

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

R.G.E. 140/17

I.N.P.S.

**ISTITUTO NAZIONALE PER LA PREVIDENZA
SOCIALE**

CONTRO



immobili siti in

TORRE ANNUNZIATA
via delle Vigne

Catasto Fabbricati

Foglio 2 p.la 224 sub. 10 graffata p.la 341 sub. 31
Foglio 2 p.la 224 sub. 8

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT. FRANCESCO ABETE

ESPERTO STIMATORE: ARCH. GAETANO MUNNO

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da

I.N.P.S.

Istituto Nazionale per la Previdenza Sociale

contro

rubricato al n.

140/17 R.G.E.

immobili siti in

Torre Annunziata

(Catasto Fabbricati)

Foglio 2 p.la 224 sub. 10 graffata p.la 341 sub. 31 e Foglio 2 p.la 224 sub. 8

Giudice Espropriazione: dott. Francesco Abete

Esperto Stimatore: arch. Gaetano MUNNO

Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Torre Annunziata, **dott. Francesco Abete,**

lo scrivente arch. Gaetano MUNNO avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da I.N.P.S.

ISTITUTO NAZIONALE PER LA PREVIDENZA SOCIALE contro

PREMETTE

- che in data 29.08.2018 lo scrivente veniva nominato dal G.E. dott.sa Diana, Esperto Stimatore nella Procedura esecutiva in oggetto;
- che in data 30.08.2018 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- che in data 18.09.2018 depositava in Cancelleria il Moduli di Verifica Documentazione.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato il sopralluogo presso gli immobili in oggetto in data 19.09.2018 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Carla Ardizzone (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Torre Annunziata, Ufficio Servizi demografici del Comune di Vico Equense, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Torre Annunziata, attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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

La verifica della documentazione è stata indicata nel "Modulo di Verifica Documentazione" regolarmente compilato e depositato in data 18.09.2018, con esito positivo. Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo **è emerso che gli** immobili sono stati indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione con i seguenti estremi catastali:

Comune di Torre Annunziata, (Catasto Fabbricati)

Foglio 2 p.la 224 sub. 10 (diritti di **piena proprietà** contro [redacted] per quota ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni);

Foglio 2 p.la 224 sub. 8 (diritti di **piena proprietà** contro [redacted] per quota ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni).

Dalle verifiche catastali effettuate dallo scrivente si è constatato che tutti gli estremi catastali dei beni alla data di trascrizione del pignoramento, **individuavano esattamente i cespiti e non si evidenziavano variazioni formali o sostanziale dei dati catastali.**

L'atto di pignoramento è stato notificato al sig. [redacted] presso l'immobile dove esso è residente il 03.05.2017. La debitrice risultava invece essersi trasferita altrove e non è stato possibile notificare a mano l'atto di pignoramento, quest'ultimo è stato pertanto depositato presso la sede del Comune di Torre Annunziata il 08.06.2017, ai sensi dell'art. 143 cpc

Gli immobili oggetto della presente relazione sono così pervenuti agli esecutati:

Comune di Torre Annunziata, (Catasto Fabbricati)

Foglio 2 p.la 224 sub. 10 (graffata p.la 341 sub. 31) e sub. 8 (diritti di **piena proprietà** contro [redacted]
[redacted])

pervenuti in piena proprietà ai sigg. [redacted] in forza di **atto di compravendita del 13.12.2007** rep. 6110 a rogito del notaio Francesco Coppa (di cui si allega copia) con il quale i sigg. [redacted] (coniugato in regime di comunione legale dei beni) acquistano dalla sig.ra [redacted] la piena proprietà degli immobili in parola, allora censiti in catasto Fabbricati al F. 2 p.la 224 sub. 4, sub. 8 e p.la 341 sub. 29 (area urbana).

Alla data del 13.12.2007, il sig. [redacted] risultavano coniugati in **regime di comunione legale dei beni per aver contratto matrimonio in Vico Equense il 03.07.1989.** Con Provvedimento del Tribunale di Torre Annunziata n.1810/2016 del 22.06.2016 e stata pronunciata la

separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio innanzi detto, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal comune di Vico Equense in data 03.01.2019 e che si allega.

CITTÀ DI VICO EQUENSE
Servizi Demografici

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio
del comune di VICO EQUENSE al N. 55 P. 2 S. A anno 1989 risulta che

[REDACTED]

hanno contratto matrimonio in [REDACTED]

[REDACTED]

e [REDACTED]

ANNOTAZIONI

26/03/2018 - Con provvedimento del Tribunale di TORRE ANNUNZIATA n. 1810/2016 in data 22.06.2016 e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

[REDACTED]

L'Ufficiale di Stato Civile
Volpe Amelia
Amelia Volpe

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o di privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011
I certificati rilasciati dalle pubbliche amministrazioni attestanti stati, qualità personali e fatti non soggetti a modificazioni hanno validità illimitata.
Le restanti certificazioni hanno validità di sei mesi dalla data di rilascio se disposizioni di legge o regolamentari non prevedono una validità superiore - Art. 41 comma 1 del D.P.R. 445/2000

Si è proceduto ad effettuare visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 a su tutti i cespiti oggetto di procedura dalle quali si evince che per i beni oggetto di pignoramento, alla data del 25.01.2018, sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Numero formali	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI
1	<u>Trascrizione contro Pignoramento immobili</u> (trascrizione nn. 38243/29844 del 22.08.2017) - pignoramento alla base della presente procedura.	[REDACTED]	I.N.P.S. (Creditore Procedente)	Torre Annunziata F. 2, p.la 224, sub. 10 e 8
2	<u>ISCRIZIONE</u> <u>Iscrizione contro</u> <u>Iscrizione nn.</u> <u>82413/24222 del</u> <u>20.12.2007</u> Ipoteca volontaria derivante da mutuo di € 225.000,00.	[REDACTED]	I.N.P.D.A.P. (Creditore Procedente)	Torre Annunziata F. 2, p.la 224, sub. 4 e 8

A completamento della documentazione lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Torre Annunziata i certificati di residenza storici e stato di famiglia degli esecutati e dal Comune di Vico Equense l'estratto di matrimonio dei debitori.

Tra gli allegati sono stati inseriti anche le mappe catastali wegis, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali nonché le visure catastali storiche dalle quali emerge che le unità immobiliari sono state pignorate con i corretti dati identificativi catastali, esistenti ed individuanti i cespiti alla data di trascrizione del pignoramento.

- 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;

Gli immobili oggetto della presente Relazione in sede di accesso erano occupati dal debitore [REDACTED], che in sede di accesso ha dichiarato di occuparli a

pagina 6 di 57

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

titolo di residenza. Detta circostanza è stata confermata dal certificato di residenza (allegato) acquisita dallo scrivente ove si evince che il medesimo è residente in Torre Annunziata alla via delle Vigne n. 5, piano terra.

Il Custode Giudiziario avv. Carla Ardizzone, ha preso atto di quanto sopra durante l'accesso, come risulta dal verbale redatto in tale sede.

- 3) **descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.**

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. __ : – piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____ (o alla località _____), scala _____, piano ____ int. ____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, con _____ a sud, con _____ ad ovest, con _____ ad est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____) al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. __, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del __ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme allo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. ____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione; ricade in zona _____ (per i terreni); Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO BASE euro _____

I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti da un'unità immobiliare (appartamento) con sottostante locale deposito ed annessa area esterna pertinenziale, site nel Comune di Torre Annunziata, il tutto censito in catasto fabbricati al predetto Comune, **foglio 2 p.lla 224 sub 10** (graffata

p.lla 341 sub. 31) e **sub. 8**. Pertanto, ai fini di una rapida e chiara identificazione degli stessi sarà formato un **unico lotto di vendita**, in considerazione della conformazione morfologica, della funzionalità, dell'appetibilità del bene sul mercato. Il tutto come di seguito meglio riportato.

