



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott.ssa Anita CARUGHI

\* \* \* \*

Procedimento  
N. 37/2021 R.G.E.

Promosso da:

Contro:





## INDICE

- |  |              |
|--|--------------|
| 1) Premessa                              | pag. 2       |
| 2) Beni immobili oggetto dell'esecuzione | pag. 3       |
| 3) Estremi dell'atto di pignoramento     | pag. 3       |
| 4) Risposta ai quesiti                   | pagg. 4 - 61 |
| 5) Indice degli allegati                 | pag. 62      |



\* \*



## PREMESSA



Il sottoscritto dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli - iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 12499 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8639, con studio in Portici (NA), Via A. Diaz n. 97 - nominato esperto con provvedimento del G.E., dott. Francesco ABETE, del 16.12.2021 nella procedura esecutiva immobiliare promossa da



il giorno 22.12.2021 accettava l'incarico e prestava giuramento telematicamente ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. .



Il G.E. fissava l'udienza al 31.03.2022 per provvedere ai sensi degli artt. 569 o 591 bis c.p.c. avendo peraltro nominato, con il provvedimento summenzionato, anche il dott. Sabato Montella quale custode giudiziario dell'intero compendio immobiliare pignorato.



L'udienza sopra indicata, tuttavia, per vari motivi veniva più volte rinviata ed infine fissata dal subentrato G.E., dott.ssa Anita Carughi, per il giorno 04.04.2023 .



I quesiti posti allo scrivente dal G.E. con il presente incarico sono quelli riportati nel verbale di giuramento depositato in atti.





= =



## BENI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Descrizione dei beni immobili contenuta nell'atto di pignoramento:

*" 1) 1/1 Abitazione sita nel Comune di Torre Annunziata (NA), via Castello 10, Foglio 9, Particella 212, Sub 1, Categoria A/5, Consistenza 1,5 vani, Piano T;*

*2) 1/1 Negozio sito nel Comune di Torre Annunziata (NA), via Castello 16, Foglio 9, Particella 212, Sub 2, Categoria C/1, Consistenza 51 metri quadri, Piano T;*

*3) 1/1 Abitazione sita nel Comune di Torre Annunziata (NA), via Castello 12, Foglio 9, Particella 212, Sub 3, Categoria A/4, Consistenza 2 vani, Piano T;*

*4) 1/1 Abitazione sita nel Comune di Torre Annunziata (NA), via Castello 12, Foglio 9, Particella 212, Sub 4, Categoria A/5, Consistenza 1,0 vani, Piano T".*



## ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili notificato in data 09.03.2021 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. **15357 - 11248** in data **30.03.2021**.



A favore:



, con sede in

Contro:

, nata a

(NA)

, C.F.

quale proprietaria per la quota di 1/1 delle  
unità immobiliari oggetto di esecuzione

Il pignoramento, pertanto, riguarda la piena ed intera proprietà (1/1) dei beni oggetto di perizia, così come riportato nella relativa nota di trascrizione che qui si allega in copia (all. A).

\*

La presente relazione, preceduta dal controllo relativo alla completezza dei documenti ex art. 567 comma 2 c.p.c., risponde ai quesiti riportati nel verbale di giuramento dell'esperto presente agli atti, seguendo la successione numerica degli stessi in esso contenuta. Essa è completata dalla documentazione allegata di cui all'elenco riportato in calce alla presente.

## RISPOSTA AI QUESITI

*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 precedente, 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, 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).*



VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

Agli atti del procedimento non risulta depositata dal creditore precedente la certificazione notarile sostitutiva, redatta ai sensi della legge n. 302/1998, bensì la certificazione ipocatastale concernente il compendio immobiliare pignorato unitamente alle ispezioni ipotecarie estese anche ai soggetti, aventi causa sugli immobili di cui trattasi, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sugli immobili medesimi.

Il contenuto e la completezza della documentazione depositata in atti è stata verificata dall'esperto effettuando le opportune ispezioni ipotecarie e catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Imm.re - Circoscrizione di Napoli 2 (ispezioni ipotecarie, all. B) nonché presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizi Catastali (ispezioni catastali, all. C).

Si segnala che la documentazione catastale depositata in atti contiene soltanto le visure storiche dei beni pignorati ma è sprovvista sia dell'estratto di mappa (VAX) sia delle planimetrie relative ai beni medesimi.

Lo scrivente, pertanto, ha provveduto all'acquisizione della documentazione catastale mancante per la corretta individuazione ed identificazione dei beni staggiti (v. all. C).

Analogamente, visto il mancato deposito in atti del certificato di residenza e di stato civile della debitrice esecutata, l'esperto ha provveduto alla loro acquisizione (all. D).

A seguito delle verifiche effettuate dall'esperto si può affermare che la documentazione agli atti risulta idonea, anche se incompleta nella parte catastale e riguardo l'anagrafica dell'esecutata; gli accertamenti compiuti hanno confermato che esiste continuità delle trascrizioni nel trasferimento

dei beni a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

\*

### ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle ispezioni effettuate dallo scrivente, alla data del 23.03.2023, sui cespiti pignorati gravano le seguenti formalità relative alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, non opponibili all'acquirente.

