



RISCONTRO DELL'ESPERTO ALLE OSSERVAZIONI SOLLEVATE DAL DEBITORE ESECUTATO



OGGETTO: Tribunale di Torre Annunziata – Esecuzione Immobiliare RGE 140/17 promossa da INPS c/

Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione dott.sa A. M. Diana

In ottemperanza al Suo Provvedimento reso all'Udienza del 07.03.2019 lo scrivente arch. Gaetano Munno, in qualità di Esperto Stimatore, si pregia di riscontrare in modo accurato e puntuale le osservazioni depositate dal debitore esecutato nella procedura esecutiva in oggetto.



Osservazioni e chiarimenti

- 1) *L'esperto, a pagina 11 del proprio elaborato, afferma che "le unità immobiliari in parola ed oggetto di pignoramento sono esattamente ed univocamente individuate", omettendo di precisare che l'area cortilizia, individuata catastalmente alla p.lla 341 sub 31, non risulta compresa nel pignoramento.*



Come già evidenziato in sede di Udienza del 07.03.2019, si ribadisce che l'unità abitativa oggetto di procedura ed identificata nell'atto di Pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.. omissis.. Foglio 2 p.lla 224 sub. 10 risulta **GRAFFATA ALLA P.LLA 341 SUB. 31** come chiaramente si evince dalla visura storica catastale. Detta variazione avente causale di "ANNESSIONE DI CORTE" è stata effettuata in data 10.08.2012, e dunque in data antecedente l'atto di pignoramento, con la quale si annette alla ex p.lla 224 sub. 4 l'area urbana di cui alla ex p.lla 341 sub. 29.



Tale oggettiva circostanza, non lascia dubbi sulla identificazione catastale dei cespiti con la quale la **p.lla 224 sub. 10 graffata p.lla 341 sub. 31** rappresenti nella sua interezza un'unica unità catastale, avente unica rendita, consistenza, superficie e categoria. Il riscontro di tale circostanza è chiaramente evincibile anche dalla scheda planimetrica catastale allegata all'unità immobiliare di cui alla p.lla 224 sub. 10, graffata p.lla 341 sub. 31.



Per mero approfondimento si evidenzia che la "graffa", come la conosciutissima parentesi, è un segno utilizzato anche in ambito catastale e di fatto **va a collegare un immobile edificato con una superficie scoperta**, come può essere un giardino (caso in specie). Questa graffatura sta ad indicare che sia all'edificio che all'area scoperta **sono associati i medesimi diritti reali**, come fossero un'unica particella di tipo catastale, quindi caratterizzati da uno stesso numero di identificazione catastale. Ai fini civilistici e fiscali ogni unità graffata, costituita da particella e subalterno e caratterizzate da identificativo univoco, **sono a tutti gli**



pagina 1 di 11

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



effetti un'unica entità, con una sola rendita, una sola consistenza, classe e categoria catastale.
All'interno della visura tutti questi elementi si riconoscono poiché incolonnati uno sopra l'altro. Solamente la prima particella poi ha accanto tutti i suoi dati relativi, i quali però descrivono l'intero lotto inserito in colonna. Detta circostanza è chiaramente desumibile dallo stralcio della visura catastale sotto riportata.

Dati della richiesta		Comune di TORRE ANNUNZIATA (Codice: L245)										
		Provincia di NAPOLI										
Catasto Fabbricati		Foglio: 2 Particella: 224 Sub.: 10										
INTESTATI												
Unità immobiliari graffate con unico identificativo catastale												
1												
2												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	2	224	10	1		A/2	5	6 vani	Totale: 163 m ² Totale escluse aree scoperte**: 156 m ²	Euro 402,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Via ... IGNE n. 5 piano: T;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Torre Annunziata Via Delle Vigne civ. 5	
	Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 2 Particella: 224 Subalterno: 10	Compilata da: _____ Iscritto all'albo: Architetti Prov. Napoli N. 8124
Scheda n. 1 Scala 1:200		

ex area urbana annessa all'attuale unità e riportata nella scheda dell'unità catastale pignorata

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 3 di 11

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
 81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
 P. Iva 03166900617
 PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
 ph 0823.176.10.51
 fax 0823.176.13.11
 mobile 333.64.02.948

2) *Non è stato evidenziato che la zonetta sub 31, che illegittimamente si vorrebbe ricomprendere nell'esecuzione, si estende in continuità con una diversa area in proprietà di terzi. Pertanto, non vi è certezza dell'effettiva superficie del cortile che si vorrebbe (illegittimamente) assoggettare ad esecuzione, e neppure risulta evidenziata dall'esperto l'esistenza di una servitù di passaggio, gravante sulla plla 341 sub 31, per accedere alla contigua particella, appartenente a terzi.*

In risposta alla presente osservazione, vanno fatte delle opportune precisazioni.