I beni di cui all'unico lotto di vendita sono rappresentati da una unità abitativa e da un locale adibito a deposito con annessa area esterna pertinenziale, ubicati nel **Comune di Torre Annunziata**, alla via delle Vigne n. 5. L'appartamento è allocato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, con annesso cortile esclusivo ed in normali condizioni di manutenzione; il deposito, invece, è ubicato al piano interrato del suddetto edificio, con accesso da una scala esterna che si diparte dall'area pertinenziale sino al raggiungimento dello stesso. I cespiti pertanto, costituenti il lotto di vendita unico, sono individuabili nella **piena proprietà** delle unità immobiliari identificate in catasto al **foglio 2 p.lla 224 sub. 10** graffata p.lla 341 sub. 31 (appartamento ed area esterna) e **sub. 8** (locale deposito).

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

"OMISSIS....- appartamento posto al piano terra, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Torre Annunziata (L245) al foglio 2, particella 224, sub 10 (già sub 4), Z.C. 1, cat. A/2, classe 5 (già 6)";

"OMISSIS....- Locale deposito sottostante l'appartamento su descritto, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Torre Annunziata(L245) al foglio 2, particella 224, sub 8, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, mq. 31".

Nell'atto di pignoramento si descrive l'immobile **con gli attuali identificativi catastali** (eccetto l'indicazione dell'unità di cui alla p.lla 341 sub. 31 ma che **è comunque graffata alla p.lla 224 sub. 10** correttamente indicata)

Il detto immobile è stato pignorato nell'intera quota proprietà, per quota 1/2 ciascuno dei debitori eseguiti in considerazione del titolo di provenienza.

Per cui la quota pignorata **risulta corretta** ed individua l'esatto diritto di proprietà vantato sui cespiti.

Di seguito, si riportano le viste satellitari e tridimensionale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

I cespiti oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio multipiano con struttura in muratura di tufo il cui impianto originario risale presumibilmente agli anni quaranta e che si presenta in normali condizioni di manutenzione. Essi confinano nell'insieme:

- a nord con unità p.lla 341 sub. 32;
- ad est con il viale comune;
- ad ovest con fabbricato insistente sulla p.lla 120;
- a sud con vano scala e fabbricato individuato con p.lla 126.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il fabbricato si presenta in normale condizioni di manutenzione e non necessita allo stato di interventi manutentivi straordinari, tranne che per la parte superficiale esterna dove andrebbero eseguiti lavori di manutenzione ordinaria essenzialmente volti al ripristino degli intonaci ammalorati e della tinteggiatura.



VISTA DEL
CANCELLO CHE
PORTA AL
VIALETTO
COMUNE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

consulting room

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

details

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

L'accesso all'unità abitativa avviene mediante un cancello che affaccia sul vicoletto perpendicolare a via delle Vigne. Entrati nel viale comune, a sinistra, si accede all'edificio ospitante i beni oggetto di stima attraverso il portoncino che porta poi all'androne comune dello stabile. Alla sinistra del vano scala, al piano terra, si trova l'ingresso dell'appartamento. Un disimpegno, di circa mq. 3,08, ci conduce ad un ripostiglio ricavato dal sottoscala, di circa mq. 1,83 e all'ingresso, di circa mq. 15,51, in quest'ultimo vano è stato realizzato il primo dei due soppalchi, con una superficie di circa mq. 5,80 e con un'altezza di m. 1,82. Dall'ingresso, proseguendo verso nord si accede al salone-pranzo, di circa mq. 29,42, attraverso il quale si raggiungono la cucina, di circa mq. 5,82 e un secondo disimpegno, di circa mq. 5,32, verso est. Dal disimpegno sopracitato si entra nella zona notte ove, a nord di quest'ultimo è ubicata la prima di due camere da letto, di circa mq. 14,37, ad est il primo di due bagni, di circa mq. 5,43 e a sud sono ubicati la seconda camera da letto, di circa mq. 14,31 ed il secondo bagno di circa mq. 3,66. Per concludere la descrizione dell'unità abitativa, si precisa che dal disimpegno della zona notte si ha accesso al secondo soppalco, di circa mq. 21,46 complessivi e altezza di circa m. 2,50.

A nord del salone-pranzo si ha accesso al cortile esclusivo, parzialmente pavimentato, che copre una superficie totale di circa mq. 64,00. Dallo stesso vi è la scala per accedere al locale deposito al piano interrato composto da un unico ambiente voltato di circa mq. 30,49 e altezza massima di circa m. 2,60. Va evidenziato che al cortile esterno si ha accesso al lato ovest ad un piccolo locale di sgombero di circa 3 mq e di altezza di 2,10 m che però ricade **oltre la consistenza dell'area esterna esclusiva** e quindi esclusa dal lotto di vendita. Stesso discorso vale per il lato nord ove lo stesso è direttamente comunicante con altra unità (giardino) non oggetto di procedura.

Essendo l'appartamento ubicato in un edificio con struttura in muratura con solaio voltato, si sono riscontrate in sede di accesso altezze variabili per ogni vano del cespite. In linea di massima è stata rilevata un'altezza massima di m. 4,80, nella camera da letto a nord, e un'altezza minima di m. 2,70, rilevata nell'ingresso.

Va evidenziato altresì che dal titolo di provenienza in capo ai debitori eseguiti, si evince che sono compresi nella vendita i proporzionali diritti condominiali sull'area manovra indicata in catasto con la particella 341 foglio sub 30, precisandosi che la parte acquirente potrà parcheggiare nell'area indicata nella piantina come area Lettieri, piantina che travasi allegata all'atto di compravendita per me Notaio in data 31 maggio 2007 repertorio numero 4798, avente ad oggetto la vendita di altra unità immobiliare del fabbricato, registrato a Sala Consilina il 4 giugno 2007 al numero 923/1T e trascritto a Napoli il 6 giugno 2007 ai numeri 4 1956/20447.

Come si evince dalla soprariportata documentazione fotografica, l'immobile versa in buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, a meno di alcuni interventi di ripristino dello stato di intonaco sulle murature perimetrali esterne. Le pavimentazioni dell'appartamento sono in mattonelle di ceramica mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile eccetto i divisori dei wc dove è stato applicato, in parte, un rivestimento in piastrelle di ceramica. Le bussole interne sono in legno di colore bianco, mentre i serramenti esterni in alluminio sono protetti da infissi alla romana.

Gli impianti sono sottotraccia e con ogni probabilità anche sono conformi alle vigenti normative alla data di realizzazione, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione degli stessi.

Il locale deposito sito al piano interrato invece risulta privo di qualsivoglia finitura ad eccezione dell'infisso posto all'entrata dello stesso realizzato in materiale metallico.

Si dà atto che dopo aver effettuato ricerche nel fascicolo inerente ai beni in esame presso l'UTC del comune di Torre Annunziata, si è constatato che per l'unità abitativa **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**.

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania (SID) si prevede un costo di circa **€ 600,00**.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi
Disimpegno 1	3,08	1,00	3,08	buono	-
Ripostiglio	1,83	1,00	1,83	buono	-
Ingresso	15,51	1,00	15,51	buono	-
Salone-pranzo	29,42	1,00	29,42	buono	-
Cucina	5,82	1,00	5,82	buono	-
Disimpegno 2	5,32	1,00	5,32	buono	-
Letto 1	14,37	1,00	14,37	buono	-
Wc 1	5,43	1,00	5,43	buono	-
Letto 2	14,31	1,00	14,31	buono	-
Wc 2	3,66	1,00	3,66	buono	-
Soppalchi (21,46+5,80)	27,26	0,50	13,63	buono	-
Cortile (32,20+32,25)	64,55	0,15	9,68	normale	-
Deposito	30,49	0,50	15,25	rustico	-

pagina 23 di 57

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	137,31		
Percentuale incidenza murature come DPR 138/98 (circa il 10%)	13,73		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	151,04		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

In risposta al presente quesito si descrive l'immobile come da prospetto sintetico.

