e precisamente: - porzione di fabbricato ad uso commerciale, sviluppantesi al piano terra, di*

circa 153 mq, confinante con detta via e proprietà XXXXX XXXXXX o suoi aventi causa e proprietà XXXXX XXXXXX o suoi aventi causa, salvo altri diritti e/o diversi confini. Il tutto risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA), al foglio 7, particella 709, sub. 1, z.c. 2, categoria C/1, classe 2, mq 153, Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44, piano T, rendita catastale Euro 1.153,66."

La storia del bene staggito nel ventennio precedente il pignoramento del 09.03.2021 rep. 1358 trascritto a Napoli 2 in data 02.04.2021 ai nn. 11902/16234 con riferimento al Titolo di proprietà e provenienza, risulta essere la seguente:

- provenienza -

Il detto bene è pervenuto all'esecutata in forza del seguente titolo:

- Atto di Compravendita Notar Michele Diliegro del 06.12.1990 rep. 90952 racc. 13664 registrato presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia (NA) in data 21.12.90 al n. 3468 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21.12.90 al n. reg. part. 30834, con il quale i coniugi sigg.ri XXXX XXXXXXXX nata a [REDACTED] e XXXX XXXXXXXX nato in [REDACTED] - quest'ultimo per i diritti vantati a seguito della comunione legale dei beni, ciascuno per i propri diritti e con vincolo solidale ed indivisibile per l'intero della loro consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata al Corso Vittorio Emanuele III n. 40 - vendono alla sig.ra XXXXXX XXXX XXXXX nata a San [REDACTED] il terraneo distinto con i numeri civici 42 e 44 del Corso Vittorio Emanuele III, con due bocche su detto Corso, composto di cinque compresi e servizio, ubicato a sinistra dell'androne di portone per chi guarda il fabbricato dal Corso Vittorio Emanuele III e con accesso, altresì a sinistra per chi entra nello stesso androne di portone segnato con il numero civico 40 del detto Corso. (cfr. All. 4.1)

Formalità in cui è presente l'immobile pignorato

Le formalità attestate dalla certificazione notarile e dai documenti in atti, gravanti sull'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 02.04.2021 notificato il 09.03.21 fino alla data del titolo ultraventennale,

verificate e confermate dalla sottoscritta con visure ipotecarie **aggiornate** per soggetto e per immobile sono: (cfr. All. 3)

Comune di Torre Annunziata (Na) Tipo catasto: Fabbricati Foglio 7 p.lla 709 subalterno 1; (cfr. All. 3.1)

- **Iscrizione del 07.11.1996 R.P. 4015 R.G. 29587 Pubblico Ufficiale Michele Diliegro rep. 114445 del 05.11.1996 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per atto notarile pubblico Notar Michele Diliegro del 05.11.96 rep. 114445 relativa all'immobile al catasto fabbricati del Comune di Torre Annunziata al foglio 7 p.lla 709 subalterno 1 al Corso Vittorio Emanuele III n. 40-42 piano T a favore del [REDACTED] C.F. 00348170101 per il diritto di piena proprietà contro XXXXXXX XXXXX XXXX nata a [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di piena proprietà nonchè XXXX XXXXXXX nato a [REDACTED] quale debitore non datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.2)****
- **Iscrizione del 01.06.2012 R.P. 2239 R.G. 22984 Pubblico Ufficiale Vitiello Francesco rep. 2458/1962 del 28.05.2012 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notarile pubblico Notar Francesco Vitiello del 28.05.2012 rep. 2458 relativamente all'immobile in Torre Annunziata al Corso Vittorio Emanuele III civico 42/44 piano T al catasto fabbricati al foglio 7 p.lla 709 subalterno 1 catg. C/1 a favore dell [REDACTED] con sede in Milano C.F. 007151200150 per il diritto di piena proprietà contro XXXXXXX XXXXX XXXXX nata a [REDACTED] per il diritto di piena proprietà nonché la società [REDACTED] .L. con sede in Fiumicino (RM) C.F. [REDACTED] quale debitore non datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.3)****

- **Trascrizione del 02.04.2021** R.P. 11902 R.G. 16234 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario c/o il Tribunale rep. 1358 del 09.03.2021 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili: **Trascrizione di atto giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata di verbale di pignoramento relativamente all'immobile in Torre Annunziata al Corso Vittorio Emanuele III civico 42/44 piano T al catasto fabbricati al foglio 7 p.lla 709 subalterno 1 catg. C/1 a favore della [REDACTED] con sede in Roma C.F. 14978561000 per il diritto di piena proprietà contro XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX nata a [REDACTED] per il diritto di piena proprietà. (cfr. All. 3.4)**

XXXXXX XXXXXXXX XXXX nata a San [REDACTED] per il diritto di piena proprietà; (cfr. All. 3.5)

- **Trascrizione a Favore del 21.12.1990** R.P. 30834 R.G. 40840 Atto tra Vivi - Compravendita - Soggetto acquirente: **Trascrizione dell'atto di compravendita per Notar Michele Diliegro del 06.12.1990 rep. 90952 relativo all'immobile staggito in Torre Annunziata al foglio 7 mappale 709/1 al Corso Vittorio Emanuele civ.42-44 piano T a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX nata a [REDACTED] per il diritto di piena proprietà contro XXXXX XXXXXXXX nata a [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e XXXXX XXXXXXXX nato a [REDACTED] per il diritto di piena proprietà derivante dalla comunione legale per la quota di $\frac{1}{2}$; (cfr. All. 4.1)**

- **Iscrizione Contro del 07.11.1996** R.P. 4015 R.G. 29587 Pubblico Ufficiale Michele Diliegro rep. 114445 del 05.11.1996 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per atto notarile pubblico Notar Michele Diliegro del 05.11.96 rep. 114445 relativa all'immobile al catasto fabbricati del Comune di Torre Annunziata al foglio 7 p.lla 709 subalterno 1 al Corso Vittorio Emanuele III n. 40-42**

piano T a favore del [REDACTED] SpA C.F. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà contro XXXXXXX XXXXX XXXX nata a [REDACTED] e Vesuviano il 21.02.1949 per il diritto di piena proprietà nonché XXXX XXXXXXX nato a [REDACTED] quale debitore non datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.2)

- **Trascrizione Contro del 09.02.2005 R.P. 3762 R.G. 6021 Pubblico Ufficiale Cante Pasquale rep. 31197/7361 del 07.02.05 – Atto tra Vivi – Compravendita – Immobili siti in Torre Annunziata (NA) Soggetto Venditore – Altro immobile rispetto a quello staggito;**
- **Iscrizione Contro del 01.06.2012 R.P. 2239 R.G. 22984 Pubblico Ufficiale Vitiello Francesco rep. 2458/1962 del 28.05.2012 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notarile pubblico Notar Francesco Vitiello del 28.05.2012 rep. 2458 relativamente all'immobile in Torre Annunziata al Corso Vittorio Emanuele III civico 42/44 piano T al catasto fabbricati al foglio 7 p.lla 709 subalterno 1 catg. C/1 a favore della [REDACTED] s.c.a.r.l. con sede in Milano C.F. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà contro XXXXX XXXXXXX XXXXX nata a [REDACTED] per il diritto di piena proprietà nonché la società [REDACTED]. con sede in [REDACTED] quale debitore non datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.3)****
- **Trascrizione Contro del 02.04.2021 R.P. 11902 R.G. 16234 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario c/o il Tribunale rep. 1358 del 09.03.2021 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili: Trascrizione di atto giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata di verbale di pignoramento relativamente all'immobile in Torre Annunziata al Corso Vittorio Emanuele III civico 42/44 piano T al catasto fabbricati al foglio 7 p.lla 709 subalterno 1 catg. C/1 a favore della [REDACTED]. con**

sede in Roma C.F. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà contro
XXXXXX XXXXXXXX XXXXX nata a [REDACTED]
per il diritto di piena proprietà. (cfr. All. 3.4)

La sottoscritta, inoltre acquisiva l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata dal quale precisamente accertava che:

- XXXXXX XXXXX XXXX (esecutata) nata a [REDACTED]

ha contratto matrimonio con XXXX XXXXXXXX nato a [REDACTED]