#### ISCRIZIONI

- **Iscrizione del 25/02/2020 – Reg. Particolare 1057 Reg. Generale 8116 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_**

#### TRASCRIZIONI

- **Trascrizione del 13/01/2021 – Reg. Particolare 959 Reg. Generale 1379 Pubblico ufficiale Tribunale di Torre Annunziata Rep. 7423/2020 del 02/12/2020 verbale di pignoramento immobili a favore di \_\_\_\_\_ ontro \_\_\_\_\_**
- **Trascrizione del 30/03/2021 – Reg. Particolare 11248 Reg. Generale 15357 Pubblico ufficiale Tribunale di Torre Annunziata Rep. 1461/2021 del 09/03/2021 verbale di pignoramento immobili a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_**

\*

### MAPPA CATASTALE

Al fine della corretta individuazione dei beni si riporta, qui di seguito, uno stralcio della mappa catastale rinvenuta dallo scrivente.



Stralcio estratto di mappa NCT Torre Annunziata Foglio 9, P.Ila 212 (immobile cerchiato in rosso)

Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica come richiesto dal quesito cui si risponde poiché il compendio pignorato, costituito da immobili ad uso abitativo e/o commerciale, non è un terreno.

\*

### PROVENIENZA

In base alle verifiche effettuate e alla documentazione esaminata dall'esperto è risultato che gli **immobili** pignorati distinti catastalmente con **SUB 1** e **SUB 4** pervennero alla debitrice esecutata a, già innanzi generalizzata, in virtù dei seguenti atti:

- **DIVISIONE** per Notaio del 30/12/1962 rep. 7303, trascritto il 28/01/1963 ai nn. 4093/3173: i beni in questione furono assegnati ai germani (Torre Annunziata, ) e (Torre Annunziata,



; tali beni provenivano, tra gli altri, dalla successione della madre ;



▪ *COMPRAVENDITA* per Notaio la del 30/12/1962 rep. 7303, trascritto il 28/01/1963 ai nn. 4094/3174: vendeva al fratello tutti i suoi diritti di piena proprietà pari alla metà indivisa dell'intero vantata, tra gli altri, sugli immobili in oggetto;



▪ *DENUNCIA DI SUCCESSIONE* del 08/03/1988 n. 43 vol. 374 trascritta il 26/03/1990 ai nn. 11128/8649: (Torre Annunziata, 2 ) ricevette in eredità dal padre i, deceduto in T. Annunziata il , gli immobili di cui trattasi;



▪ *DENUNCIA DI SUCCESSIONE* del 24/09/2018 rep. 3198/9990/18 trascritta il 06/12/2018 ai nn. 54464/ 41886:



ricevettero in eredità dal già menzionato , padre e coniuge delle suddette (deceduto in T. Annunziata i ) la proprietà, tra gli altri, degli immobili in oggetto per la quota pari ad 1/2 ciascuna.



- Documento correlato: *ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ* trascritta il 05/06/2019 ai nn. 27587/21725 a salvaguardia del principio di continuità delle trascrizioni sancito dall'art. 2650 c.c.;



▪ *DIVISIONE* per Notaio in Napoli del 8/05/2019 rep. 24972/15121 trascritto a Napoli 2 il 05/06/2019 ai nn. 27588/21726: ricevette da , entrambe già innanzi generalizzate,





la quota pari ad 1/2 degli immobili in oggetto divenendone piena proprietaria.

Per quanto riguarda gli immobili pignorati distinti catastalmente con SUB 2 e SUB 3 pervennero alla debitrice esecutata in virtù dei seguenti atti:

▪ *DENUNCIA DI SUCCESSIONE* trascritta il 15/04/1966 ai nn. 19378/13306 fu devoluta l'eredità di (n. il ) e deceduta a T. Annunziata i ) in base alla quale al figlio o, già innanzi generalizzato, fu riconosciuto il diritto di nuda proprietà, per la quota pari a 1/2 della proprietà dei beni in questione ed al coniuge superstite i, già innanzi generalizzato, l'usufrutto dei beni medesimi. La piena proprietà si consolidò in capo a , data in cui vi fu il decesso del genitore usufruttuario i;

▪ *COMPRAVENDITA* per Notaio in Pompei del 15/10/1993 trascritto il 05/11/1993 ai nn. 34011/26183: (Torre Annunziata, cedette a o la quota pari ad 1/2 della proprietà degli immobili di cui trattasi;

▪ *DENUNCIA DI SUCCESSIONE* del 24/09/2018 rep. 3198/9990/18 trascritta il 06/12/2018 ai nn. 54464/ 41886: ) ricevettero in eredità dal già menzionato , padre e coniuge delle suddette (deceduto in T. Annunziata il 7) la proprietà, tra gli altri, degli immobili in oggetto per la quota pari ad 1/2 ciascuna.

- Documento correlato: *ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ* trascritta il 05/06/2019 ai nn. 27587/21725 a salvaguardia del principio di continuità delle trascrizioni sancito dall'art. 2650 c.c.;

▪ *DIVISIONE* per Notaio \_\_\_\_\_ in Napoli del 08/05/2019 rep. 24972/15121 trascritto a Napoli 2 il 05/06/2019 ai nn. 27588/21726: De ricevette \_\_\_\_\_ a, entrambe già innanzi generalizzate, la quota pari ad 1/2 degli immobili in oggetto divenendone piena proprietaria.

Tenuto conto della documentazione depositata in atti dal creditore precedente, della relazione depositata dal custode giudiziario in data 30/11/2022 nonché della data di trascrizione del pignoramento (30/03/2021) si evidenzia che le ulteriori ispezioni effettuate dall'esperto, sebbene compiute a ritroso per un considerevole lasso di tempo, non sono state in grado di condurre all'individuazione e acquisizione di ulteriori atti inter vivos a carattere traslativo attraverso i quali sono pervenuti e si è consolidata la piena proprietà dei beni pignorati in capo all'esecutata .