LOTTO UNICO: Piena ed esclusiva proprietà di appartamento con annessa area esterna pertinenziale e sottostante **locale deposito** ubicati in Torre Annunziata alla via delle Vigne n. 5; l'**appartamento** è composto da un ingresso, salone-pranzo, cucina, due camere da letto, due wc, due disimpegni e due soppalchi, oltre area esterna pertinenziale estesa per circa 64 mq, dalla quale si accede al sottostante locale deposito di circa 30mq; ad essi si accede dal viale comune che si trova nella traversa perpendicolare a via delle Vigne; confina nell'insieme con unità p.lla 341 sub.32 a nord, con vano scala e con unità p.lla 126 a sud, con unità p.lla 120 ad ovest, con viale comune ad est salvo se altri; riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Torre Annunziata al foglio 2, p.lla 224 sub. 10 **graffata p.lla 341 sub. 31** (ex p.lla 224 sub. 4 e p.lla 341 sub. 29), cat. A2 cl. 5, rend. € 402,84; il locale **deposito** sottostante l'unità abitativa, è composto di un unico ambiente di circa 30 mq con accesso dal cortile esclusivo dell'appartamento; è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Torre Annunziata al foglio 2, p.lla 224 sub. 8 cat. C/2 cl.2, rend. € 140,89; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale eccetto lievi difformità di rappresentazione grafica.

L'immobile è di impianto originario antecedente il 01.09.1967 ed è stato oggetto di D.I.A. in sanatoria prot. gen. 17416 del 09.07.2007 e D.I.A. prot. gen. 16191 del 17.07.2012 cui è conforme lo stato dei luoghi. Non risulta ordine di demolizione. Pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita del 13.12.2007 a rogito del notaio Francesco Coppa rep. 6110, trascritto il 20.12.2007 ai nn. 82412/43924.

PREZZO BASE euro 220.000,00

- 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 ben i pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D – relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisiti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, Servizi di Pubblicità Immobiliare, è emerso che i cespiti sono pervenuti ai debitori esecutati ([REDACTED]) per i diritti di seguito indicati ed in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 82412/43924 DEL 20.12.2007 (v.di copia atto allegato)

Atto di compravendita del 13.12.2007 rep. 6110/3092 a rogito del notaio Francesco Coppa di Montesano sulla Marcellana con il quale i sigg. [REDACTED]

[REDACTED], acquistavano in regime di comunione legale dei beni dalla sig.ra [REDACTED] i seguenti cespiti, così come riporta l'atto:

"...OMISSIS - appartamento, composto da 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali e locale deposito sottostante, con accesso dal vano scala indicato in catasto con il sub 3, con annesso pertinenziale spiazzo esterno di circa mq. 90 (novanta).

Detti immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata con i seguenti dati:

- foglio 2, p.lla 224, sub. 4 (poi 10), Z.C. 1, cat. A/2, cl. 7, vani 6,5, R.C. euro 621,04 (l'appartamento);**
- foglio 2, p.lla 224, sub 8, Z.C. 1, cat C/2, cl. 2, mq. 31, R.C. euro 140,89 (il locale deposito)";**

Foglio 2 p.lla 341 sub. 29, area urbana

In detto atto è espressamente riportato che i sigg. [redacted] congiuntamente al possesso degli immobili in oggetto, acquisivano anche il diritto di parcheggiare nel viale comune, così com'è specificato nell'Art. 3 del contratto di compravendita tra i debitori e la sig.ra [redacted] del 13.12.2007.

Articolo 1	
La signora [redacted] come rappresentata, vende ai signori [redacted]	
[redacted] che acquistano la piena proprietà degli	
immobili facenti parte del fabbricato sito in Comune di Torre Annunziata	
alla via delle Vigne n.ro 5, e precisamente:	
- appartamento composto da 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali e	
locale deposito sottostante, con accesso dal vano scala indicato in catasto	
con il sub 3, con annesso pertinenziale spiazzo esterno di circa mq. 90	
(novanta).	
Detti immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre	
Annunziata con i seguenti dati:	
- foglio 2, p.lla 224, sub. 4, Z.C. 1, cat. A/2, cl. 7, vani 6,5, R.C. Euro	
621,04 (l'appartamento);	
- foglio 2, p.lla 224, sub 8, Z.C. 1, cat. C/2, classe 2, mq. 31, R.C. euro	
140,89(il locale deposito);	
- foglio 2, p.lla 341, sub 29, area urbana.	

Le parti stabiliscono che sono compresi nella vendita i proporzionali	
diritti condominiali sull'area manovra indicata in catasto con la particella	
341 foglio 2, sub 30, precisandosi che la parte acquirente potrà	
parcheggiare nell'area indicata nella piantina come area [redacted] piantina	

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

che trovasi allegata all'atto di compravendita per me Notaio in data 31 maggio 2007 repertorio numero 4798, avente ad oggetto la vendita di altra unità immobiliare del fabbricato, registrato a Sala Consilina il 4 giugno 2007 al numero 923/1T e trascritto a Napoli 2 il 6 giugno 2007 ai numeri 41956/20447.

La parte venditrice si riserva, anche per i suoi aventi causa ove occorra:

- il diritto di passaggio pedonale e carrabile per giungere al sub 28;
- il diritto di aprire vani ed ingressi al primo piano senza nulla corrispondere ai condomini e senza alcun preventivo consenso dei condomini stessi.

STRALCIO DELL' ART. 3 DELL' ATTO DI ACQUISTO DEL 13.12.2007

Alla data di acquisto del 13.12.2007 i sigg. [REDACTED] risultavano tra loro coniugati in **regime di comunione legale dei beni** per aver contratto matrimonio in Vico Equense in data 03.07.1989, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Vico Equense (che si allega) in data 03.01.2019. Nelle annotazioni a margine è infatti riportato: *26/03/2018 - Con provvedimento del Tribunale di Torre Annunziata n. 18.01.2016 in data 22.06.2016 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.*

consulting room

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

details

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

Luigi Iacono costituite da tre vani e servizio distinti con i numeri 1 e 2 di piazza Enrico de Nicola e n. 3 di via Iacono, da due vani e servizi distinti con il n. 6 di via Iacono e da tre vani e servizi distinti con il n. 8 di via Iacono, con annessa zonetta di terreno accessorio, il tutto denunciato all'UTE di Napoli con schede M 1399655 – P. 0451296 – P. 0451297 – P. 0451298 tutte del 13.09.1974. Con precisazione che la zonetta di terreno è rappresentata dalla residua superficie della p.la 341. L'usufrutto si è poi consolidato con il decesso avvenuto il 04.08.2005 e del coniuge.

Detto atto di donazione del 20.10.1974 rappresenta un **atto inter vivos** a carattere traslativo ultraventennale.