[REDACTED] in data 03.08.1968 in San Giuseppe Vesuviano (Na) in forza di atto n. 127 parte II serie B dell'anno 1968 e con atto del 02.06.1989 rep. 4603 per Notar Diego-Ciro Vanacore i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni. (cfr. All. 5)

In conclusione, con riferimento alla documentazione prescritta ex art.567 cpc si ritiene che essa sia completa ed idonea e, specificamente anche con riferimento alle sopradette ulteriori acquisizioni, accertando che:

-l'ispezione ipotecaria e catastale è stata effettuata fino al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento rispetto all'immobile staggito e, comunque tale da verificare nel ventennio le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli incrociando le sopradette ispezioni sul nominativo dell'esecutata con quelle effettuate sul bene;

la continuità dei dati catastali e delle trascrizioni risulta rispettata e, quindi la documentazione prescritta ex art. 567 cpc è da ritenersi idonea e completa dal momento che, per il principio della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc, esiste in atti un valido titolo inter vivos a carattere traslativo trascritto per l'immobile staggito a copertura del ventennio in data antecedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento e tale da rendere produttiva di effetti in favore degli eventuali aggiudicatari la trascrizione del decreto di trasferimento del bene staggito.

QUESITO 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.

RISPOSTA al quesito 2)

Tenendo in debito conto quanto indicato nel paragrafo 1.2 della seguente relazione nonché i verbali di Sopralluogo (cfr. All. 1), la sottoscritta accertava quanto segue per l'immobile staggito così come indicato e descritto nell'atto di pignoramento:

- *"Piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Torre Annunziata (NA), Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44 e precisamente: - porzione di fabbricato ad uso commerciale, sviluppantesi al piano terra, di circa 153 mq, confinante con detta via e proprietà XXXXX XXXXXXXX o suoi aventi causa e proprietà XXXXX XXXXXXXX o suoi aventi causa, salvo altri diritti e/o diversi confini. Il tutto risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA), al foglio 7, particella 709, sub. 1, z.c. 2, categoria C/1, classe 2, mq 153, Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44, piano T, rendita catastale Euro 1.153,66."*

Piena proprietà della sig.ra XXXXXXX XXXXXXX XXXXX nella quota di 1/1 dell'immobile sopra descritto consistente nello specifico:

- **in un locale commerciale (categoria catastale C/1: negozio - bottega)** posto al piano terra di un piccolo fabbricato per civili abitazioni con due varchi d'ingresso sul Corso Vittorio Emanuele III, civici n. 40 e 42, quest'ultimo chiuso dall'interno nonché dall'androne del fabbricato di cui è parte contrassegnato dal civico n.38.

L'immobile, nel possesso dell'esecutata è in condizioni manutentive nel complesso men che mediocri, con elementi di arredo in disuso consistenti in scaffalature e con materiale di vario genere lasciato accantonato, con impianto idrico ed elettrico non allacciati alle utenze.

E' conforme alla planimetria catastale in atti che, quindi risulta idonea.

QUESITO 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 prospetto sintetico indicato.



RISPOSTA al quesito 3)

Descrizione dell'immobile pignorato

Il bene pignorato oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare fa parte di un piccolo fabbricato destinato a civili abitazioni ubicato in Torre Annunziata al Corso Vittorio Emanuele III il cui sito d'impianto risulta ricadere in zona A del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) classificata come "centro storico" con la previsione di "riqualificazione urbanistica" ed in zona R.U.A del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) classificata come "zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale" e, con riferimento alla descrizione indicata nell'atto di pignoramento, consiste in:

- Piena proprietà della porzione di fabbricato ad uso commerciale sita nel Comune di Torre Annunziata (NA), Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44 piano T di circa 153 mq riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA), al foglio 7, particella 709, sub. 1, z.c. 2, categoria C/1, classe 2.

La zona costituisce, quindi parte di un contesto cittadino moderatamente servito, facente parte del nucleo antico prossimo al nucleo storico degradato, con sufficienti servizi e negozi di genere diversi nelle vicinanze, limitate infrastrutture ed in un contesto per lo più residenziale e con piccoli negozi, misto a situazioni con intrinseche valenze storico-culturali ma anche ad altre di carattere economico e di degrado ambientale che sviscerano le poche attività superstiti, con poche scuole nelle vicinanze, prossima al litorale e con accesso alle principali vie di comunicazione, quali autostrada e ferrovia, in zona con difficoltà di parcheggio su suolo pubblico.

Nello specifico:

Si tratta di un locale commerciale di categoria C/1 ubicato al piano terra di un fabbricato in muratura di tre piani fuori terra con due ingressi, di cui uno effettivo, dai civici n. 40 e n. 42 di Corso Vittorio Emanuele III nonché dall'androne del



fabbricato di cui è parte contrassegnato dal civico n.38, all'interno del quale presenta più varchi d'accesso.

Il locale è costituito da ampi vani comunicanti comprendenti wc e cucina per una superficie utile effettiva di mq. 156,00 con altezza effettiva di ml 4,00 che però risulta per lo più ribassata attraverso controsoffittature, rivestite nei primi due vani da pannellature di materiale plastico.

Il locale, con normale esposizione è in condizioni di abbandono con una manutenzione scadente, con degrado della pittura e della muratura che in più parti risulta ammalorata, con scarse rifiniture e materiali di mediocre qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti. Le facciate esterne ad intonaco tinteggiato del fabbricato di cui è parte nonché l'area condominiale interna relativa all'androne dove sono ubicati gli accessi secondari, sono in condizioni di manutenzione men che mediocri con porzioni di muratura di tufo ammalorata e priva del soprastante intonaco. (cfr. All. 6 planimetria dello stato dei luoghi e foto All. 12)

L'unità immobiliare è provvista di impianto idrico ed elettrico, vetusti e per i quali non vi sono le relative dichiarazioni di conformità ai sensi del DM 37/2008, non allacciati alle rispettive utenze.

Nel locale vi sono depositati mobili ed elementi di arredo di vario genere lasciati accantonati.

Per il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare non risulta costituito il Condominio.

L'immobile non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Circa la legittimità del bene si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre Annunziata (NA) non hanno dato riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti al fabbricato, alla singola unità immobiliare ed ai nominativi dei proprietari del cespite in oggetto succedutisi nel tempo. (cfr. All. 7)

Precisamente dall'Atto di provenienza per Notar Michele Diliegro del 30.12.1977 nonché dalla descrizione degli immobili relativa alla denuncia di successione della de cuius XX XXXXXX XXXXX fu Francesco deceduta ab intestato il 17.10.1971 di

cui la sottoscritta prendeva visione nonché del verbale di conciliazione del 20.07.1950, risulta che il fabbricato era esistente negli anni 50 come risulterebbe dall'aerofotogrammetria del territorio di Torre Annunziata dove esiste la sagoma del fabbricato.

Comunque, pur se dall'analisi dei titoli traslativi del bene pignorato, procedendo a ritroso, dal 1990 al 1950 nonché dall'esame delle mappe catastali e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si potrebbe ipotizzare con buona probabilità che il fabbricato dove è ubicato il cespite sia stato realizzato in epoca antecedente al 1942, di fatto non sono stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi e pratiche edilizie avvaloranti che l'epoca di costruzione sia effettivamente ante 1942 e, quindi attestanti con certezza la legittimità del cespite.

Di tale circostanza si è tenuto conto in sede di stima dell'immobile pignorato.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alla planimetria catastale in atti che, quindi risulta idonea.

L'unità immobiliare confina a Nord con proprietà aliena, a Sud con Corso Vittorio Emanuele, ad Est con androne del civico 38 e ad ovest con proprietà aliena.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO:

Piena proprietà in Torre Annunziata al Corso Vittorio Emanuele III civici 40-42 piano terra di un locale commerciale riportato al catasto fabbricati al foglio 7 p.lla 709 subalterno 1 catg. C/1 intestato a XXXXXX XXXXX XXXXX in separazione dei beni.