In ogni caso, a parere dello scrivente, la verifica di tutti i titoli intercorsi e innanzi richiamati al fine di stabilire la provenienza del compendio pignorato rispetta la continuità delle trascrizioni riguardo i vari passaggi di proprietà succedutisi.

### DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Come segnalato in precedenza è stata acquisita dall'esperto l'intera documentazione catastale concernente gli immobili di cui trattasi della quale fanno parte anche le visure storiche catastali (v. all. C).

I diritti pignorati (*piena proprietà*) coincidono con gli effettivi diritti vantati dalla debitrice eseguita sugli immobili oggetto di perizia.

Tali immobili sono univocamente individuati con i dati riportati nelle visure catastali e coincidono con quelli specificati nei vari titoli di provenienza esaminati.

### CERTIFICAZIONE STATO CIVILE

Agli atti della procedura non è risultato essere stato depositato alcun certificato relativo allo stato civile della debitrice eseguita.

Lo scrivente, pertanto, acquisendo la certificazione mancante di cui innanzi ha accertato che, alla data del 24/03/2023, l'esecutata risulta di *stato libero* (v. all. D).

*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;*

Tutti gli immobili costituenti il compendio pignorato attualmente non risultano occupati da alcuno e risultano già nella disponibilità del custode giudiziario nominato.

Si evidenzia tuttavia che, come già precisato nelle istanze depositate in atti dall'esperto in data 28/03/2022, 30/06/2022 e 24/09/2022 (cui si rimanda integralmente), l'immobile contraddistinto catastalmente con il SUB 4 è risultato inaccessibile perché gravato da sequestro preventivo (ex art. 321 c.p.p.) relativo al procedimento penale N. 7174/19 R.G.N.R. e N. 6176/19 R.G. GIP pendente presso la Procura della Repubblica di Torre Annunziata e conseguentemente, nel prosieguo della presente relazione,

sarà trattato in modo specifico in ragione del sequestro pendente di cui innanzi.

Le operazioni peritali in loco, comunque, sono avvenute regolarmente senza ostacoli e con la massima collaborazione da parte degli ultimi occupanti gli immobili individuati catastalmente dai SUB 2 e SUB 3; una parte dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente sono stati compiuti congiuntamente al custode giudiziario.

\*

**3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione ( città, via numero civico, piano eventuale numero interno), gli accessi i confini e i dati catastali le eventuali pertinenze e accessori gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero portinerie, 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 (posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti . la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").**

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

**LOTTO n. \_\_: – piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 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, a sud \_\_\_\_\_ ad est \_\_\_\_\_ e ad ovest con \_\_\_\_\_; 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. \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, rendita \_\_\_\_\_ (oppure r.d. \_\_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); giusta relazione peritale dell'esperto \_\_\_\_\_ depositata in atti il \_\_\_\_\_ risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto all'istanza di condono prot. n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_; oppure l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può**



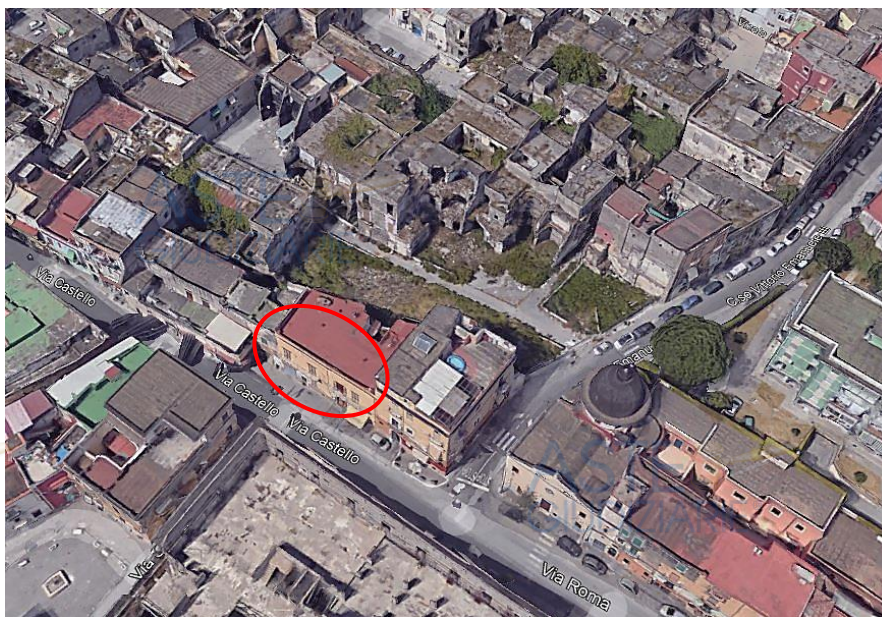
(o non può) ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5 d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40 comma 6, L. 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona \_\_\_\_\_ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto \_\_\_\_\_ (vendita, donazione, ecc.) per notar \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_; PREZZO BASE: euro \_\_\_\_\_

Il giorno 21.01.2022 il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario, dott. Sabato Montella, si recava sui luoghi ove è ubicato il compendio immobiliare pignorato per dare inizio alle attività peritali in loco.

Tali attività necessitavano di un ulteriore accesso.