- 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;

I beni oggetti di pignoramento sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto i seguenti estremi:



CATASTO FABBRICATI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Torre Annunziata	2	224	10	A/2	5	6 vani	Totale: 163 mq Totale escluse aree scoperte: 156 mq.	402,84
		341	31					

indirizzo VIA DELLE VIGNE n. 5 piano: T;

Torre Annunziata	2	224	8	C/2	2	31 mq	Totale: 51 mq	140,89
------------------	---	-----	---	-----	---	-------	---------------	--------

indirizzo VIA DELLE VIGNE n.5 piano: S1;

intestati

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/01/2019

Data: 25/01/2019 - Ora: 18.02.13 Segue
Visura n.: T266214 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TORRE ANNUNZIATA (Codice: L245) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 224 Sub.: 4

Unità immobiliare soppressa dal 10/08/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	2	224	4								VARIAZIONE del 10/08/2012 protocollo n. 1540452263 in atti del 10/08/2012 ADESIONE DI CORTE (n. 70842/1/2012)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
 - foglio 2 particella 341 sub. 29
 - foglio 2 particella 224 sub. 10
 - foglio 2 particella 341 sub. 31

Mappe Terreni Corsilani
 Codice Comune L245 - Sezione - Foglio 2 - Particella 120
 Codice Comune L245 - Sezione - Foglio 2 - Particella 224

STRALCIO VISURA STORICA CATASTALE P.LLA 224 SUB. 4

consulting room

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

details

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

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2018

Data: 18/09/2018 - Ora: 11.59.51 Segue
Visura n.: T154012 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TORRE ANNUNZIATA (Codice: L245) Provincia di NAPOLI											
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 224 Sub.: 8											
INTESTATI												
1		(1) Proprietà per 1/2 in ramosse di commione dei beni con										
2		(1) Proprietà per 1/2 in ramosse di commione dei beni con										
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	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
1	Urbana	2	224	8	1		C/2	2	31 m ²	Totale: 51 m ²	Euro 140,80	

STRALCIO VISURA STORICA CATASTALE P.LLA 224 SUB. 8

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali

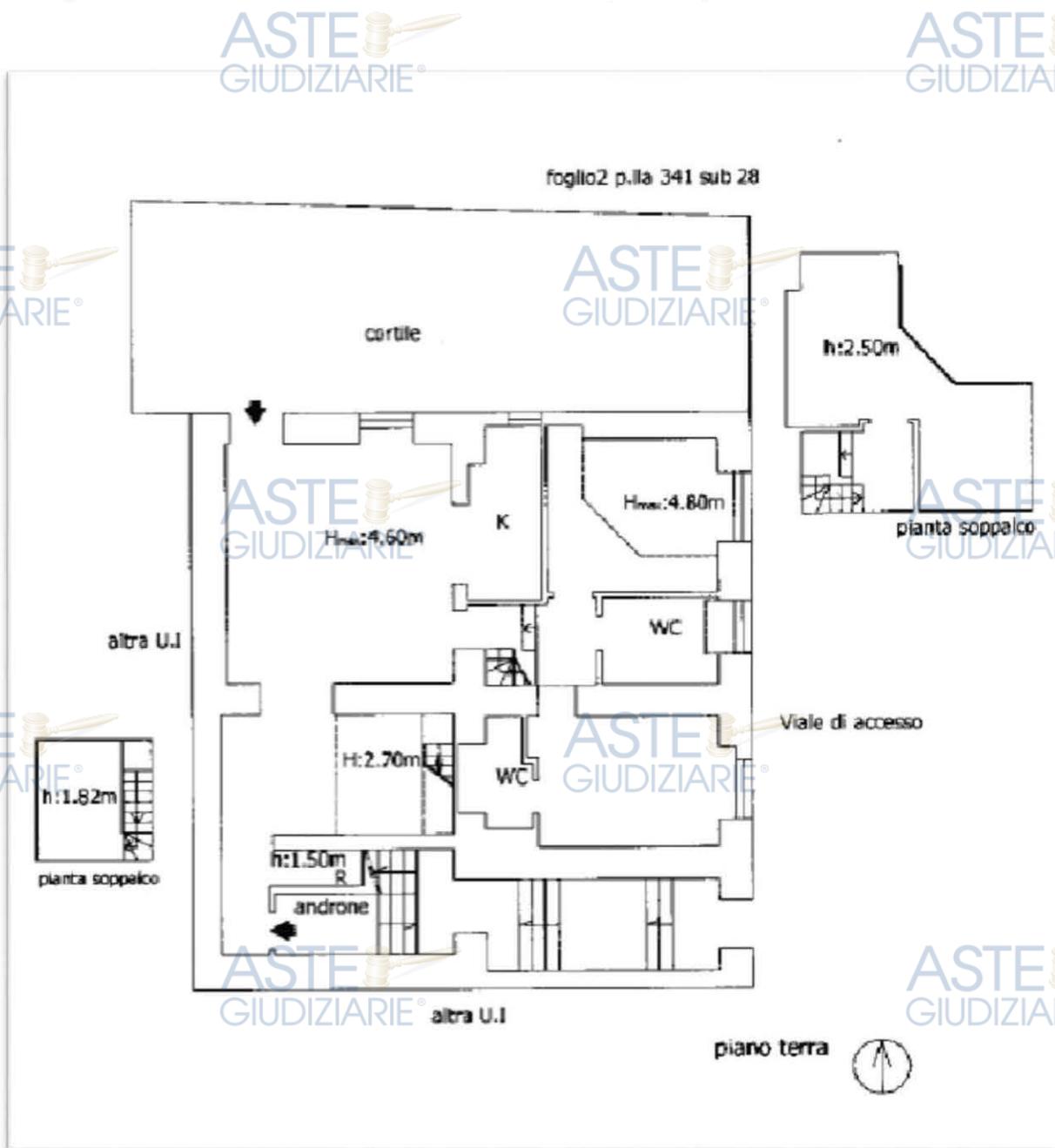
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2018

Data: 18/09/2018 - Ora: 11.57.28 Segue
Visura n.: T152426 Pag: 1

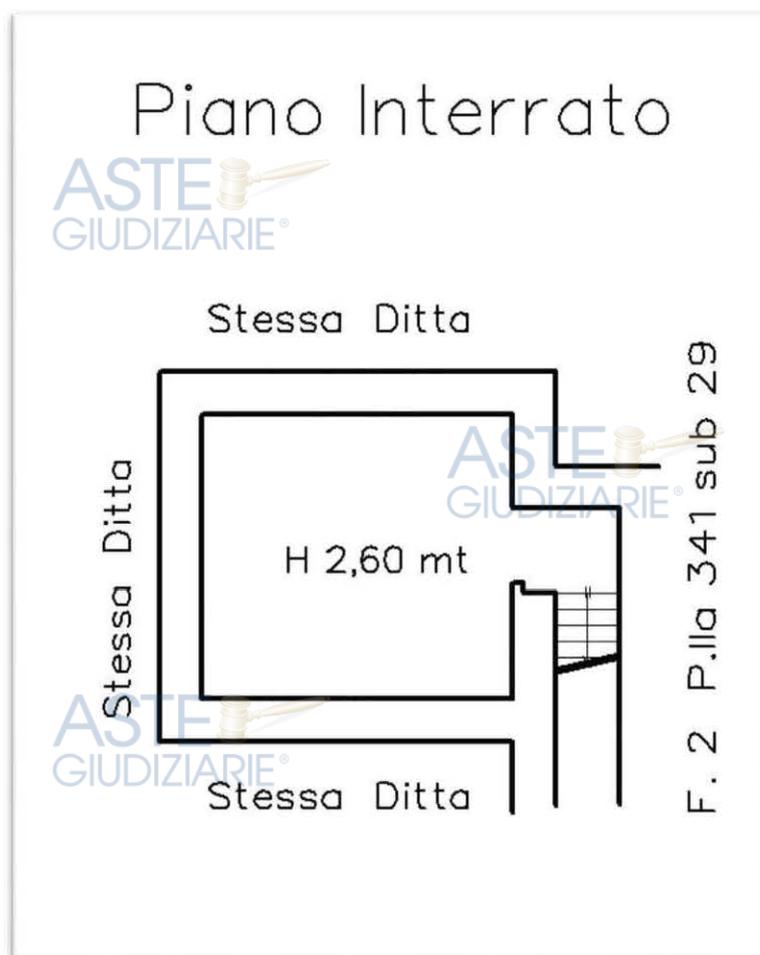
Dati della richiesta	Comune di TORRE ANNUNZIATA (Codice: L245) Provincia di NAPOLI											
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 224 Sub.: 10											
INTESTATI												
1												
2												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
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	

STRALCIO VISURA STORICA CATASTALE P.LLA 224 SUB. 10 GRAFFATA 341 SUB. 31

Dall'esame dei dati catastali emerge che la planimetria catastale è conforme a quanto rilevato in sede di accesso, eccetto la realizzazione del locale di sgombero esterno e l'allargamento del cortile esclusivo, che di fatto però non ricadono su suoli inclusi nel pignoramento alla base della presente relazione di stima, pertanto non verranno considerati come beni da sottoporre a operazioni estimative.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 10

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 8**

Dalle visure catastali emerge che i cespiti sono univocamente e correttamente individuati a mente che l'unità foglio 2 p.lla 224 sub. 10 (graffata p.lla 341 sub. 31) deriva dalla ex p.lla 224 sub. 4 per variazione del 10.08.2012 alla quale è stata graffata l'area urbana ex p.lla 341 sub. 29.