Si tratta di un locale commerciale di categoria C/1 ubicato al piano terra di un fabbricato in muratura di tre piani fuori terra con due ingressi, di cui uno effettivo, dai civici n. 40 e n. 42 di Corso Vittorio Emanuele III nonché dall'androne del fabbricato di cui è parte contrassegnato dal civico n.38, all'interno del quale presenta più varchi d'accesso.

Il sito d'impianto del fabbricato di cui è parte risulta ricadere in zona A del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) classificata come "centro storico" con la previsione di "riqualificazione urbanistica" ed in zona R.U.A del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) classificata come "zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale"

Il locale è costituito da ampi vani comunicanti comprendenti wc e cucina per una superficie utile effettiva di mq. 156,00 con altezza effettiva di ml 4,00 che però risulta per lo più ribassata attraverso controsoffittature, rivestite nei primi due vani da pannellature di materiale plastico.

Il locale, con normale esposizione è in condizioni di abbandono con una manutenzione scadente, con degrado della pittura e della muratura che in più parti risulta ammalorata, con scarse rifiniture e materiali di mediocre qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti. Le facciate esterne ad intonaco tinteggiate del fabbricato di cui è parte nonché l'area condominiale interna relativa all'androne dove sono ubicati gli accessi secondari, sono in condizioni di manutenzione men che mediocri con porzioni di muratura di tufo ammalorata e priva del soprastante intonaco.

L'unità immobiliare è provvista di impianto idrico ed elettrico, vetusti e per i quali non vi sono le relative dichiarazioni di conformità ai sensi del DM 37/2008, non allacciati alle rispettive utenze.

Nel locale vi sono depositati mobili ed elementi di arredo di vario genere lasciati accantonati.

Per il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare non risulta costituito il Condominio.

Circa la legittimità del bene si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre Annunziata (NA) non hanno dato riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti al fabbricato, alla singola unità immobiliare ed ai nominativi dei proprietari del cespite in oggetto succedutisi nel tempo.

Di tale circostanza si è tenuto conto in sede di stima dell'immobile pignorato.

Il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Rosa Maria Romanò depositata in atti, risulta conforme alla planimetria catastale che, quindi risulta idonea.

L'unità immobiliare confina a Nord con proprietà aliena, a Sud con Corso Vittorio Emanuele, ad Est con androne del civico 38 e ad ovest con proprietà aliena.

E' pervenuta all'esecutata in virtù di Atto di Compravendita Notar Michele Diliegro del 06.12.1990 rep. 90952 racc. 13664 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 21.12.1990 ai nn. 30834/40840.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO Euro 85.000,00



QUESITO 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 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 ed 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 depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

RISPOSTA al quesito 4)

A far data dal 06.12.1990 - data del titolo di provenienza individuato quale atto inter vivos a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del 02.04.2021 notificato il 09.03.2021 - all'attualità, l'immobile pignorato in Torre Annunziata (Na) al Corso Vittorio Emanuele III civv. 40-42 così descritto:

"Piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Torre Annunziata (NA), Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44 e precisamente: -



porzione di fabbricato ad uso commerciale, sviluppantesi al piano terra, di circa 153 mq, confinante con detta via e proprietà XXXXX XXXXXX o suoi aventi causa e proprietà XXXXX XXXXXX o suoi aventi causa, salvo altri diritti e/o diversi confini. Il tutto risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA), al foglio 7, particella 709, sub. 1, z.c. 2, categoria C/1, classe 2, mq 153, Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44, piano T, rendita catastale Euro 1.153,66;"
risulta avere la storia identificativa e la provenienza come di seguito indicate.

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, l'immobile pignorato risulta provvisto della relativa planimetria catastale della quale la sottoscritta, risultando soltanto agli atti cartacei dell'archivio, con istanza ne chiedeva l'acquisizione agli atti informatizzati del catasto. (cfr. All. 2.1 e 2.4)

Dalla comparazione della visura storica nonché degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta che nel Comune di Torre Annunziata l'attuale particella 709 del foglio 7 al catasto urbano su cui insiste il subalterno 1 corrisponde alla stessa particella del foglio 7 al catasto terreni alla quale è correlata come indicato nella vax e nella visura storica. (cfr. stralcio di mappa con visura storica e titolo di proprietà e provenienza All. 2.2, 2.3 e 4.1)

Variazioni catastali:

Unità immobiliare al C.F. del Comune di Torre Annunziata al foglio 7 particella 709 sub 1 z.c. 2 catg. C/1 classe 2 consistenza 153 mq, rendita catastale € 1.153,66 Corso Vittorio Emanuele III n. 42 e 44 piano T; (cfr. All. 2.3)

- costituzione del 14.09.1990 in atti dal 14.09.1990 (n. 1714.1/1990) e denuncia all'ute della consistenza immobiliare con scheda del 23.11.1990 protocollo n. 16463 al foglio 7 mappale n. 709/1 Corso Vittorio Emanuele, 42-44, piano terra in ditta XXXX XXXXXXXX nata a [REDACTED] con provenienza per Atto Notar Michele Diliegro del 30.12.1977 rep. 51581 (registrato a Castellammare di Stabia il 19.01.1978 al n. 379 trascritto il 24.01.1978 ai nn. 1768/1533) dai sigg.ri XXXXXXX XXXX e dal loro padre che ne avevano ricevuto la consistenza in

successione dalla madre e moglie XX XXXXXX XXXX fu [REDACTED]
[REDACTED]

- per atto pubblico del 06.12.1990 voltura in atti dal 05.11.1994 rep. 90952 rogante Michele Diliegro registrazione del 21.12.1990 (n. 13118.1/1991) e correzione dei dati anagrafici (n. 27903.1/2012) la consistenza immobiliare viene riportata alla partita 3357 al foglio 7 p.lla 709 sub 1 catg. C/1 classe 2 consistenza 108 mq, rendita catastale L. 2.030 Corso Vittorio Emanuele n. 42 e n. 44 piano T in ditta XXXXXX XXXXXX XXXXX nata a [REDACTED]

proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- per effetto di variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario la consistenza immobiliare viene riportata alla partita 3357 al foglio 7 p.lla 709 sub 1 catg. C/1 classe 2 consistenza 108 mq, rendita catastale L. 2.6352.00 Corso Vittorio Emanuele n. 42 e n. 44 piano T in ditta XXXXX XXXXXX XXXX nata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- per effetto di variazione d'ufficio del 01.01.1994 in atti dal 06.04.1994 rettifica zona censuaria art. 2 legge del 24.03.93 n. 75 (n. 100000.1/1994) la consistenza immobiliare viene riportata alla partita 6296 al foglio 7 p.lla 709 sub 1 z.c. 2 catg. C/1 classe 2 consistenza 108 mq, rendita catastale L. 1.576.800 Corso Vittorio Emanuele n. 42 e n. 44 piano T in ditta XXXXXX XXXXXX XXXXX nata a San [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- per effetto di variazione del 23.11.1990 in atti dal 26.04.1999 diversa distr. (16463.1/1990) la consistenza immobiliare viene riportata alla partita 1011752 al foglio 7 p.lla 709 sub 1 z.c. 2 catg. C/1 classe 2 consistenza 153 mq. Corso Vittorio Emanuele n. 42 e n. 44 piano T in ditta XXXXXX XXXXXX XXXXX nata a San [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- per effetto di variazione toponomastica del 20.10.03 protocollo n. 744679 in atti dal 20.10.03 (n. 95245.1/2003) la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 7 p.lla 709 sub 1 z.c. 2 catg. C/1 classe 2 consistenza 153 mq, rendita catastale Euro 1.153,66 Corso Vittorio Emanuele III n. 42 e n. 44 piano T in ditta XXXXXX XXXXX

XXXXXX nata a [REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. (cfr. All. 2.3)

Provenienza ultraventennale

L'immobile oggetto dell'indagine, dalla descrizione in atti, fa parte di un fabbricato destinato a civili abitazioni ubicato in Torre Annunziata (Na) al Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44 e, precisamente:

Il detto bene è pervenuto all'esecutata in forza del seguente titolo:

- **Atto di Compravendita** Notar Michele Diliegro del 06.12.1990 rep. 90952 racc. 13664 registrato presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia (NA) in data 21.12.90 al n. 3468 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21.12.90 al n. reg. part. 30834, con il quale i coniugi sigg.ri XXXXX XXXXXX nata a [REDACTED] e XXXXX XXXXXXXX nato in [REDACTED] - quest'ultimo per i diritti vantati a seguito della comunione legale dei beni, ciascuno per i propri diritti e con vincolo solidale ed indivisibile per l'intero della loro consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata al Corso Vittorio Emanuele III n. 40 - vendono alla sig.ra XXXXXX XXXXXXXX XXXXX nata a [REDACTED] il terraneo distinto con i numeri civici 42 e 44 del Corso Vittorio Emanuele III, con due bocche su detto Corso, composto di cinque compresi e servizio, ubicato a sinistra dell'androne di portone per chi guarda il fabbricato dal Corso Vittorio Emanuele III e con accesso, altresì a sinistra per chi entra nello stesso androne di portone segnato con il numero civico 40 del detto Corso. (cfr. All. 4.1)

Inoltre, al fine di verificare l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva sul medesimo bene espropriato nella presente sede, per l'intero o anche per quota ed anche in favore o contro soggetti diversi dalla parte della presente procedura espropriativa, danti causa o anche su precedenti subalterni (soppressi) o precedenti identificativi, la sottoscritta effettuava le relative visure ipotecarie **aggiornate** per soggetto e per immobile, già indicate ed elencate in risposta al

quesito 1), dalle quali verificava l'esistenza delle sopradette formalità, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

ISPEZIONI IPOTECARIE E RELATIVE NOTE in risposta al quesito 1. (cfr. All. 3)

Dall'esame delle visure storiche rispetto al titolo di proprietà a copertura del ventennio in oggetto e dalle ispezioni ipotecarie risulta accertata la continuità dei dati d'identificazione catastale e provenienza dell'immobile staggito.

La sottoscritta acquisiva inoltre, l'estratto di matrimonio dell'esecutata dal quale accertava quanto indicato in risposta al quesito 1).

QUESITO 5): provveda all'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.

RISPOSTA al quesito 5)

L'immobile pignorato al Corso Vittorio Emanuele III civici attuali 40-42 è attualmente identificato al N.C.E.U del Comune di Torre Annunziata (Na):

- foglio 7 p.lla 709 sub 1 z.c. 2 catg. C/1 classe 2 consistenza 153 mq
rendita Euro 1.153,66 Corso Vittorio Emanuele III civ. 42-44 piano T
in ditta XXXXXXX XXXXXX XXXXX proprietaria per 1/1 in regime di
separazione dei beni.

Con riferimento alla descrizione indicata nell'atto di pignoramento, consistono in:

"Piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Torre Annunziata (NA), Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44 e precisamente: - porzione di fabbricato ad uso commerciale, sviluppantesi al piano terra, di circa 153 mq, confinante con detta via e proprietà XXXXXX XXXXX o suoi aventi causa e proprietà XXXXXX XXXXXXXX o suoi aventi causa, salvo altri diritti e/o diversi confini. Il tutto risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA), al foglio 7, particella 709, sub. 1, z.c. 2, categoria C/1, classe 2, mq 153, Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44, piano T, rendita catastale Euro 1.153,66;"

L'immobile pignorato risulta provvisto della relativa planimetria catastale della quale la sottoscritta, risultando soltanto agli atti cartacei dell'archivio, con istanza ne chiedeva l'acquisizione agli atti informatizzati del catasto. (cfr. All. 2.1)

L'atto di pignoramento con la relativa nota di trascrizione, come il Titolo e la visura catastale riportano i numeri civici non del tutto corrispondenti a quelli attuali ma ai precedenti e cioè 40, 42-44 invece degli esatti ed attuali civici 38 e 40-42.

Comunque, l'identificazione dell'immobile non genera alcuna incertezza nell'individuazione del bene pignorato indicato dai dati catastali attuali e le risultanze dell'accertamento dei dati catastali effettuate dal sottoscritto esperto stimatore risultano conformi e continuativi sotto il profilo oggettivo e soggettivo rispetto al pignoramento e **quindi, l'identificazione catastale del bene staggito risulta rispondente ai dati specificati nell'atto di pignoramento.**

La planimetria catastale in atti dell'immobile non presenta difformità rispetto all'effettivo stato dei luoghi e quindi risulta idonea. (cfr. **planimetria catastale con planimetria di rilievo - All. 2.1 con All. 6**)

QUESITO 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 erranei 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)** Qualora 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 di carattere traslativo (ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali; ecc.). l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad es: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini 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 l'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; 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 d'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)** 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.

RISPOSTA al quesito 6)

Il bene staggito oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare, ubicato in Torre Annunziata al Corso Vittorio Emanuele III civv. 40-42 è così descritto nel pignoramento:

“Piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Torre Annunziata (NA), Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44 e precisamente: - porzione

di fabbricato ad uso commerciale, sviluppantesi al piano terra, di circa 153 mq, confinante con detta via e proprietà XXXXXX XXXXXXXX o suoi aventi causa e proprietà XXXXXX XXXXXXXX o suoi aventi causa, salvo altri diritti e/o diversi confini. Il tutto risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA), al foglio 7, particella 709, sub. 1, z.c. 2, categoria C/1, classe 2, mq 153, Corso Vittorio Emanuele III n. 42/44, piano T, rendita catastale Euro 1.153,66;”

Tale descrizione contenuta nel **pignoramento è conforme** all'attuale descrizione del bene fatta eccezione per i numeri civici e, quindi i dati catastali indicati nel pignoramento identificano l'immobile e consentono l'univoca individuazione del bene attuale che pertanto, risulta perfettamente identificato ed individuato dal momento che:

- la consistenza catastale del bene non è diversa da quella attuale;
- il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

Trattandosi di pignoramento di fabbricato si specifica che l'attuale particella 709 del foglio 7 al catasto urbano su cui insiste il subalterno 1 corrisponde alla stessa particella, alla quale è correlata, del foglio 7 al catasto terreni come indicato nella vax e nella relativa visura storica. (cfr. stralcio di mappa All. 2.2 con visura storica All. 2.3 e titolo di proprietà e provenienza All. 4.1)

Nel ventennio preso in esame il suddetto cespite staggito ha formato oggetto delle formalità pregiudizievoli già indicate in risposta al quesito 1). (cfr. All. 3)

QUESITO 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.

RISPOSTA al quesito 7)

Il detto bene staggito è pervenuto all'esecutata in forza del seguente titolo:

- Atto di Compravendita Notar Michele Diliegro del 06.12.1990 rep. 90952 racc. 13664 registrato presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia (NA) in data 21.12.90 al n. 3468 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21.12.90 ai nn. 30834/40840, con il quale i coniugi sigg.ri XXXXX XXXXXX nata a [REDACTED] e XXXXX XXXXXX nato in [REDACTED]

[REDACTED] - quest'ultimo per i diritti vantati a seguito della comunione legale dei beni, ciascuno per i propri diritti e con vincolo solidale ed indivisibile per l'intero della loro consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata al Corso Vittorio Emanuele III n. 40 - "vendono alla sig.ra XXXXXXX XXXXXXX XXXXX nata a [REDACTED]

[REDACTED] il terraneo distinto con i numeri civici 42 e 44 del Corso Vittorio Emanuele III, con due bocche su detto Corso, composto di cinque compresi e servizio, ubicato a sinistra dell'androne di portone per chi guarda il fabbricato dal Corso Vittorio Emanuele III e con accesso, altresì a sinistra per chi entra nello stesso androne di portone segnato con il numero civico 40 del detto Corso..." (cfr. All. 4.1)

Quindi, di fatto - tenendo in considerazione quanto indicato e descritto anche nei precedenti quesiti - vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel Titolo di Proprietà e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi rispetto alla quale risulta conforme. (cfr. titolo, planimetria catastale e planimetria di rilievo: (All. 4.1. con All. 2.1 ed All. 6)

Il manufatto pignorato non deborda invadendo aree aliene, condominiali o, comunque non pignorate. In ogni caso per l'esatta individuazione del bene pignorato è stata effettuata la sovrapposizione delle foto satellitari con il relativo stralcio di mappa catastale. (cfr. All. 8)

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

RISPOSTA al quesito 8)

L'identificativo catastale dell'immobile in oggetto, non include porzioni aliene o non pignorate ma individua perfettamente il bene pignorato. Inoltre, gli altri immobili contigui hanno i loro identificativi catastali e non risultano fisicamente fusi con quello pignorato.