Il secondo sopralluogo si teneva il giorno 23.06.2022, con il quale venivano completate le operazioni peritali presso gli immobili pignorati, avendone effettuato i rilievi misurativi per la successiva redazione delle planimetrie dello stato dei luoghi (all. E) e le relative elaborazioni di confronto con la documentazione grafica rinvenuta dall'esperto presso gli Uffici competenti; venivano altresì eseguiti i rilievi fotografici (all. F) delle u.i. medesime.

Lo svolgimento delle operazioni peritali di cui sopra è riportato nel verbale all'uopo redatto (all. G).



Fabbricato cui appartengono gli immobili pignorati cerchiato in rosso.  
(Foto aerea tratta da Google Earth)

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto della presente relazione sono tutti ubicati nell'ambito territoriale del Comune di Torre Annunziata (NA) e, più precisamente in Via Castello, zona centrale del territorio comunale anche conosciuta come "Rione Carceri".

Tale denominazione del Rione trae origine dal fatto che nell'ultimo ventennio dell'Ottocento fu edificato il carcere mandamentale, poi abbattuto agli inizi degli anni Venti del secolo scorso.

Il quartiere di cui trattasi, quindi, è compreso all'interno del perimetro definito dal Corso Vittorio Emanuele III, dalla Via Castello e dalla Via Bertone.

La destinazione della zona in questione è di tipo quasi prevalentemente residenziale e la parte attualmente abitata è soprattutto quella posta sulle strade che la delimitano e su di un tratto di Via Fontana e di Via degli Agricoltori.

Sono presenti altresì attività commerciali allocate per la maggior parte nei locali terranei prospicienti Corso Vittorio Emanuele III e di Via del Castello.

Il Rione *de quo* corrisponde a quella parte storica della città di origine ottocentesca che, tuttavia, ha subito nel corso degli anni un lento e continuo decadimento.

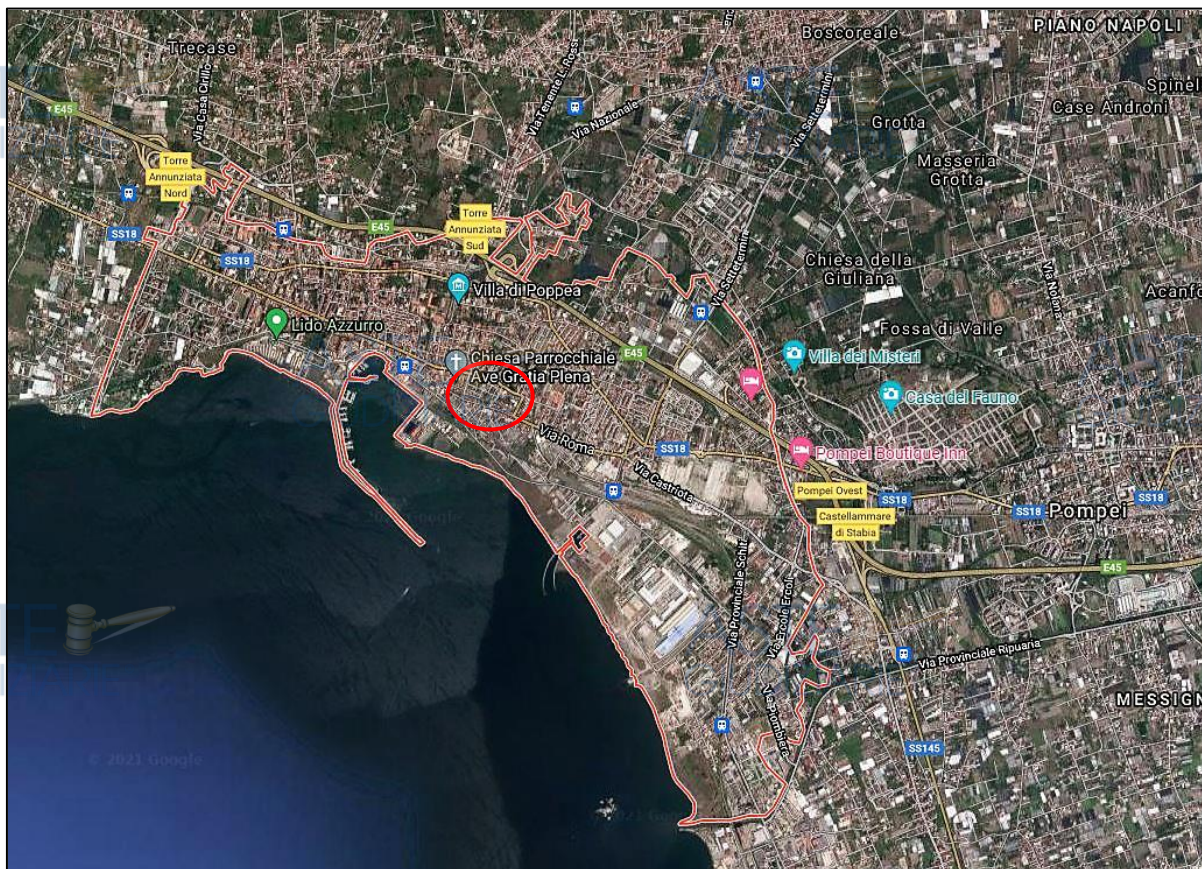
Si tratta, quindi, di una zona dal tessuto urbano fortemente degradato a causa di vari eventi che ne hanno compromesso l'assetto fino dal primo dopoguerra, aggravati ulteriormente dagli effetti del terremoto del 1980 in seguito al quale molte famiglie residenti nella zona furono fatte sgomberare a causa dei gravi danni subiti da gran parte degli edifici ivi presenti.