Come già ribadito, la "zonetta sub. 31" risulta "graffata" all'unità pignorata (termine tecnico utilizzato in ambito catastale come sopra detto), vale a dire ricompresa nella stessa consistenza immobiliare e quindi nello stesso identificativo. Si rimanda ai suddetti Avvocati i dovuti approfondimenti, onde comprendere tutti gli aspetti tecnici e di individuazioni inerenti la "graffatura" di unità immobiliari urbane, aspetti facilmente reperibili anche sul web per la consolidata dottrina tecnica ed amministrativa del caso.

In merito alla esistenza di una servitù di passaggio, allora si ribadisce, che nei pubblici registri, **NON SI E' RINVENUTA TRACCIA DI QUALSIVOGLIA DIRITTO DI SERVITU' DI PASSAGGIO** costituita con atto pubblico ed al quale la parte fa riferimento.

Orbene, premesso che alla pagina 20 del proprio elaborato peritale si è espressamente riportato *..omissis* Stesso discorso vale per il lato nord ove lo **stesso è direttamente comunicante con altra unità (giardino) non oggetto di procedura.. CIRCOSTANZA QUINDI GIÀ BENE EVIDENZIATA**, corre l'obbligo chiarire all'ill.mo sig. Giudice gli aspetti del caso.

L'area esterna esclusiva ed annessa all'unità immobiliare pignorata, avente accesso dal viale comune, confina tra l'altro al lato nord con l'unità p.lla 341 sub. 32 (area urbana). Detta area urbana di fatto è rappresentata da un giardino, direttamente comunicante **(come evidenziato nella depositata relazione)** con l'unità immobiliare oggetto di procedura. Alla stessa infatti, si accede tramite due gradini che consentono il superamento di un piccolo dislivello.

Il tutto come si evince dalla sottostante documentazione fotografica.

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Detta area urbana avente allo stato unico accesso dalla proprietà pignorata risulta in capo al sig. [REDACTED]

[REDACTED] allo stesso pervenuto nella sua maggior consistenza con atto di compravendita del 02.04.2009 (che si allega) trascritto a Napoli 2 il 24.04.2009 ai nn. 20844/13457.

Infatti, con detto atto, il sig. [REDACTED] acquistava un **casotto al piano terra della complessiva consistenza catastale di metri quadrati trentadue (mq. 32), con annessa la pertinenziale area scoperta della superficie catastale di metri quadrati duecentocinque (mq. 205)**. omissis in Catasto fabbricati del Comune di Torre Annunziata al Foglio 2 p.lla 341sub. 101 (casotto) e Foglio 2 p.lla 341 sub. 28 l'area pertinenziale.

In detto atto viene precisato che viene trasferito il **con il diritto di servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile** da esercitarsi sul la detta area di manovra indicata in catasto con la particella 341 foglio 2, subalterno 30, necessaria per raggiungere l'area scoperta (particella 341sub.28), oggetto tra l'altro della presente compravendita, a mezzo della quale si accede a l casotto (particella 341sub. 101) anch'esso oggetto della presente compravendita, così come riservatasi tale servitù dalla venditrice..