L'unità sub. 4 deriva dall'ex unità sub. 1 e 2 per variazione del 25.01.2006 avente causale Ristrutturazione-divisione.

Alla luce di quanto già detto, è doveroso precisare che nella planimetria catastale relativa all'immobile identificato alla p.lla 224, sub 10, graficamente non riporta l'accesso che conduce al locale deposito, identificato alla p.lla 224 al sub 8. Pertanto andrebbe redatto un documento do.c.fa. per l'esatta posizione grafica dell' sub 8, ipotizzando in **€ 700,00** i costi necessari alla regolarizzazione catastale.

Per pura precisazione si sottolinea come la p.lla 120 identificata al C.T. del comune di Torre Annunziata, dovrebbe essere allineata alla p.lla identificata al C.F. del suddetto Comune al F. 2, p.lla 341 al fine di non incorrere in errori di identificazione.

Va inoltre precisato che sulla scheda planimetrica catastale dell'unità immobiliare di cui alla p.lla 224 sub. 4 (menzionata sull'atto di acquisto in capo ai debitori eseguiti) non è riportato all'interno della consistenza immobiliare il piccolo spazio sottoscala attualmente adibito a ripostiglio ed adiacente l'ingresso dal vano scala. All'uopo si evidenzia che alla data di acquisto dei cespiti, sebbene probabilmente sussisteva una difformità planimetrica catastale, la effettiva consistenza immobiliare alienata corrispondeva all'attuale (e quindi comprensiva di detto piccolo ripostiglio sottoscala di circa 1,80 mq) in quanto la stessa risulta poi correttamente riportata anche sui grafici di cui alla D.I.A. in sanatoria del 19.07.2007 prot. 17416 e quindi in data antecedente l'atto di compravendita in capo ai debitori eseguiti (del 13.12.2007), che non lascia dubbi sulla effettiva consistenza acquistata dagli attuali debitori eseguiti, benché l'atto di acquisto sia alquanto generico senza indicazione dei confini delimitanti le unità oggetto di alienazione.



STRALCIO SCHEDA PLANIMETRICA EX UNITÀ SUB. 4

Infine, l'intero complesso edilizio di cui fanno parte i cespiti, è esattamente indicato in mappa wegis.



Stralcio Estratto di mappa catastale wegis

- 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 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.l.a 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.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.l.a di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a 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 di acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri immobiliari.

b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto di 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 – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni di 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 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 diritti 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 se tale riserva dia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

I dati descrittivi riportati nell'atto di pignoramento (Torre Annunziata, Foglio 2, p.la 224, sub. 10 e 8) rispecchiano quelli attuali, nonché gli esatti diritti vantati dai debitori esecutati.

Gli atti di provenienza riportano gli identificativi catastali attuali, ad eccezione dell'appartamento al sub 10 (graffato p.la 341 sub. 31), riportato nell'atto di compravendita del 13.12.2007 in capo ai debitori al sub 4 (e p.la 341 sub. 29 per l'area urbana), precedenti identificativi degli immobili.

1. I dati catastali dell'immobile riportati in pignoramento hanno sempre identificato l'immobile esattamente (a mente delle variazioni catastali susseguitesi nel tempo e sopra meglio evidenziate);
2. Trattandosi di beni in capo ai debitori, lo scrivente ha come da prassi aggiornato le visure ipotecarie a nome dei sigg. [REDACTED] così come evidenziato nei paragrafi precedenti. In particolare sui beni grava l'ipoteca volontaria a seguito di del 14.12.2007 (iscritta il 20.12.2007 ai nn. 82412/24222), a favore di Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica – I.N.P.D.A.P. ;
3. L'atto anteriore al ventennio è rappresentato da un atto *inter vivos* a carattere traslativo (donazione del 20 ottobre 1974), a mezzo del quale la sig.ra [REDACTED] dona a sua figlia [REDACTED] tra gli altri, i cespiti in esame, riservandosene l'usufrutto vitalizio in suo favore, poi consolidatosi;
4. Il fabbricato ospitante i beni in parola non è stato costruito su terreno acquisito con procedura di espropriazione di pubblica utilità;
5. I beni non sono in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

- 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree 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 della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

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.

Come già riferito nel quesito dedicato alla conformità catastale, vi è conformità tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza in capo ai debitori esecutati e quella desumibile dalla planimetria catastale, e le uniche difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale riguardano la costruzione di un nuovo vano nel cortile e l'allargamento del cortile stesso.

Ad ogni modo le difformità sono non contenute all'interno della proprietà invadendo di fatto aree non pignorate.

Come già evidenziato al punto 3 della presente relazione, la mappa wegis corrisponde alla stessa ubicazione dell'immobile rispetto alle coordinate satellitari, e corrisponde anche nella sagoma.



- 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;

Nessuno dei cespiti di cui alla presente relazione ricade nelle ipotesi di cui sopra.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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 con o un diverso dall'attuale esecutato.

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

Al riguardo:

qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto o quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampia rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

nell'ipotesi di "diffomità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasta alla data del pignoramento medesima), l'esperto dovrà precisare la diffomità 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.la 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.la del C. F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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

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

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 difatto 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.la 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 Interorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

L'atto di pignoramento ha colpito complessivamente l'intera quota di proprietà in capo ai debitori eseguiti (1/2 per ciascun debitore in regime di comunione legale dei beni). Detta quota coincide con l'effettivo diritto vantato dal sigg. [REDACTED] alla data di trascrizione del pignoramento ed i dati identificativi dei cespiti riportati nell'atto di pignoramento (Torre Annunziata F. 2, p.la 224 sub. 10 e 8) coincidono con i reali. Non vi sono altri pignoramenti che colpiscono i predetti cespiti, oltre quello alla base della presente procedura.

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

Attualmente vige il P.R.G.I., approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n. 4569 del 28/05/1983 e Regolamento Edilizio approvato con D.P.R.C. n. 40103 del 27/05/1982. La zona in cui è ubicato il fabbricato è la "B – Intensiva esistente" della quale di seguito si riporta la descrizione riportata dalle "Norme di attuazione" del P.R.G.I., modificate e rettifiche ai sensi del decreto n. 4569 del 28/5/83 di approvazione del P.R.G.I., pubblicato sul B.U.R.C. n. 37 del 27/6/93, di cui si riporta un estratto:

Zona B - Intensiva esistente

Appare indispensabile che gli interventi attuativi, in tale zona siano preceduti dalla formazione degli strumenti operativi (Piani Particolareggiati e Piani di Recupero), inoltre si raccomanda che nella formazione dei suddetti piani esecutivi venga delineato un quadro unitario, specie per quanto attiene la localizzazione ed il dimensionamento delle attrezzature primarie e secondarie e di tutti gli altri servizi pubblici eventualmente occorrenti nei detti ambiti, le precisazioni che scaturiranno da detto studio – quadro formeranno la base di valutazione per la formazione degli strumenti operativi. Fino all'approvazione di tali piani attuativi sono consentite, con intervento diretto (concessione edilizia) le opere definite dalle lettere a) - b) - c) - d) dell'art. 31 della Legge n. 457/78. Tuttavia per dotare di servizi igienico - sanitari gli alloggi che ne sono carenti potranno essere autorizzati incrementi volumetrici nella misura massima di 30 mc. quando se ne evinca la necessità, da accertarsi a cura dell'Amministrazione 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' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche costruttive 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 l.47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii) art. 39 della legge l. 724 del 1994 (in linea di principio opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

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

- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporaneamente più antico che si è fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia di uno dei creditori intervenuti), quale risultante agli 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 ed 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 e, 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.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Torre Annunziata è emerso che per la costruzione dell'edificio dove sono ubicati i beni oggetto di stima non è presente alcuna autorizzazione.