Nel corso degli ultimi vent'anni, per di più, si sono verificati ripetuti fenomeni di crollo di fabbricati dovuti, oltre che dall'incuria, anche dal degrado e dalle pessime condizioni statiche dei fabbricati medesimi



interessati da evidenti e significative compromissioni degli elementi strutturali.

Tale diffusa condizione di pericolosa criticità interessa la maggioranza degli edifici presenti nel perimetro individuato dal Rione Carceri, ivi compreso il fabbricato posto su Via Castello del quale fanno parte gli immobili pignorati oggetto di perizia.



Estensione territoriale del Comune di Torre Annunziata  
fabbricato immobili cerchiato in rosso (immagine tratta da Google Maps)

La città di Torre Annunziata è uno dei Comuni che costituiscono la città metropolitana di Napoli; essa si estende nell'insenatura più interna del golfo di Napoli in uno stretto lembo di terra racchiuso tra il Vesuvio e il mare.

Torre Annunziata, inoltre, costituisce municipalità della cosiddetta Zona rossa del Vesuvio nonché del Parco regionale del fiume Sarno, di cui ne delimita il confine meridionale con la sua foce.

Il Comune di Torre Annunziata confina ed è ben collegato con i seguenti Comuni limitrofi: Boscoreale, Boscotrecase, Castellammare di Stabia, Pompei, Torre del Greco, Trecase.

Torre Annunziata, oltre ad essere ben connessa con la città di Napoli tramite le reti ferroviarie (Ferrovie dello Stato e Circumvesuviana), è facilmente raggiungibile anche tramite l'autostrada A3 Napoli-Salerno in quanto dotata di propri caselli autostradali, sia in direzione nord sia in direzione sud; infine, il trasporto su gomma è garantito da autobus di linea del servizio pubblico.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da n.ro 4 unità immobiliari tutte ubicate nel Comune di Torre Annunziata poste al piano T del medesimo fabbricato sito in Via Castello ma con accessi diretti da n.ri civici differenti (attuali nn. 4, 6 e 10 come meglio sarà precisato nel prosieguo della relazione).

Dette u.i. sono già dotate di identificativi catastali distinti e autonomi nel N.C.E.U. del detto Comune (Fl. 9, P.IIa 212, Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4) ma, allo stato, **due di esse (Sub 2 e Sub 3) risultano fuse sul piano fisico** per cui in realtà costituiscono un'unica unità immobiliare avente la stessa destinazione d'uso sebbene originariamente, perlomeno catastalmente, fossero tra loro differenti.

In merito alla fusione delle menzionate u.i. e la loro legittimità dal punto di vista urbanistico-edilizio sarà meglio precisata in risposta ai quesiti che seguono.

L'esperto pertanto, considerato lo stato di fatto complessivo in cui attualmente le originarie u.i. pignorate si trovano, ritiene di segnalare fin da ora che, di fatto, il compendio immobiliare costituito dalle originarie n.ro 4



distinte u.i. sarà trattato e determinerà n.ro 3 lotti distinti e, come tali, potranno essere venduti.

Infatti ad opinione dello scrivente, sebbene prima dell'eventuale vendita sia tecnicamente possibile riportare il SUB 2 accorpato al SUB 3 allo stato originario (ossia n.ro 2 distinte e autonome u.i.), realizzare ciò significherebbe gravare la procedura di ulteriori oneri economici per i lavori di ripristino il che, tuttavia, non garantisce un accrescimento significativo del valore dei beni medesimi né tantomeno la loro appetibilità commerciale.

Tenuto conto di quanto innanzi stabilito si specificano, qui di seguito, la composizione e/o la corrispondenza degli identificativi catastali delle u.i. pignorate ed i rispettivi lotti che esse andranno a costituire, con la precisazione che la destinazione d'uso ovvero la categoria catastale attualmente riportata nelle schede risulta diversa e inappropriata rispetto a quella che, allo stato, dovrebbero avere (cat. C/1) segnatamente gli immobili individuati dai SUB 1 e SUB 3.

### LOTTO N. 1 (SUB 1)

**Locale terraneo** (piano T) facente parte del fabbricato ubicato in Torre Annunziata (NA) alla Via Castello con accesso diretto dal n.ro 4 (ex n. 10) della detta via; l'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincide con quello indicato nella visura storica catastale ma con l'indicazione del vecchio n.ro civico.

L'immobile sulla scheda catastale risulta correttamente in ditta alla debitrice esecutata, , già innanzi generalizzata, in qualità di piena ed esclusiva proprietaria della quota pari a 1/1.

Il locale terraneo (catastalmente *abitazione di tipo ultrapopolare*) è individuato al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata con i seguenti dati identificativi:

*Foglio 9, P.lla 212, Sub 1, Z.C. 2, Categ. A/5, Cl. 5, Cons. 1,5 vani, Sup. Catast. Tot. 73 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 43,69.*

#### COERENZE

Confinante nel suo insieme: *a nord-* con Via Castello, *ad est* con androne e area cortilizia (interno fabbricato n.ro civ. 6), *a sud* con altra u.i. (proprietà aliena), *ad ovest* con altra u.i. (proprietà aliena).