QUESITO 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 in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà ipotecaria, intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di " difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni su l 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.

RISPOSTA al quesito 9)

L'immobile staggito deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria in seguito sottoposta a frazionamento e/o cessione a terzi e, precisamente la consistenza immobiliare risulta denunziata all'U.T.E. di Napoli con scheda del 23.11.1990 protocollo n. 164663, in variazione dei precedenti mappali nn. 709/1 e 709/3 del foglio 7, per diversa distribuzione degli spazi interni, con i dati di: foglio 7, mappale 709/1. Comunque, **dall'analisi nel ventennio**, della storia catastale della particella pignorata nell'ambito della presente procedura, **non è risultato** che essa sia stata oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutata.

Si precisa al riguardo che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e, precisamente:

- a. l'atto di pignoramento non reca l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio o meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutata;
- b. con riferimento a quanto prima indicato, non si sono riscontrate difformità formali e/o sostanziali dei dati di identificazione catastale,

cioè dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento in oggetto e/o difformità **significative** della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale;

- c. in ogni caso rispetto alle difformità sostanziali rilevate, poco significative, per le operazioni di stima è stato assunto come oggetto del pignoramento **il bene quale effettivamente esistente.**

QUESTITO 10): indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

RISPOSTA al quesito 10)

Il Comune di Torre Annunziata è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale (PRGI) quale strumento adottato con lo scopo di pianificare e regolare le aree intercomunali dei Comuni di Torre Annunziata, Boscoreale e Boscotrecase che disciplina l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo del territorio comunale, approvato con Decreto n. 4569 del 28.05.83 e pubblicato sul BURC n. 37 del 27.06.83 nonchè Regolamento Edilizio approvato con DPRC n. 40103 del 27.05.82 in seguito adeguato ai disposti dell'art. 15 della L.R. 9/83.

Di fatto, in concreto presso il Comune di Torre Annunziata è attivo il Piano Territoriale Paesistico (PTP) quale strumento urbanistico approvato in data 09.07.02 con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di concerto con il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio.

Nel caso di specie, la zona d'impianto del fabbricato di cui è parte il bene de quo, in base alla zonizzazione prevista dal quadro di riferimento del Piano Regolatore così come modificata e rettificata ai sensi del decreto 4569 di approvazione del PRGI, ricade in "Zona A" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) classificata come "centro storico" con la previsione di "riqualificazione urbanistica" ed in zona R.U.A del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) classificata come "zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale" con il divieto di qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti.

Inoltre, il Comune di Torre Annunziata, ai sensi del D.M.L.P. del 07.03.1981 e del 03.06.1981 risulta sottoposto al vincolo sismico con grado di sismicità S=9 e Zona

2, classificazione ribadita con Delibera di G.R. n. 5447 del 07.11.2002 e per esso valgono le norme urbanistiche restrittive dei Comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area Vesuviana ai sensi della Legge Regionale n. 21 del 10.12.2003.

Nel caso di specie, il Comune di Torre Annunziata rientra nel comprensorio facente parte della "Zona Rossa" per la quale gli strumenti urbanistici generali ed attuativi non possono contenere disposizioni che consentono l'incremento dell'edificazione a scopo residenziale, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi.

Il territorio comunale è sottoposto al vincolo ambientale/paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

QUESITO 11): Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 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 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 01.10.83 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. 93 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 31.03.03 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.

RISPOSTA al quesito 11)

Al fine di individuare con certezza l'epoca di costruzione del fabbricato in cui ricade il cespite staggito e del cespite in oggetto per accertarne, di fatto la legittimità urbanistica, la scrivente ha effettuato le opportune ricerche presso i competenti Uffici del Comune di Torre Annunziata (Edilizia Privata, Condono Edilizio ed Abusivismo) per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi e/o l'esistenza di pratiche edilizie e/o permessi a costruire per il fabbricato ed eventualmente per le singole unità immobiliari.

Le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre Annunziata (NA) non hanno dato riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti al fabbricato, alla singola unità immobiliare ed ai nominativi dei proprietari del cespite in oggetto succedutisi nel tempo. (cfr. All. 7)

Precisamente dall'Atto di provenienza per Notar Michele Diliegro del 30.12.1977 nonché dalla descrizione degli immobili relativa alla denuncia di successione della de cuius XX XXXXXX XXXXX fu Francesco deceduta ab intestato il 17.10.1971 di cui la sottoscritta prendeva visione nonché del verbale di conciliazione del 20.07.1950, risulta che il fabbricato era esistente negli anni 50 come risulterebbe dall'aerofotogrammetria del territorio di Torre Annunziata dove esiste la sagoma del fabbricato.

Comunque, pur se dall'analisi dei titoli traslativi del bene pignorato, procedendo a ritroso, dal 1990 al 1950 nonché dall'esame delle mappe catastali e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si potrebbe ipotizzare con buona probabilità che il fabbricato dove è ubicato il cespite sia stato realizzato in epoca

antecedente al 1942, di fatto non sono stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi e pratiche edilizie avvaloranti che l'epoca di costruzione sia effettivamente ante 1942 e, quindi attestanti con certezza la legittimità del cespite. Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

In ogni caso, tenendo conto di quanto esposto e con riferimento alle ricerche che non hanno avuto alcun riscontro positivo, non avendo documenti avvaloranti l'epoca di costruzione desunta, nè pratiche autorizzative circa la legittimità, la scrivente fa presente che di tale circostanza si è tenuto in debito conto in sede di valutazione dell'immobile con l'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento.

QUESITO 12): Indichi se vi è attestato di certificazione energetica ex D.Lgs n. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.13 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).

RISPOSTA al quesito 12)

Per l'unità immobiliare identificata dal subalterno 1, particella 709 del foglio 7 non esiste attestato di certificazione energetica ex D.Lgs n.311/2006 modificato dal D.L. n. 145/13 convertito con legge n.9/14 e succ. modifiche. La Certificazione va redatta dopo lavori di riqualificazione e/o ristrutturazione delle unità immobiliari che, appunto modificano la prestazione energetica dell'ambiente. Attualmente sono in uso presso professionisti specializzati del settore ed Agenzie immobiliari, Programmi di redazione dell'attestato che quantificano il rilascio al costo medio di mercato di E. 300.00 per unità immobiliare.

QUESITO 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.

RISPOSTA al quesito 13)

Considerando le caratteristiche tipologiche ed intrinseche del bene staggito, consistenti in un locale commerciale al piano terra, fronte strada facente parte di un edificio destinato a civili abitazioni e ad altri negozi, esso deve essere venduto in un **unico lotto e, precisamente:**

LOTTO UNICO:

Piena proprietà in Torre Annunziata al Corso Vittorio Emanuele III civici 40-42 piano terra di un locale commerciale riportato al catasto fabbricati al foglio 7 p.lla 709 subalterno 1 catg. C/1, classe 2 consistenza 153 mq Corso Vittorio Emanuele III n. 42 e n. 44 piano T intestato a XXXXXXXX XXXXXX XXXX in separazione dei beni.

QUESITO 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 cpc, dall'art. 846 e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

RISPOSTA al quesito 14)

L'immobile in oggetto **non è pignorato pro quota ma nella sua interezza**, per cui esso è stato stimato per intero in un lotto indicato come **Lotto Unico**.

L'immobile costituente il lotto, per le sue attuali caratteristiche intrinseche risulta indivisibile dal momento che in un eventuale progetto di divisione che lo riguardi non possono essere perseguiti alcuni principi fondamentali e, precisamente:

- utilizzando gli altri ingressi sia sullo spazio comune che su quello privato di pertinenza per accedere a due unità immobiliari distinte oltre a sacrificare molta superficie utile si creerebbero delle servitù;
- non è possibile dotare le relative unità risultanti di idonei servizi autonomi tali da renderle funzionali, fruibili e legittime per dimensionamento, consistenza e caratteristiche;

- non è possibile superare le difficoltà legate all'incidenza della mancanza dei necessari atti amministrativi autorizzativi e superare le limitazioni di natura vincolistica.