Dalla lettura dell'atto di provenienza in capo ai debitori, all' ART. 7, è emerso che:

"OMISSIS... Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40, comma secondo, della legge n.ro 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, il signor Lettieri Gennaro, nella qualità, ai sensi del D.P.R. n.ro 445/2000, articoli 3 e 76, preventivamente edotto sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto sono iniziati (oltre che ultimati) in data anteriore al 1 settembre 1967", così come riporta lo stralcio dell'atto di compravendita del 13.12.2007 di seguito riportato.

ARTICOLO 7	
Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40, comma secondo, della legge n.ro	-
47/85 e successive modifiche ed integrazioni, il signor [REDACTED]	-
nella qualità, ai sensi del D.P.R. n.ro 445/2000, articoli 3 e 76,	-
preventivamente edotto sulle responsabilità penali cui può andare	-
incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiara che i lavori di	-
costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto sono	-
iniziati (oltre che ultimati) in data anteriore al 1 settembre 1967	-

Straicio dell'atto di compravendita in capo ai debitori

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica-Edilizia privata del Comune di Torre Annunziata è emerso che i cespiti sono sicuramente stati edificati in data antecedente il 01.09.1967, come d'altronde confermato anche dalla tipologia strutturale (edificio in muratura voltato). Inoltre, come attesta la certificazione rilasciata dall' Area II Tecnico-Urbanistica del Comune di Torre Annunziata con prot. n. 4791 del 06.12.2018, non risulta presso gli Uffici competenti alcuna pratica di Condono Edilizio per i cespiti oggetto di stima, ad eccezione di una pratica impiantata presso l'ufficio di Antiabusivismo fasc. 37/09 intestata al sig. [REDACTED] (in allegato) nella quale è presente una segnalazione fatta al Comando di Polizia Locale per presunti lavori edili abusivi, ma all'esito del sopralluogo si constatava l'assenza di lavori in corso, lavori di pulizia del giardino, comunicati dal sig. [REDACTED] con nota presentata al Comune di Torre Annunziata in data 14.07.2009 con prot. n. 19226 (in allegato).

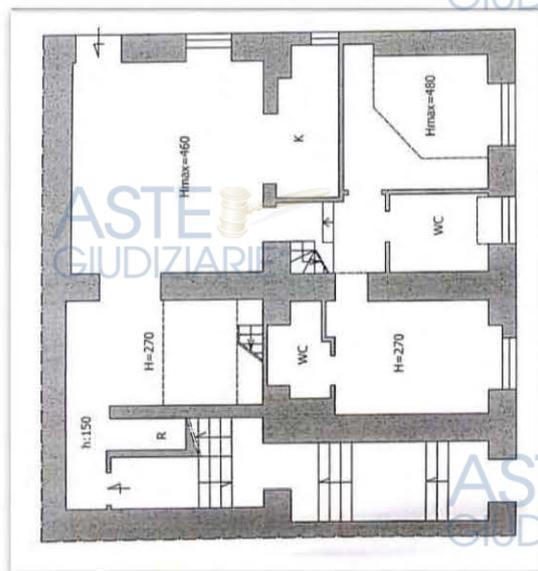
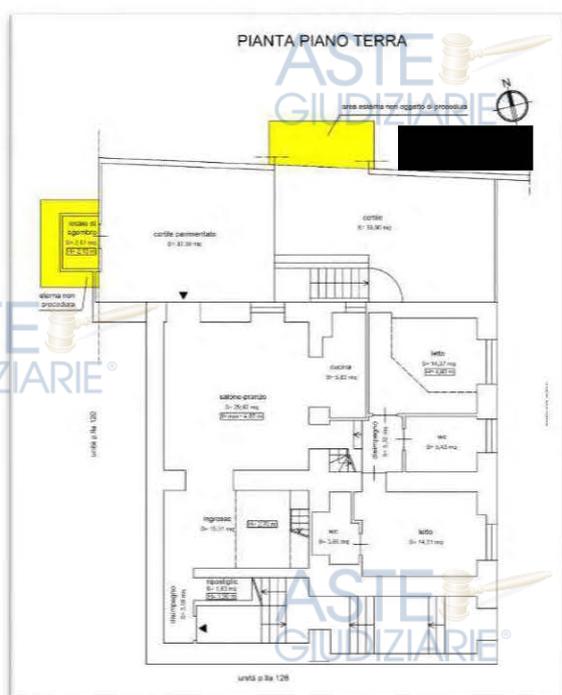
I cespiti sono stati successivamente oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e cambio di destinazione d'uso con **D.I.A. in sanatoria prot. 17416 del 09.07.2007** presentata dalla sig.ra [REDACTED] (allora proprietaria dei beni), con la quale la quale si denunciano accertamenti di

conformità per gli interventi eseguiti in assenza di alcuna autorizzazione (tra cui il cambio di destinazione d'uso da opificio ad abitazione con conseguente diversa distribuzione interna).

I beni sono stati oggetto poi di successivi lavori denunciati con D.I.A. prot. 16191 del 17.07.2012, presentata dal sig. [REDACTED] con la quale si sono eseguiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e la realizzazione di n.2 soppalchi all'interno dell'appartamento.

Dall'esame di grafici alla base delle suindicate pratiche edilizie, si è accertato che lo stato dei luoghi è pressoché conforme alla D.I.A. n. 16191 del 17.07.2012, eccezion fatta però per il locale di sgombero con accesso dall'interno del cortile esclusivo e dell'ampliamento del cortile stesso; le suddette opere però non ricadono sulla consistenza immobiliare dei cespiti oggetto di procedura e quindi, non oggetto della presente relazione.

Va invece evidenziato invece che sui grafici non è stata rinvenuta l'area esterna con indicazione della scala di accesso al piano interrato in quanto quest'ultima mai rappresentata.



PLANIMETRIE DI CONFRONTO TRA LO STATO DEI LUOGHI E LO STATO AUTORIZZATO

Va inoltre evidenziato che, con ogni probabilità, il complesso originario edilizio di cui faceva parte l'immobile (pastificio) è stato sicuramente edificato in data antecedente l'anno 1942, come si rinviene dai titoli di provenienza. Tuttavia, la descrizione dell'intero originario complesso, lascia dubbi sull'effettiva già esistenza

del corpo di fabbrica in parola alla data della costruzione originaria, essendo lo stesso un ampio fabbricato con aree esterne. All'uopo lo scrivente ha effettuato anche delle sovrapposizioni dei corpi di fabbrica con viste aeree risalenti a voli militari effettuati il 16.08.1943 e dunque relativamente attendibili alla effettiva edificazione degli agglomerati urbani, vista l'assenza di materiale fotografico effettuato in voli aerei precedenti. L'esito di tale sovrapposizione fa emergere la presenza di un corpo di fabbrica che sembra identificare l'attuale consistenza che però non si è in grado di identificare univocamente anche a mente di una sicura demolizione dell'adiacente complesso poi ricostruito e dell'altitudine della vista fotografica. Pertanto, sebbene a parere di questo scrivente esperto l'edificazione e la tipologia edilizia in parola potrebbe essere riferita sicuramente a tale epoca, l'assenza di elementi documentari certi di tali circostanze, impone in questa sede una decurtazione forfettaria individuata nella misura del 5% del valore di stima proprio relativa all'incertezza di una edificazione **originaria antecedente il 1942** e dunque l'entrata in vigore della csd legge Nazionale sull'Urbanistica.