Ingresso Lotto n. 1 = SUB 1 (Via Castello n. 4)

#### LOTTO N. 2 (SUB 2 + SUB 3)

**Locale terraneo** (piano T) facente parte del fabbricato ubicato in Torre Annunziata (NA) alla Via Castello con accesso diretto principale dal n.ro 10 (ex nn. 16 e 12) della detta via ed un accesso secondario dalla porta interna



prospiciente la corte comune cui si accede dal portone del fabbricato medesimo posto al n.ro civ. 6 della detta via; l'attuale locale terraneo, nel suo insieme, individua le originarie n.ro 2 u.i. contraddistinte catastalmente dai SUB 2 e SUB 3 appresso specificati; per entrambi i subalterni menzionati l'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincide con quello indicato nelle visure storiche catastali ma con l'indicazione dei vecchi n.ri civici.



Ingresso Lotto n. 2 = SUB 2 + SUB 3 (Via Castello n. 10)

Gli originari immobili sulle rispettive schede catastali risultano correttamente in ditta alla debitrice esecutata, , già innanzi generalizzata, in qualità di piena ed esclusiva proprietaria della quota pari a 1/1.

La porzione di locale terraneo corrispondente al **SUB 2** (catastalmente *negozio e/o bottega*) è individuata al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata con i seguenti dati identificativi:

*Foglio 9, P.Illa 212, Sub 2, Z.C. 2, Categ. C/1, Cl. 3, Cons. 51 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. Tot. 50 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 447,77.*

La porzione di locale terraneo corrispondente al **SUB 3** (catastalmente *abitazione di tipo popolare*) è individuata al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata con i seguenti dati identificativi:

*Foglio 9, P.Illa 212, Sub 3, Z.C. 2, Categ. A/4, Cl. 1, Cons. 2 vani, Sup. Catast. Tot. 57 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 47,72.*

#### COERENZE LOTTO N. 2 (SUB 2 + SUB 3)

Confinante nel suo insieme: *a nord-* con Via Castello, *ad est* con altra u.i. (proprietà aliena), *a sud* con altra u.i. (proprietà aliena), *ad ovest* con androne e area cortilizia (interno fabbricato n.ro civ. 6).



Ingresso secondario Lotto n. 2 = SUB 2 + SUB 3 (area cortilizia Via Castello n. 6)



**LOTTO N. 3 (SUB 4)**

*Locale terraneo* (piano T) facente parte del fabbricato ubicato in Torre Annunziata (NA) alla Via Castello n.ro 6 (ex n. 12) con accesso diretto dall'area cortilizia interna al fabbricato medesimo della detta via; l'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincide con quello indicato nella visura storica catastale ma con l'indicazione del vecchio n.ro civico.



Ingresso Lotto n. 3 = SUB 4 (area cortilizia Via Castello n. 6)

L'immobile sulla scheda catastale risulta correttamente in ditta alla debitrice esecutata, \_\_\_\_\_, già innanzi generalizzata, in qualità di piena ed esclusiva proprietaria della quota pari a 1/1.

Il locale terraneo (catastalmente *abitazione di tipo ultrapopolare*) è individuato al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata con i seguenti dati identificativi:

*Foglio 9, P.III 212, Sub 4, Z.C. 2, Categ. A/5, Cl. 2, Cons. 1 vani, Sup. Catast. Tot. 22 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 17,97.*

### COERENZE

Confinante nel suo insieme: *a nord*- con rampa scala fabbricato, *ad est* con area cortilizia (interno fabbricato n.ro civ. 6), *a sud* con altra u.i. (proprietà aliena), *ad ovest* con altra u.i. (proprietà aliena).



Particolare porta d'ingresso Lotto n. 3 = SUB 4 con sigilli apposti dai Carabinieri e piastra saldata

### PRECISAZIONI:

Il Lotto n. 3 (SUB 4), come già anticipato, risulta sottoposto a sequestro preventivo (ex art. 321 c.p.p.) relativo al procedimento penale N. 7174/19 R.G.N.R. e N. 6176/19 R.G. GIP pendente presso la Procura della Repubblica di Torre Annunziata.



Pertanto, come riferito nelle note tecniche già depositate in atti dall'esperto in data 24/09/2022 (all. H), non è stato possibile accedere internamente a tale immobile e, di conseguenza, effettuarne i rilievi misurativi, fotografici nonché verificarne lo stato dei luoghi in occasione dei sopralluoghi effettuati.

Tuttavia il precedente G.E., dott. Francesco Abete, con provvedimento del 26/09/2022 ha invitato l'esperto "a trasfondere nella relazione di stima le considerazioni di cui alle note tecniche" (v. all. H) e, comunque, ad esprimere ugualmente una valutazione di massima di tale u.i., tenendo conto degli oggettivi impedimenti e basando tale valutazione sulla scorta della documentazione rinvenuta.

Quindi per i motivi innanzi precisati, riguardo il SUB 4 (Lotto n. 3), nel prosieguo della relazione, lo scrivente con le limitazioni del caso relaziona in conformità a quanto disposto dal menzionato G.E. .

### **DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI**

Come già innanzi anticipato, tutte le n.ro 4 distinte u.i. pignorate fanno parte dello stesso fabbricato sito in Via Castello con accessi diretti differenti da tale Via.

La palazzina in questione è costituita da un unico corpo di fabbrica inserito in una più ampia cortina di palazzine adiacenti che si sviluppa lungo la menzionata Via Castello.