QUESITO 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 DL 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;

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

RISPOSTA al quesito 15) ed al quesito 16)

In risposta a tali quesiti, relativamente all'immobile staggito, consistente in un locale commerciale, si precisa che esso risulta nel pieno possesso dell'esecutata in forza del titolo di proprietà che risulta anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In ogni caso non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione e non risultano 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. Di conseguenza, non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

QUESITO 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 un'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.



RISPOSTA al quesito 17)

Sulla base delle verifiche effettuate, sul bene staggito non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



Non esistono oneri di natura condominiale dal momento che per il fabbricato in cui insiste il cespite non risulta formalmente costituito il Condominio con un Amministratore.

QUESITO 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 sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

RISPOSTA al Quesito 18)

Sul bene staggito non esistono domande giudiziali, altri provvedimenti giudiziali o diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche.

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico e, quindi il diritto sul bene è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Nello specifico, relativamente **all'uso civico** - con riferimento al D.Lgs. n. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L.n.137/02) ed al D.Lgs.n. 4/08 - **si precisa che nel Territorio del Comune di Torre Annunziata (NA) non vi sono aree gravate da usi civici** così come precisato nella Certificazione relativa agli usi civici e come indicato nella tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO USI CIVICI con riferimento ai Decreti di Assegnazione Terre a Categoria della Provincia di Napoli (Legge 16.06.1927 n. 1766 - RD 26.02.1928 n. 332 - LR 17.03.1981 n. 11). (cfr. All. 9)

QUESITO 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, 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.

RISPOSTA al quesito 19)

Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima adottato: valore di mercato.

Il bene pignorato è stato classificato in un unico lotto indicato come:

LOTTO UNICO relativo alla piena proprietà in Torre Annunziata al Corso Vittorio Emanuele III civici 40-42 piano terra di un locale commerciale riportato al catasto fabbricati al foglio 7 p.lla 709 subalterno 1 catg. C/1 intestato a XXXXXX XXXXXXXX XXXXX in separazione dei beni.

METODO DI STIMA

Il procedimento di stima si sviluppa essenzialmente in due fasi.

Nella prima parte, come anche nella maggior parte dei metodi estimativi, si attua una scrupolosa indagine sui cosiddetti prezzi noti tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare.

Nella seconda parte, una volta definito il valore medio di mercato, si arriva a determinare l'effettivo valore dell'oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche e, cioè mediante l'applicazione di specifici coefficienti differenziativi che tengono conto dei fattori del caso specifico consentendoci di passare dalla quotazione media alla quotazione dell'immobile in oggetto. Pertanto, il procedimento di stima a valore di mercato rappresenta la sintesi di due precise argomentazioni:

- 1) **la comparazione e le indagini di mercato;**
- 2) **i parametri per la stima dei fabbricati.**

La comparazione e le indagini di mercato sono unicamente riconosciute quali basi fondamentali per qualsiasi procedimento di stima.

Infatti, tutti gli autori di testi specifici in materia, concordano sulla indispensabilità da parte di colui che opera la stima di conoscere per l'appunto i prezzi noti, cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta o meglio la quantità di danaro che viene effettivamente pagata in cambio di un bene in un determinato periodo.

La comparazione si può e si deve fondare su molteplici parametri, sia di ordine economico (redditi, tasse, spese, ecc.) che di ordine tecnico (cubatura, superficie, materiali, stato di manutenzione, ecc.).

Rimane comunque, indiscutibile la difficoltà di reperire sul mercato i prezzi noti. Da qualche anno, pertanto alcuni grandi Gruppi Immobiliari hanno iniziato a pubblicare periodicamente delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili cioè, i cosiddetti Borsini Immobiliari cui si fa riferimento per avere la quotazione immobiliare di mercato. Specifici, in questo senso sono la rivista " Consulente Immobiliare" che pubblica periodicamente le quotazioni immobiliari relative all'andamento di mercato operando la media dei prezzi delle compravendite per beni analoghi e l' "Annuario Immobiliare", testo di riferimento essenziale per le stime immobiliari secondo valori di mercato, edito da " Il Sole 24 Ore" di Francesco Tamborrino che ha pubblicato, incrementandole annualmente, le tabelle recanti le quotazioni medie indicative del mercato, cioè intermedie tra un minimo ed un massimo fornendoci un preciso criterio di stima.

Tali quotazioni sono riferite a costruzioni nuove all'epoca di riferimento, per cui intendendo utilizzare le tabelle per valutazioni di immobili specifici, occorre applicare alle quotazioni i cosiddetti **coefficienti correttivi o di differenziazione**.

Il bagaglio di dati necessario alla determinazione del prezzo noto deve essere completato, nel senso di supportato, anche da una ricerca diretta, relativa alle offerte di mercato su inserzioni a pagamento, certamente tenendo conto, che i prezzi richiesti hanno necessitato di una discreta elaborazione da parte dell'estimatore che ha anche valutato due aspetti fondamentali e, cioè che:

A) il prezzo richiesto sarà sempre generalmente suscettibile di una contrattazione, per cui difficilmente coinciderà con il prezzo realizzato;

B) le superfici commerciali, cioè la superficie calcolata al lordo dei muri perimetrali, di tramezzi interni, dei pilastri e degli sguinci ecc. dichiarata per gli immobili in offerta non corrispondono quasi mai a quelle reali.

Una volta determinato tipologicamente, il tipo di fabbricato da stimare, la comparazione e le indagini di mercato dovranno essere eseguite per analogia tra immobili dello stesso tipo tecnicamente definito.

Di seguito andranno esaminate e raffrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, le forme architettoniche, il tipo di struttura, il tipo di finiture, il tipo di impianti, la consistenza complessiva, la zona, eventuali vincoli, la legittimità dal punto di vista urbanistico ed edilizio, la disponibilità ecc. Pertanto la comparazione deve tenere conto non soltanto della differenziazione quantitativa riguardo alle superfici o volumi effettivi dei diversi immobili oggetto del raffronto, ma anche della differenziazione qualitativa definibile secondo dei coefficienti che siano espressione delle diverse qualità e caratteristiche.

E' appunto nella determinazione di questi coefficienti che subentra la capacità da parte dell'estimatore di proporre quelli per i quali potrà dimostrare una precisa e rigorosa attendibilità.

Tali **coefficienti differenziativi** vanno applicati mediante moltiplicazione sulla quotazione base verificata anche a seguito di indagini di mercato esperite e saranno considerati come base di lavoro per valutare caso per caso quale sia effettivamente il coefficiente più attendibile.

Si tratta cioè, di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per quotazioni espresse in vecchie lire sia per quotazioni espresse in euro.

Un coefficiente il cui primo numero è uno zero seguito da virgola ed altri numeri, moltiplicato per la quotazione media produce un ribasso di tale quotazione. Al contrario, un coefficiente superiore ad 1, moltiplicato per la quotazione media produce un aumento di tale quotazione. Infine, il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq) sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Per semplicità di chi legge, quanto detto viene chiarito di seguito a titolo esemplificativo:

Alloggio di mq commerciali 100 al quale si applica un coefficiente di differenziazione globale per es. 0,57375; quotazione media di riferimento per edificio nuovo 2000 al mq;

CALCOLO A

Applicando la quotazione media alla superficie effettiva commerciale e applicando il coefficiente di differenziazione globale totale

$$Mq\ 100 \times E.\ 2000/mq = 200.000 \times 0,57375 = 114.750$$

CALCOLO B

Applicando il coefficiente di differenziazione al valore di riferimento e considerando la superficie commerciale effettiva

$$E.\ 2.000/mq \times 0,57375 = 1.147,50 \times 100\ mq = 114.750$$

CALCOLO C

Applicando il coefficiente di differenziazione globale alla superficie commerciale effettiva e considerando l'intera quotazione media di riferimento a nuovo

$$Mq\ 100 \times 0,57375 = 57,375\ (superficie\ virtuale) \times E.2.000/mq = 114.750$$

Quando, come nel nostro caso, relativamente alla stima dell'immobile, si hanno più coefficienti di differenziazione, si stabilirà un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti ed applicando tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad 1, rappresentato da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.