pagina 5 di 11

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

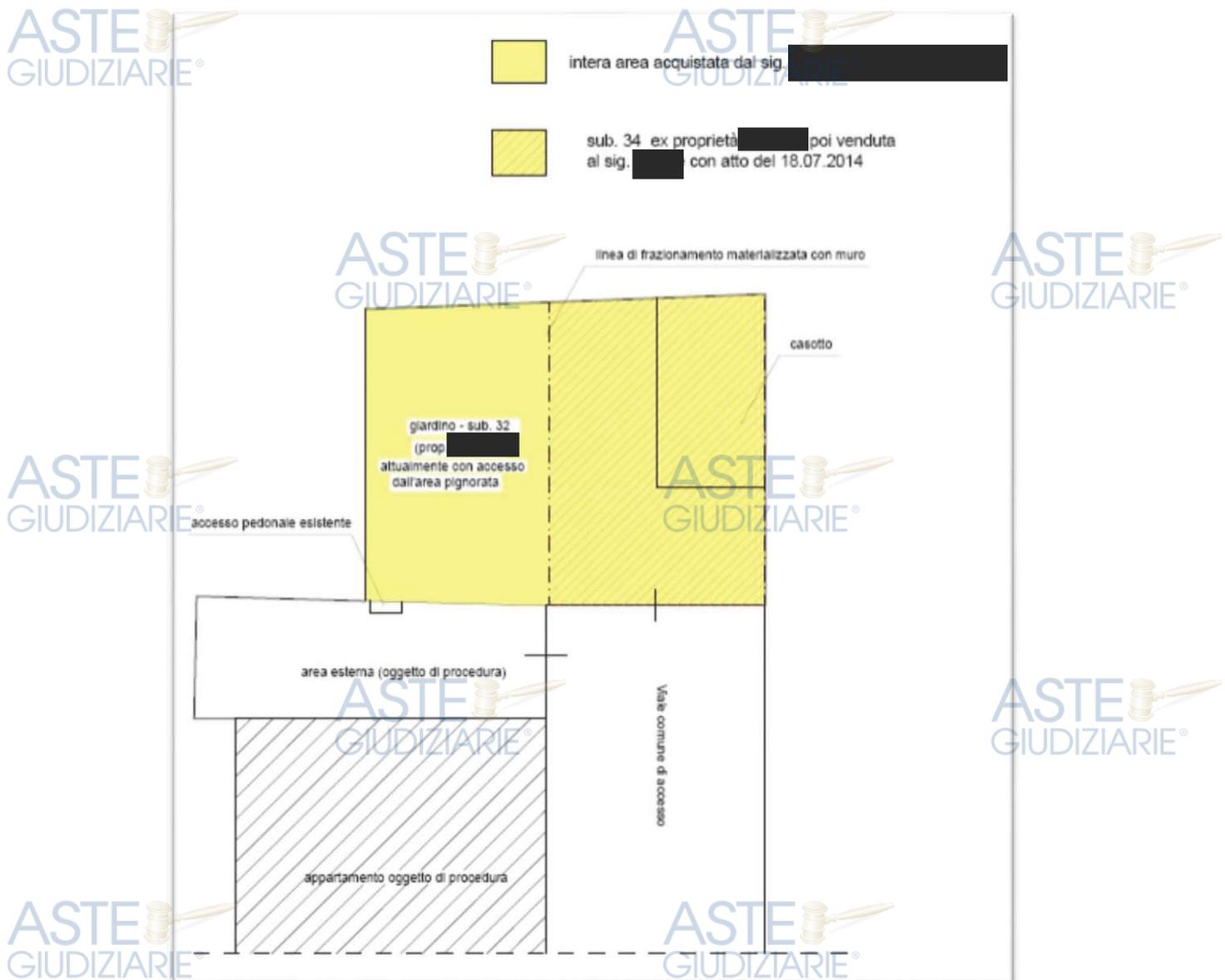
www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948

Successivamente, il sig. [redacted], provvedeva a frazionare detta area urbana ed alienarne al sig. [redacted] una porzione di essa (con il sovrastante casotto) con atto del 18.07.2014 (che si allega) trascritto a Napoli 2 il 07.08.2014 ai nn. 40610/2623, precludendosi di fatto il "passaggio" alla restante area di sua proprietà ed "intercludendosi" quindi il raggiungimento della rimanente porzione di sua proprietà (area urbana), attualmente identificata con l'unità sub. 32. In detto atto inoltre il sig. [redacted] non riservava in suo favore alcuna servitù di passaggio proprio per il raggiungimento di detto fondo, neppure dalla via pubblica delle Vigne attraverso il passaggio sul viale comune.

Il tutto come meglio evidenziato sul sottostante elaborato grafico



pagina 6 di 11

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ne consegue quindi che gli effetti della procedura esecutiva, non mutano in alcun modo lo stato di fatto e di diritto e dei luoghi, in quanto si ribadisce, l'attuale area urbana (che sarebbe a detta del debitore in suo uso senza alcun titolo) è comunque già interclusa e la sua interclusione è stata conseguenza del frazionamento e successiva alienazione (volontaria si desume) di parte di essa dalla quale si accedeva per l'appunto dal viale esclusivo ove era stata proprio costituita una servitù di passaggio onde consentirne l'accesso.