L'edificio, nel suo insieme ha una forma in pianta pressoché trapezoidale con il lato maggiore che si sviluppa lungo la direttrice Est – Ovest, parallela a Via Cartello, sulla quale si affaccia il prospetto principale del fabbricato medesimo.

La palazzina si sviluppa su un livello oltre il piano terra sul quale sono dislocati tutti i beni staggiti; il fabbricato è con copertura piana e il suo



sistema distributivo prevede la sequenza portone d'ingresso-androne-cortile interno-scala d'accesso al piano superiore.



Lo stabile in questione è del tipo destinato ad "abitazioni di tipo popolare e/o ultrapopolare" (catastalmente categ. A/4 - A/5), realizzato con caratteristiche costruttive e con rifiniture di modesto livello, aventi dotazioni impiantistiche limitate, quantunque indispensabili, per edifici di tipo residenziale.

La costruzione originaria di tale edificio risale ad epoca remota (inizi '900 del secolo scorso) verosimilmente antecedente al 1935; la palazzina è stata realizzata con struttura portante in muratura con blocchi tufacei e solai piani.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate al quarzo anche se in molte zone delle dette facciate, soprattutto quelle interne, si evidenziano degradi e ammaloramenti degli intonaci e/o delle tinteggiature.

Stante l'evidente stato di incuria in cui versa per l'assenza di manutenzione il fabbricato nel suo complesso si presenta in stato di conservazione molto scadente.

### LOTTO N. 1 (SUB 1)

Trattasi catastalmente di "abitazione di tipo ultrapopolare" (cat. A/5) ma, a seguito di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, da tempo imprecisato l'immobile viene utilizzato e destinato per svolgervi attività commerciali (l'ultima in ordine tempo è stata quella di officina per la riparazione di motoveicoli).

Detto immobile ha accesso diretto da Via Castello n. 4 (ex n. 10) e si sviluppa secondo la direttrice Nord – Sud lungo la quale comunicano i n.ro 2 vani che lo compongono oltre un piccolo vano w.c. e un piccolo vano ripostiglio.

Dalla planimetria catastale rinvenuta si rileva che originariamente l'immobile *de quo* era munito anche di un accesso diretto dalla corte interna del fabbricato cui appartiene oltre un'altra apertura (probabilmente una finestra): di tali aperture, tuttavia, attualmente non vi è traccia perché sono state eliminate murandole.

Allo stato il locale terraneo in questione è dotato delle seguenti finiture:

- tutti i vani sono pavimentati con piastrelle in graniglia di cemento;
- le pareti del primo vano e del w.c. sono piastrelate fino ad un'altezza di circa m. 2,00 dal piano di calpestio mentre le restanti parti sono intonacate e tinteggiate ma fortemente degradate e/o ammalorate con evidenti distacchi e presentano altresì macchie di umidità;
- le uniche porte esistenti sono quelle che s'incontrano in sequenza accedendo nel locale dal suo ingresso: entrambe le porte sono a doppio

battente, quella più esterna è in ferro di tipo blindato mentre quella più interna è in ferro e vetro;

- l'unica finestra presente è munita di una chiusura interna con scuri in legno fortemente ammalorati;
- sono presenti gli impianti elettrico ed idraulico ma è assente l'impianto di collegamento alla rete cittadina di distribuzione del gas metano e non vi è altresì alcun sistema per il riscaldamento e/o la climatizzazione degli ambienti;

Gli impianti di cui sopra per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo non risultano a norma di legge e lo scrivente ritiene sia fortemente consigliata la loro verifica a cura di tecnici specializzati e che, soltanto a seguito di tali verifiche, potrà essere stabilito il costo degli effettivi interventi di adeguamento per rendere funzionanti e a norma gli impianti medesimi.

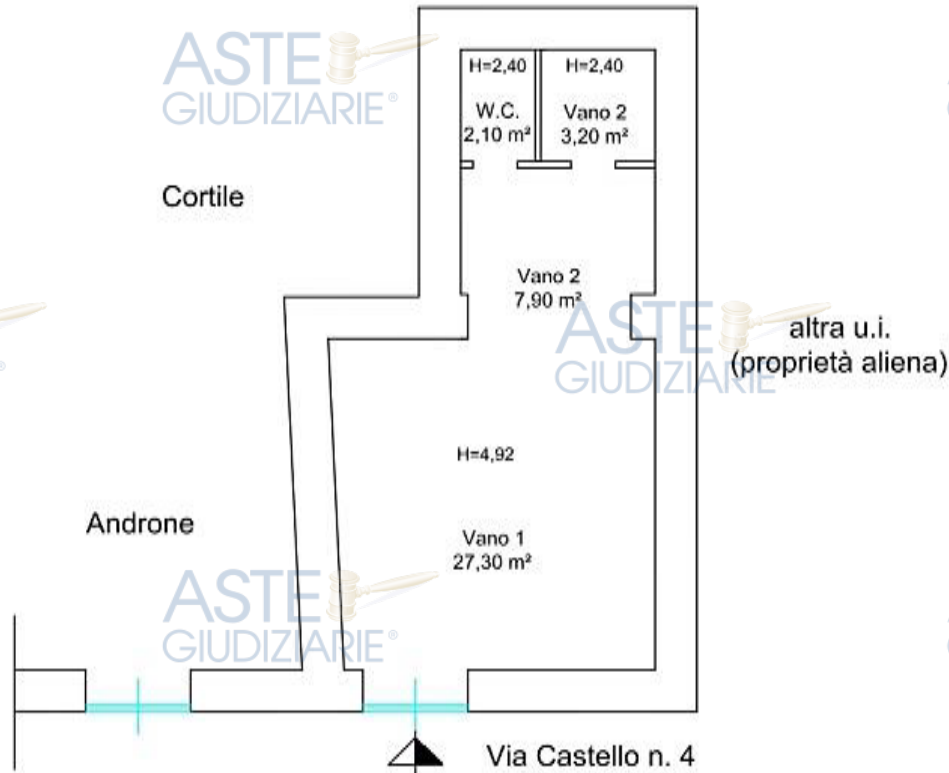
Allo stato è possibile stimare soltanto un costo complessivo per la verifica degli impianti ivi presenti da parte di tecnici specializzati pari ad **Euro 400,00.**