Ai coefficienti di differenziazione classificati in **principali** e **supplementari**, descritti di seguito, non se ne possono aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti, nel senso che

l'aggiunta di ulteriori coefficienti rispetto a quelli previsti, ad arbitrio del tecnico estimatore, altererebbe in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti.

Questo perché i coefficienti di differenziazione elencati di seguito sono numeri calcolati in base ad una media delle consuetudini ed apprezzamenti dello specifico mercato.

Eccezionalmente il perito potrà o dovrà modificarli a suo giudizio, in presenza di spiccate e particolari caratteristiche o posizioni dell'immobile o di difformi apprezzamenti del mercato locale, - come nel caso che ci occupa - specie per le pertinenze, provvedendo però a fornire valide argomentazioni giustificative.

E' da escludere che all'interno di un'unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica ed onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni o cucine o bagni o disimpegni; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore a determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili. I coefficienti per le pertinenze vanno applicati preliminarmente e separatamente alle superfici delle singole pertinenze, prima di essere sommate alla superficie dell'unità oggetto di stima e prima di procedere all'applicazione del coefficiente globale di differenziazione : la superficie virtuale per esse ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti relativi all'unità principale (coefficiente globale unico di differenziazione).

I coefficienti correttivi di differenziazione principali da applicare alla quotazione media sono i seguenti:

1) COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE E DI PIANO

Coefficienti di livello di piano

	A) Coeff. con ascensore	B) Coeff. senza ascensore
Terreno	0,90	0,97
Rialzato	0,90	0,97

Primo	0,94	1,00
Secondo	0,96	0,90
Terzo	0,98	0,80
Piani superiori	1,00	4°(0,95) – 5°(0,55)
Ultimo piano	1,05	6°(0,40)

Coefficienti delle pertinenze

Destinazione	Caratteristiche	Coefficiente
Cantine e solai	Inabitabili	0,20
Taverne	Seminterrate di ville o villini	0,50
Camere a tetto	----	
o soffitte	----	0,33
Balconi	scoperti	0,25
Balconi	coperti anche lateralmente	0,40
Verande		0,95
Terrazze	a livello scoperte	da 0,25 a 0,15
Terrazze	a livello coperte	da 0,45 a 0,30
Lastrici solari	praticabili con accesso da scala int.	da 0,20 a 0,10
Giardini	di proprietà esclusiva	0,18
Uffici	-compresi in edifici residenziali: per i centri storici ed in prossimità di centri amministrativi, ospedalieri e di tribunali; -per i semicentri di elevato interesse terziario; -negli altri casi; -uffici al piano seminterrato; -in edifici destinati solo ad uffici;	1,00 0,97 da 0,90 a 0,80 0,95 1,00

Box		-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,60 a 1,80
		-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,40 a 1,50
		-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,30 a 1,60
		-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,00 a 1,25
		-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 0,75 a 1,00
		-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 0,75 a 0,90
Posti auto coperti di proprietà esclusiva		-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 1 a 1,20
		-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,90 a 1,10
		-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,75 a 1,05
		-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,70 a 0,90
		-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,55 a 0,70
		-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,50 a 0,65
Posti auto all'aperto di proprietà esclusiva		in zone di impossibile parcheggio	da 0,90 a 1,10
		in zone di difficile parcheggio	da 0,70 a 0,95
		in zone di facile parcheggio	da 0,35 a 0,50

Magazzini e laboratori	-a livello pianterreno o rialzato	0,90
	-a livello seminterrato con accesso carraio	0,88
	-a livello seminterrato accessibile solo da scale	0,67
	-interrati con aria condizionata	0,70
Depositi senza permanenza di persone	a livello pianterreno o rialzato	0,65
	-a livello seminterrato con accesso carraio	0,60
	-a livello seminterrato accessibile solo da scale	0,45
	-interrati con aria condizionata	0,35

2) COEFFICIENTI DI ETÀ', QUALITÀ' E STATO

A) coefficienti di età

Con le seguenti ripartizioni:

Nuovo (immobile mai utilizzato)

Recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni)

Di età da 10 a 20 anni

Di età da 21 a 40 anni

Di età da 41 a 60 anni

Di oltre 60 anni d'età

B) coefficienti di qualità

Con le seguenti ripartizioni:

Lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata ed acqua calda centralizzate, doppi servizi, doppi ingressi, servizio di portineria);

Signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quantomeno bagni e toilette separati nelle unità piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo);

Medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico);

Popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono);

Ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi).

C) coefficienti di stato di manutenzione

con le seguenti classificazioni:

Ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in "perfetto stato");

Buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile);

Mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole);

Pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale);
cioè secondo il seguente schema:

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	stato buono	stato mediocre	Stato pessimo
Edificio nuovo				
Lusso	1,10	----	----	----
Signorile	1,05	----	----	----
Medio	1,00	----	----	----
Popolare	0,90	----	----	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
Edificio recentissimo				
Lusso	0,95	0,90	0,85	----
Signorile	0,90	0,85	0,80	----
Medio	0,85	0,80	0,75	----
Popolare	0,80	0,75	0,70	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
10 - 20 anni				
Lusso	0,90	0,85	0,80	----
Signorile	0,85	0,80	0,75	----
Medio	0,80	0,75	0,70	----
Popolare	0,75	0,70	0,65	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
21 - 40 anni				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	----	----	----	----
41 - 60 anni				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	----	----	----	----
Oltre 60 anni				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	----	----	----	----

NEGOZI

Coefficienti di età, qualità e stato:

1-9 anni signorile	1,00	0,95	0,90	
non signorile	0,95	0,90	0,85	
10-40 anni signorile	0,90	0,85	0,80	
non signorile	0,85	0,80	0,75	
41-60 anni signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
+ di 60 anni signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

STIMA DEL LOTTO UNICO:

Piena proprietà in Torre Annunziata al Corso Vittorio Emanuele III civici 40-42 piano terra di un locale commerciale riportato al catasto fabbricati al foglio 7 p.lla 709 subalterno 1 catg. C/1 intestato a XXXXXX XXXXXXXX XXXXX in separazione dei beni.

Si tratta di un locale commerciale di categoria C/1 ubicato al piano terra di un fabbricato in muratura di tre piani fuori terra con due ingressi, di cui uno effettivo, dai civici n. 40 e n. 42 di Corso Vittorio Emanuele III nonché dall'androne del fabbricato di cui è parte contrassegnato dal civico n.38, all'interno del quale presenta più varchi d'accesso.

Il sito d'impianto del fabbricato di cui è parte risulta ricadere in zona A del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) classificata come "centro storico" con la previsione di "riqualificazione urbanistica" ed in zona R.U.A del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) classificata come "zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale"

Il locale è costituito da ampi vani comunicanti comprendenti wc e cucina per una superficie utile effettiva di mq. 156,00 con altezza effettiva di ml. 4,00 che però risulta per lo più ribassata attraverso controsoffittature, rivestite nei primi due vani da pannellature di materiale plastico.

Il locale, con normale esposizione è in condizioni di abbandono con una manutenzione scadente, con degrado della pittura e della muratura che in più

parti risulta ammalorata, con scarse rifiniture e materiali di mediocre qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti. Le facciate esterne ad intonaco tinteggiato del fabbricato di cui è parte nonché l'area condominiale interna relativa all'androne dove sono ubicati gli accessi secondari, sono in condizioni di manutenzione men che mediocri con porzioni di muratura di tufo ammalorata e priva del soprastante intonaco. (cfr. All. 6 planimetria dello stato dei luoghi e foto All. 12)

L'unità immobiliare è provvista di impianto idrico ed elettrico, vetusti e per i quali non vi sono le relative dichiarazioni di conformità ai sensi del DM 37/2008, non allacciati alle rispettive utenze.

Nel locale vi sono depositati mobili ed elementi di arredo di vario genere lasciati accantonati.

Per il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare non vi è Condominio.