Ad ogni buon conto, a salvaguardia di ogni diritto previsto dal c.c. ed in considerazione che una eventuale servitù di passaggio in favore della limitrofa unità immobiliare sub. 32 che sarebbe comunque da accertare con atto Giudiziario e/o volontario e che comunque alla suddetta potrebbe accedersi sia dall'attuale fondo oggetto di procedura che dal contiguo e restante fondo attuale p.la 341 sub. 34 (già alienata dal sig. ██████████

██████████ in questa sede si prevede comunque un ulteriore abbattimento del 10% del valore di stima (a maggior garanzia del futuro aggiudicatario ed in considerazione di quanto sollevato dalla parte) e come indicato anche dal Custode Giudiziario, proprio in considerazione di una eventuale e potenziale costituzione di servitù di passaggio che potrebbe interessare anche l'attuale area oggetto di procedura.

Pertanto in questa sede si rimodula il valore di stima (indicato in relazione) come di seguito:

pagina 7 di 11

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948





$V_m = € 259.741,36 \times 0,90 = € 233.767,22$

Al quale va applicato una ulteriore decurtazione pari al 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

$V_m = € 233.767,22 \times 0,85 = € 198.702,14$, approssimabile in **€ 199.000,00**




- 3) *A pagina 23 il Consulente valuta come costo per la redazione e presentazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) la somma di € 600,00, mentre l'effettiva spesa, secondo il mercato, oggi si attesta sulla somma di € 150,00, comprensiva degli accessori fiscali.*




Si confermano in questa sede i costi presunti per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (€ 600,00) in quanto in linea e conformità con l'attuale parametro di mercato ed in considerazione altresì della subordinata e propedeutica dichiarazione di conformità ex DM 37/08 nonché relativo controllo della centrale termica, csd controllo dei fumi ex DPR 74/2013.

Va da sé che l'aspetto fiscale allo stato non è valutabile proprio in considerazione dei diversi regimi fiscali ai quali i vari Professionisti sono assoggettati.

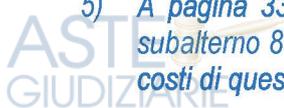
D'altronde, tutti i costi indicati in relazione di stima sono presunti e non certi.





- 4) *A pagina 43 l'Esperto evidenzia che sul titolo di provenienza viene indicata come epoca di costruzione del fabbricato una data anteriore al 1967; a pagina 45, invece, decurta il valore dell'immobile del 5%, in quanto l'epoca di costruzione sarebbe anteriore al 1942.....*

Si conferma pienamente quanto indicato in relazione in quanto, si ribadisce, l'ultimo titolo autorizzativo D.I.A. (dichiarativo d'altronde) riguarda la sanatoria delle sole opere interne e quindi non legittima (urbanisticamente parlando) l'edificazione "dell'involucro" sicuramente già esistente e del quale lo scrivente non ha rinvenuto alcuna ulteriore autorizzazione. D'altronde, si ribadisce alla parte che non risulta rilasciato alcun permesso in sanatoria come riportato nelle note di parte. Si rimanda quindi alle considerazioni urbanistiche già effettuate nel depositato elaborato peritale.




- 5) *A pagina 33 l'Esperto afferma che è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria del subalterno 8 (cantina), in quanto quella depositata in Catasto non riporta la scala di accesso, e valuta i costi di questa operazione in € 700.00. Ebbene, la cantina è l'unica presente nel fabbricato, ha un solo*

pagina 8 di 11

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



accesso dall'interno della proprietà degli esecutati, è ben rappresentata ed è interamente sottoposta all'unico appartamento....

Si conferma quando già indicato in relazione, ove si ribadisce, si è evidenziata una non esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare ed i costi presunti si riferiscono all'aggiornamento della scheda planimetrica catastale e non al "riaccatastamento" come eccepito nelle note della parte. Per l'aspetto fiscale si rimanda a quanto già precisato in risposta al punto 3) di cui innanzi.

6) *A pagina 34 l'Esperto evidenzia che, all'interno della proprietà degli esecutati, vi è un ripostiglio sottoscala, che non è riportato sui titoli di provenienza e conclude che "...la consistenza immobiliare alienata corrispondeva all'attuale". Questa affermazione non è vero, in quanto l'immobile fa parte di una palazzina composta da tre unità immobiliari divise per piano, servite da una scala comune. Non è chiaro quale documentazione notarile o catastale sia stata consultata per poter affermare.....*

Come già relazionato, si conferma quanto rilevato in relazione in quanto per l'appunto, la effettiva consistenza immobiliare alienata è documentata dalla DIA in sanatoria agli atti presentata il 09.07.2007 (che rappresenta per l'appunto un elaborato ASSEVERATO DELLO STATO DEI LUOGHI) ove detti spazi sono confermati nell'attuale stato di consistenza, già in data antecedente l'acquisto dei cespiti in capo ai debitori esecutati. D'altronde alla data di acquisto del cespite (13.12.2007) non vigeva ancora obbligo di conformità planimetrica catastale introdotto con D.L. del 31.05.2010 n. 78 e lo stato descrittivo (con indicazione dei confini certi, come nel caso in specie) rappresentava titolo idoneo e sufficiente alla identificazione del bene, come più volte chiarito anche dalla Suprema Corte.