VISTA VOLO AEREO RISALENTE ALL'ANNO 1943

12) indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 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 o

pagina 45 di 57

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

verificherà se la certificazione è presente allegandola, mentre in mancanza; ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. del Comune di Torre Annunziata, non risulta APE per l'appartamento incluso nel lotto di vendita e per il quale si stima un costo di circa **€ 600,00** che verrà decurtato dalla stima finale.

- 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;**

Trattandosi di un appartamento e di un locale deposito di pertinenza, lo scrivente ha per ovvie ragioni predisposto un unico lotto di vendita.

Per cui gli immobili non ricadono nelle condizioni di cui al presente 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 C.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;**

Gli immobili, di proprietà dei sigg. [REDACTED] sono stati pignorati nell'intera quota di proprietà, per cui la condizione di cui al presente quesito viene a mancare.

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

Come già riferito nelle pagine precedenti al momento del sopralluogo, effettuato il 19.09.2018, i beni si presentavano occupati dal debitore, il sig. [REDACTED] ed adibiti dallo stesso a residenza, come dichiarato in sede di sopralluogo.

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

Nessuno degli immobili ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.

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

I beni pignorati non ricadono su aree o suoli demaniali. Non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

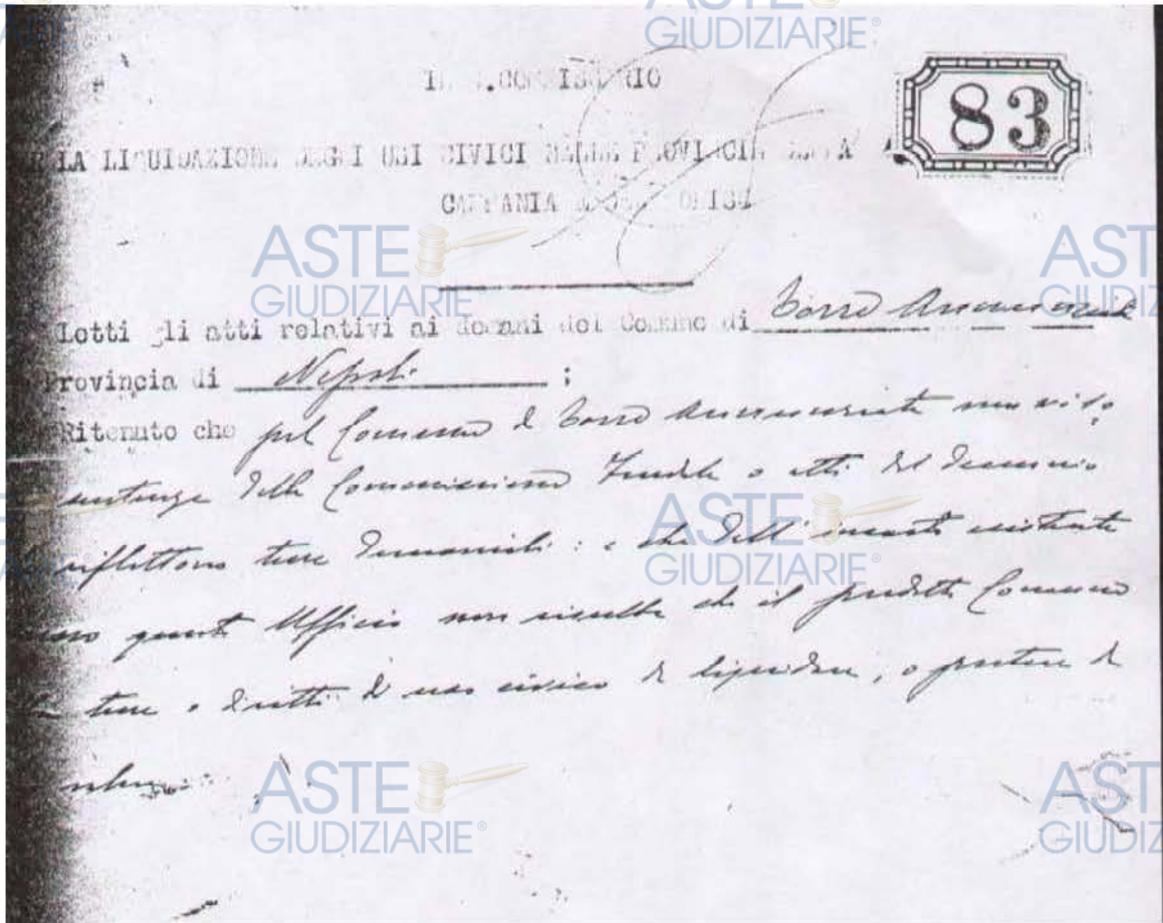
Inoltre si specifica che tutti i cespiti pignorati non fanno parte di alcun condominio costituito.

- 18) **Rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (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;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Non è stata rilevata la presenza di domande o di provvedimenti giudiziari, né di diritti demaniali.

Il sottoscritto ha operato delle indagini apposite presso l'ufficio preposto, Regione Campania, ufficio usi civici. A tal proposito si evidenzia che in allegato si potrà leggere l'Ordinanza del 05.03.1928 a firma del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle Province della Campania e del Molise, nella quale è certificato che dagli atti relativi ai demani del Comune di Torre Annunziata non vi sono terreni gravati da usi civici.

Non è stata rilevata la presenza di domande o di provvedimenti giudiziari, né di diritti demaniali.



STRALCIO ORDINANZA DEL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI NAPOLI DEL 05.03.1928

19) **determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per**

pagina 48 di 57

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

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.

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Comparison Approach** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. Il valore così ottenuto sarà comparato ad un ulteriore valore di stima ottenuto con il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi (*Income Approach*) e la media tra i due determinerà il più probabile valore di mercato dei cespiti.

LOTTO UNICO

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

fonte	Valore €	Superficie mq	Valore unitario €/mq
OMI	-	-	€ 1.900,00
Borsino immobiliare (maggio pregio – zona centrale)	-	-	€ 1.925,00
Torre Annunziata s.a.s. Rif: 21970833	€ 215.000,00	90,00	€ 2.288,88
Sottocasa Agenzia Immobiliare	€ 145.000,00	75,00	€ 1.933,33

pagina 49 di 57

consulting room

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

details

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

www.gaetanomunno.it

media aritmetica

€ 2.011,80

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 2.010,00** come sopra evidenziato (approssimato).

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
<i>Zona di riferimento</i>	1,00
<i>Zona Centrale</i>	1,40
<i>Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)</i>	1,20
<i>Zona Periferica</i>	1,00
<i>Zona Degradata</i>	0,90
AMBIENTALI	
<i>Ottime</i>	1,00
<i>Medie</i>	0,95
<i>Scadenti</i>	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
<i>Ottime</i>	1,20
<i>Buone</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,90
<i>Scadenti</i>	0,80
TIPOLOGICHE	
<i>Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici</i>	2,00
<i>Villino</i>	1,40
<i>Fabbricato di tipo civile</i>	1,25
<i>Fabbricato di tipo economico</i>	1,05
<i>Fabbricato di tipo popolare</i>	0,80

pagina 50 di 57

consulting room

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

details

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

www.gaetanomunno.it



Fabbricato tipo Rurale 0,70
Tipologia di riferimento 1,00

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Normale 1,00
Mediocre 0,90
degradato 0,80

ETA' DI COSTRUZIONE

ristrutturazione totale 1,10
minore di 6 anni 1,00
da 6 a 20 anni 0,90
da 21 a 35 anni 0,85
da 36 a 50 anni 0,80
oltre 50 anni 0,75

TIPOLOGIA STRUTTURALE

Muratura 1,00
Calcestruzzo Armato 1,10

SERVIZI NON ORDINARI

Presenti 1,20
Assenti 1,00

POSIZIONE

Piano seminterrato 0,80
Piano terra e rialzato 0,95
Piano primo senza ascensore 1,00
Piano secondo senza ascensore 0,90
Piano terzo senza ascensore 0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore 0,75
Piano primo con ascensore 1,00
Piano secondo con ascensore 0,98
Piano terzo con ascensore 0,96
Piano quarto e superiori con ascensore 0,94
Ultimo piano con ascensore 1,15
Piano attico con ascensore 1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore 0,95
Disposto su due più livelli con ascensore 1,00
Piano di riferimento 1,00

STATO DI OCCUPAZIONE

in possesso al debitore 1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile 0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile 1,00
occupato senza titolo 1,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Per gli immobili in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	ristrutturazione totale	1,10
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano terra e rialzato	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,9928

Quindi

$Vm/mq = € 2.010,00 \times 0,9928 = €/mq 1995,43$ approssimabile ad €/mq 1.995,00

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$Vm = €/mq 1.995,00 \times mq 151,04$ (superficie commerciale) = **€ 301.324,80**

PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per sfritto o mancato pagamento a carico del proprietario.