L'immobile non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Circa la legittimità del bene si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre Annunziata (NA) non hanno dato riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti al fabbricato, alla singola unità immobiliare ed ai nominativi dei proprietari del cespite in oggetto succedutisi nel tempo. (cfr. All. 7)

Precisamente dall'Atto di provenienza per Notar Michele Diliegro del 30.12.1977 nonché dalla descrizione degli immobili relativa alla denuncia di successione della de cuius XX XXXXX XXXX fu Francesco deceduta ab intestato il 17.10.1971 di cui la sottoscritta prendeva visione nonché del verbale di conciliazione del 20.07.1950, risulta che il fabbricato era esistente negli anni 50 come risulterebbe dall'aerofotogrammetria del territorio di Torre Annunziata dove esiste la sagoma del fabbricato.

Comunque, pur se dall'analisi dei titoli traslativi del bene pignorato, procedendo a ritroso, dal 1990 al 1950 nonché dall'esame delle mappe catastali e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si potrebbe ipotizzare con buona probabilità che il fabbricato dove è ubicato il cespite sia stato realizzato in epoca antecedente al 1942, di fatto non sono stati rinvenuti documenti e/o atti

autorizzativi e pratiche edilizie avvaloranti che l'epoca di costruzione sia effettivamente ante 1942 e, quindi attestanti con certezza la legittimità del cespite. Di tale circostanza si è tenuto conto in sede di stima dell'immobile pignorato con l'applicazione di un'adequata percentuale di decremento ritenuta congrua nella misura del 5%.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alla planimetria catastale in atti che, quindi risulta idonea.

L'unità immobiliare confina a Nord con proprietà aliena, a Sud con Corso Vittorio Emanuele, ad Est con androne del civico 38 e ad ovest con proprietà aliena.

Sono stati individuati, quindi i seguenti coefficienti correttivi di differenziazione principali di cui alla tabella prima riportata per calcolare **il coefficiente globale unico di differenziazione:**

coefficiente di età, qualità e stato - costruzione di età di oltre 60 anni, di qualità media in uno stato di manutenzione nel complesso men che mediocre, **coeff. 0,65;**

coefficiente in diminuzione: negozio in zona di degrado non favorevole al commercio, **coeff. 0,90;**

coefficiente in aumento: negozio con altezza utile di piano di m. 4,50, **coeff. 1,20.**

Avremo, quindi un coefficiente globale unico pari a $(0,65 \times 0,80 \times 1,20) = 0,624$ arrotondabile a 0,6;

Totale superficie effettiva mq. 156,00;

Da cui:

Superficie commerciale mq. 156,00 (superficie commerciale effettiva)

Quindi, sulla base dell'ultima quotazione immobiliare utile del Consulente Immobiliare riportata nell'Annuario immobiliare per le abitazioni nuove nella zona in oggetto nonché nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) abbiamo un valore utile di E. 950/mq. che appunto rappresenta la quotazione media di riferimento a nuovo per i locali commerciali (negozi) nell'intervallo compreso tra il valore minimo ed il valore massimo di Euro 910 e di Euro 1.850. (cfr. All.10)

Considerando i valori praticati in zona per immobili analoghi così come indicato dai borsini immobiliari delle agenzie locali, specialistiche nel settore, avremo un valore utile effettivo di Euro 1.050.

Tale quotazione utile di riferimento a nuovo va moltiplicata per il coefficiente globale di differenziazione per avere la quotazione corretta che tiene in debito conto le caratteristiche intrinseche del bene.

Da cui

$E./mq. 1.050 \times 0,62 = E./mq. 651$ arrotondabile ad **E./mq. 650** che rappresenta il valore di mercato corretto (con riferimento all'es. di calcolo B prima riportato derivante dalla media tra i valori forniti dall'OMI e quelli delle agenzie di zona).

Tale valore di mercato corretto va moltiplicato per la superficie commerciale effettiva dell'unità immobiliare oggetto di stima:

$Euro/mq. 650 \times mq. 156,00 \text{ commerciali} = \underline{\text{Euro } 101.400,00}$ Valore di mercato

A tale valore di mercato va applicata **una riduzione nella misura del 5%** che tenga conto:

- dell'impossibilità di accertare la legittimità del cespite e l'ulteriore decurtazione nella percentuale del 10% che tenga conto:
- dello stato di manutenzione del locale e dell'inadeguatezza degli impianti (avendo già considerato le caratteristiche intrinseche dell'immobile attraverso l'applicazione degli opportuni coefficienti);
- di eventuali vizi occulti;
- delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Da cui

$Euro 101.400,00 - Euro 15.210,00 (15\%) = \underline{\text{Euro } 86.190,00}$

Su tale valore di mercato stimato deve detrarsi il costo per la redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica di Euro 300,00,

Da cui

$Euro 86.190,00 - Euro 300,00 = Euro 85.890,00$ arrotondabile ad **Euro 85.000,00**
(Valutazione finale dell'immobile pignorato - Prezzo base d'asta)

Inoltre, relativamente alla determinazione del suddetto prezzo base per la vendita dell'immobile in oggetto va considerato quanto segue:

- per la sua determinazione sono state tenute in debita considerazione già nella scelta dei coefficienti, le caratteristiche dell'immobile relativamente alla sua conservazione, manutenzione ed adeguamento;
- le tabelle utilizzate sono frutto di elaborazione effettuata dall'autore del testo F. Tamborrino a partire dal 1990 ad oggi, tenendo conto dei dati già elaborati con altre sue opere, nonché dell'archivio di oltre un trentennio di valutazioni fiscali e di mercato. Le tavole dei coefficienti di stima sono, a loro volta, frutto di studi e successive elaborazioni e modificazioni, nel tempo, effettuate dall'autore partendo dal ceppo basilare dei criteri di stima enunciati dal Ministero dei LL. PP. nel 1926 e poi più recentemente nel 1996 e nel 2013, modernizzandoli ed adattandoli alle evoluzioni del mercato fino ad oggi ed ai mutamenti dimensionali delle maggiori città e località con riferimento ai dati forniti dall'OMI. Le tabelle per questo motivo non possono mai essere utilizzate senza considerare i coefficienti correttivi della stima.

Euro 85.000,00 (Prezzo Base del Lotto Unico)

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

Relativamente all'immobile staggito costituente il Lotto non vi sono contratti di locazione a carico del bene pignorato e, nella determinazione del valore immobiliare si è tenuto conto dell'inesistenza di tale vincolo locativo.

+++++

La sottoscritta, ritiene di aver assolto in piena coscienza e serenità il mandato affidatole, rimanendo a disposizione per qualsivoglia chiarimento.

Napoli 09.12.2021

L'Esperto Stimatore

Arch. Rosa Maria Romanò

ALLEGATI

- 1) Verbali di sopralluogo con allegata determinazione dell'indennità d'occupazione All. 1.2;
- 2) Documentazione Catastale con relative quietanze e richiesta di acquisizione della planimetria agli atti informatizzati All. 2.4:
 - 2.1) Planimetria dell'unità immobiliare al foglio 7 p.lla 709 sub 1 catg. C/1;
 - 2.2) Stralcio di mappa (vax) foglio 7 p.lla 709;
 - 2.3) Visura storica unità immobiliare foglio 7 p.lla 709 sub 1;
 - 2.4) Acquisizione ottica planimetria mancante nella banca dati;
- 3) Ispezioni con relative quietanze:
 - 3.1) Ispezione per immobile;
 - 3.2) Nota di Iscrizione nn. 4015/29587;
 - 3.3) Nota di Iscrizione nn. 2239/22984;
 - 3.4) Nota di Trascrizione nn. 11902/16234;
 - 3.5) Ispezione per soggetto;
- 4) Titolo di proprietà;
 - 4.1) Atto di Compravendita Notar Michele Diliegro del 06.12.90 rep.90952;
- 5) Estratto di matrimonio dell'esecutata;
- 6) Planimetria dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare sub. 1;
- 7) Richiesta documentazione per legittimità urbanistica;
- 8) Foto satellitari e mappa a confronto;
- 9) Certificazioni uso civico;
- 10) Valori immobiliari: quotazioni;
- 11) Copie prova spedizioni;
- 12) Foto dello stato dei luoghi;
- 13) Specifica competenze professionali e spese.