7) *A pagina 47 (punto 7) l'Esperto afferma che sull'immobile non esistono vincoli: ciò non è vero, in quanto l'intero territorio della città di Torre Annunziata ricade sotto la tutela del vincolo paesaggistico, ai sensi del D.lgs 42/2004 e smi.*

Si conferma quanto ribadito in risposta al pag. 47 in quanto il quesito del G.E. indica l'esistenza di "vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità", circostanze tutte estranee all'immobile in parola. Si conviene e si conferma con quanto comunque evidenziato dalla parte (circostanza in ogni modo estranea alla risposta del suddetto quesito eccepito) che il territorio ricadente sul Comune di Torre Annunziata ricade sotto la tutela del vincolo Paesaggistico e ambientale ai sensi del D.lgs 42/2004.

8) *Il Consulente, nel determinare il valore dell'immobile, si basa sui valori dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, non considerando che la Cassazione, con la sentenza 21569 del 26/10/2016, ha precisato che tali valori non costituiscono fonte tipica di prova ma*

pagina 9 di 11

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948

ASTE GIUDIZIARIE®

mero strumento di ausilio e indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa. Lo stesso Esperto afferma di aver proceduto alla stima secondo il criterio MCA (comparativo), assumendo come comparables i valori OMI e il Borsino Immobiliare (quest'ultimo seppur Banca Dati a se stante utilizza gli stessi valori OMI)...omissis

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Anche in questo caso si conferma quanto già evidenziato in relazione, evidenziando alla parte che lo scrivente ha mediato più valori tra cui anche quelle fornite dall'Osservatorio Immobiliare e che non sono stati assolutamente presi come riferimento univoco alla base del giudizio di stima. Gli stessi infatti sono stati un mero strumento di ausilio come ribadito dalla Suprema Corte. Oltretutto il rapporto di stima si è basato anche su offerte di mercato (espressamente indicate) e si sono adottati tutti i coefficienti correttivi e gli adeguamenti di stima del caso come richiesto dal G.E. Non si comprende come possa essere eccepito un giudizio di stima che basato su valutazioni espressamente documentate e sulla base dei principi basilari delle varie teorie estimative.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Conclusioni

Sulla scorta di quanto sopra evidenziato e per mera ed opportuna ulteriore garanzia per il futuro acquirente, questo scrivente Esperto rimodula il valore di stima da € 220.000,00 (indicato in relazione) ad **€ 199.000,00** in considerazione delle circostanze eccepita e circa una potenziale e probabile servitù di passaggio eventualmente da accertare (in modo volontario o Giudiziario)

Ritenendo di aver precisato in maniera puntuale e di aver fatto chiarezza sull'effettivo stato dei luoghi e cose, lo scrivente Esperto rassegna le presenti note integrative, ringraziando l'ill.mo Giudice per la fiducia accordata e restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore precisazione in merito.

Con Osservanza

In S. Maria C. V. il 29.03.2019.

l'Esperto
arch. Gaetano MUNNO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

pagina 10 di 11

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®




 ASTE
 GIUDIZIARIE®


 ALLEGATI ASTE
 GIUDIZIARIE®

- alleg. 1) atto di compravendita del 02.04.2009;
- alleg. 2) atto di compravendita del 18.07.2014;
- alleg. 3) Planimetria catastale dell'immobile sub. 34 (alienato dal sig. [REDACTED]);
- alleg. 4) visura storica catastale unità sub. 32;
- alleg. 5) visura storica catastale unità sub. 33;
- alleg. 6) visura storica catastale unità sub. 34;
- alleg. 7) visura storica catastale unità sub. 101.


 ASTE
 GIUDIZIARIE®


 ASTE
 GIUDIZIARIE®


 ASTE
 GIUDIZIARIE®


 ASTE
 GIUDIZIARIE®


 ASTE
 GIUDIZIARIE®


 ASTE
 GIUDIZIARIE®


 ASTE
 GIUDIZIARIE®


 ASTE
 GIUDIZIARIE®


 ASTE
 GIUDIZIARIE®


 ASTE
 GIUDIZIARIE®


 ASTE
 GIUDIZIARIE®

 pagina 11 di 11

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
 81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it


www.gaetanomunno.it
__details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948