ASTE GIUDIZIARIE

R_{lt} reddito lordo totale : pari al canone annuo di affitto stimato

ASTE GIUDIZIARIE

In questa sede si considera un importo di locazione mensile pari ad €/m 750,00 (circa €/mese 5,00 al mq)

canone mensile € 750,00 x 12 mesi (rate anticipate) = € 9.121,86

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfritti ed interessi per mancato reddito da sfritto, di media sono pari a circa il 30% del reddito lordo, per cui:

ASTE GIUDIZIARIE

$$B_f = R_{lt} - (Q + T_r + S_f + I)^* =$$

ASTE GIUDIZIARIE

* circa 30%

sommano $B_f = R_{lt} \times 0,70 = € 6.385,30$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione anche della vacanza non residenziale del cespite, può essere quantificato in 3,0 %.

$r = 3,0 \%$,

ASTE GIUDIZIARIE

Valore di capitalizzazione del reddito

ASTE GIUDIZIARIE

$$V_0 = B_f / r = € 212.843,40$$

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Quindi, il valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di € 212.843,40

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

a) valore per capitalizzazione di reddito =	€ 212.843,40
b) valore di mercato per comparazione dei beni	€ 301.324,80

La discrepanza tra i due valori ottenuti con procedimenti di stima differenti, dimostra proprio la caratteristica non reddituale del cespite in parola. Ragion per cui, si ritiene opportuno dare un peso maggiore al procedimento per comparazione che evidenzia appunto la reale situazione economica del cespite e quindi maggiormente verosimile nel caso in specie.

Per cui, si procederà con **media ponderata tra i due valori**, con coefficienti pari a 0,30 e 0,70.

La media pesata dei due precedenti valori, assunta come **valore commerciale del bene** inteso come **unico lotto commerciale** è quindi

Valore di mercato del bene = (€ 212.843,40 x 0,30 + € 301.324,80 x 0,70) = € 274.780,38

Vanno inoltre detratti i costi presunti per:

Costi presunti redazione APE € 600,00

Costi presunti per incertezza urbanistica su impianto antecedente il 1942 (5% del VM)
€ 13.739,02

Costi presunti regolarizzazione catastale € 700,00

Valore di mercato = € (274.780,38 – 600,00 – 13.739,02 – 700,00) = € 259.741,36

Va inoltre 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

$V_m = € 259.741,36 \times 0,85 = € 220.780,16$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto di vendita sopra descritto, può essere fissato in € 220.000,00 approssimato per difetto in cifra tonda.

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.

Essendo i beni occupati dal debitore, essi non ricadono nella condizione del presente quesito.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Di seguito si riporta un quadro sinottico riepilogati dei beni oggetto di relazione

LOTTO UNICO: Piena ed esclusiva proprietà di appartamento con annessa area esterna pertinenziale e sottostante locale deposito ubicati in Torre Annunziata alla via delle Vigne n. 5; l'appartamento è composto da un ingresso, salone-pranzo, cucina, due camere da letto, due wc, due disimpegni e due soppalchi, oltre area esterna pertinenziale estesa per circa 64 mq, dalla quale si accede al sottostante locale deposito di circa 30mq; ad essi si accede dal viale comune che si trova nella traversa perpendicolare a via delle Vigne; confina nell'insieme con unità p.lla 341 sub.32 a nord, con vano scala e con unità p.lla 126 a sud, con unità p.lla 120 ad ovest, con viale comune ad est salvo se altri; riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Torre Annunziata al foglio 2, p.lla 224 sub. 10 graffata p.lla 341 sub. 31 (ex p.lla 224 sub. 4 e p.lla 341 sub. 29), cat. A2 cl. 5, rend. € 402,84; il locale deposito sottostante l'unità abitativa, è composto di un unico ambiente di circa 30 mq con accesso dal cortile esclusivo dell'appartamento; è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Torre Annunziata al foglio 2, p.lla 224 sub. 8 cat. C/2 cl.2, rend. € 140,89; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale eccetto lievi difformità di rappresentazione grafica. L'immobile è di impianto originario antecedente il 01.09.1967 ed è stato oggetto di D.I.A. in sanatoria prot. gen. 17416 del 09.07.2007 e D.I.A. prot. gen. 16191 del 17.07.2012 cui è conforme lo stato dei luoghi. Non risulta ordine di demolizione. Pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita del 13.12.2007 a rogito del notaio Francesco Coppa rep. 6110, trascritto il 20.12.2007 ai nn. 82412/43924.

PREZZO BASE euro 220.000,00

pagina 55 di 57

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



Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

In S. Maria C. V il 02 febbraio 2019.



l'Esperto
arch. Gaetano MUNNO



ELENCO ALLEGATI

- alleg. 1) Allegato fotografico;
- alleg. 2) Copia del verbale redatto in sede di sopralluogo congiuntamente al Custode Giudiziario;
- alleg. 3) Visura catastale storica dell'unità immobiliare Foglio 2 p.IIa 224 sub. 10;
- alleg. 4) Visura catastale storica dell'unità immobiliare Foglio 2 p.IIa 224 sub. 8;
- alleg. 5) Visura catastale storica dell'unità immobiliare ex Foglio 2 p.IIa 224 sub. 4;
- alleg. 6) Planimetria catastale unità Foglio 2 p.IIa 224 sub. 10;
- alleg. 7) Planimetria catastale unità Foglio 2 p.IIa 224 sub. 8;
- alleg. 8) Planimetria catastale unità ex Foglio 2 p.IIa 224 sub. 4;
- alleg. 9) Estratto di mappa catastale Foglio 2;
- alleg. 10) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a nome [REDACTED];
- alleg. 11) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a nome [REDACTED];
- alleg. 12) Trascrizione nn. 25540/22763 del 13.11.1974;
- alleg. 13) Trascrizione nn. 82412/43924 del 20.12.2007;
- alleg. 14) Trascrizione nn. 14478/11218 del 29.03.2018;
- alleg. 15) Atto di compravendita del 13.12.2007;
- alleg. 16) Elaborati grafici di rilievo dei cespiti;
- alleg. 17) Documentazione Urbanistica in stralcio di cui alla DIA in sanatoria n. 17416 del 09.07.2007
- alleg. 18) Documentazione Urbanistica in stralcio di cui alla DIA n. 19714 del 06.09.2012;
- alleg. 19) Attestazione dell'Ufficio dell'Area II Tecnico Urbanistica, sez. Edilizia Abusiva, del Comune di Torre Annunziata (UTC);
- alleg. 20) Documentazione Urbanistica in stralcio di cui alla pratica di Antiabusivismo fasc. 37/09;
- alleg. 21) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig. [REDACTED]
[REDACTED]
- alleg. 22) Certificato di residenza storico [REDACTED]
- alleg. 23) Certificato di residenza storico [REDACTED]
- alleg. 24) Certificato cumulativo degli esecutati; -
- alleg. 25) Ordinanza del 05.03.1928 a firma del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle Province della Campania e del Molise relativa al Comune di Torre Annunziata;
- alleg. 26) Attestazione di invio copia della Relazione di Stima alle parti.