L'immobile de quo, infine, non risulta sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE); il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari ad **Euro 250,00**

Il locale terraneo si sviluppa su una **superficie utile (o calpestabile) complessiva di m<sup>2</sup>. 41,00** circa, con **altezze libere** che variano da un **min di m. 2,40** circa (w.c. e ripost.) ad un **max di m. 4,92** circa (vano 1).



altra u.i.  
(proprietà aliena)



Planimetria stato dei luoghi SUB 1 (Lotto n. 1)

Con i sopralluoghi effettuati l'esperto ha potuto constatare che complessivamente i vani e le rifiniture interne dell'immobile in oggetto si presentano in stato di conservazione e manutenzione molto scadente e le modifiche apportate non consentono di fruire dell'immobile medesimo con destinazione abitativa così come invece risulta accatastato.

Per una migliore e più completa comprensione della composizione, delle finiture e dello stato conservativo dell'u.i. in questione si rimanda agli allegati planimetrico e fotografico (v. all. E ed F).

Tabella riepilogativa superfici stato dei luoghi (SUB 1)						
Piano T	N. Vano	Destinazione	Superf. Utili (mq.)	Totale Superf. Utili escluse pertinenze (mq.)	Totale Superf. Utili Accessorie/ Pertinenze (mq.)	Totale Superf. Utili incluse pertinenze (mq.)
Sub 1 (cat. A/5)	1	Vano 1	27,30			
	2	Vano 2	7,90			
	3	W.C.	2,10			
	4	Ripostiglio	3,20			
				<b>40,50</b>		

**LOTTO N. 2 (SUB 2 + SUB 3)**

Il locale terraneo di cui trattasi è costituito dalla fusione sul piano fisico degli originari SUB 2 e SUB 3 i quali, sulle rispettive schede, corrispondono catastalmente il primo con destinazione per "negozi e botteghe" (cat. C/1) il secondo con destinazione per "abitazione di tipo popolare" (cat. A/4) ma, a seguito di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, da tempo imprecisato l'immobile viene utilizzato così come oggi appare e destinato per svolgervi attività commerciali (l'ultima in ordine tempo è stata quella di minimarket per generi alimentari e altro).

L'immobile attuale ha conservato quale accesso diretto principale quello da Via Castello n. 10 (ex n. 16) che coincide con quello originario del SUB 2 ma è stato realizzato anche l'accesso secondario che insiste sulla corte interna del fabbricato cui l'immobile appartiene, tramite l'ampliamento dell'apertura che vi era originariamente e, presumibilmente, corrispondeva ad una finestra.

L'immobile di cui trattasi nel suo complesso si sviluppa secondo la direttrice Est - Ovest lungo la quale comunicano i n.ro 2 vani che lo compongono oltre il vano w.c. e il vano ripostiglio posti sul lato Sud.

Si evidenzia che, attualmente, nella consistenza del lotto in oggetto è stata inglobata, in modo abusivo, anche una porzione dell'area cortilizia comune del fabbricato cui il lotto medesimo appartiene in modo da ottenere un ulteriore vano, privo di copertura e delimitato solo da un tramezzo. Tale vano costituisce a tutti gli effetti un volume utilizzabile per il deposito di merci o altro.

Dalle planimetrie catastali rinvenute dei SUB 2 e SUB 3 si rileva che, originariamente, gli attuali vani 1 e 2 (cfr. all. E – tav. 1, 4 e 5) non comunicavano tra loro e l'accesso al SUB 3 era possibile solo dall'area cortilizia interna del fabbricato.

Allo stato il locale terraneo in questione è dotato delle seguenti finiture:

- la pavimentazione dei vani (ivi inclusa il vano abusivamente accorpato) è stata realizzata con piastrelle in gres porcellanato
- le pareti del vano 1 e del w.c. sono piastrellate fino ad un'altezza di circa m. 2,00 dal piano di calpestio mentre le restanti parti sono intonacate e tinteggiate ma in varie zone presentano vari ammaloramenti e alcune macchie di umidità;
- i soffitti sono intonacati e tinteggiati e, nel vano 1 è presente una controsoffittatura;
- gli infissi interni delle porte e delle finestre sono in pvc;
- la porta dell'ingresso principale è munita esternamente di scuri in ferro a doppio battente;
- sono presenti gli impianti elettrico ed idraulico ma è assente l'impianto di collegamento alla rete cittadina di distribuzione del gas metano e non vi è altresì alcun sistema per il riscaldamento e/o la climatizzazione degli ambienti;

Gli impianti di cui sopra per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo non risultano a norma di legge e lo scrivente ritiene sia

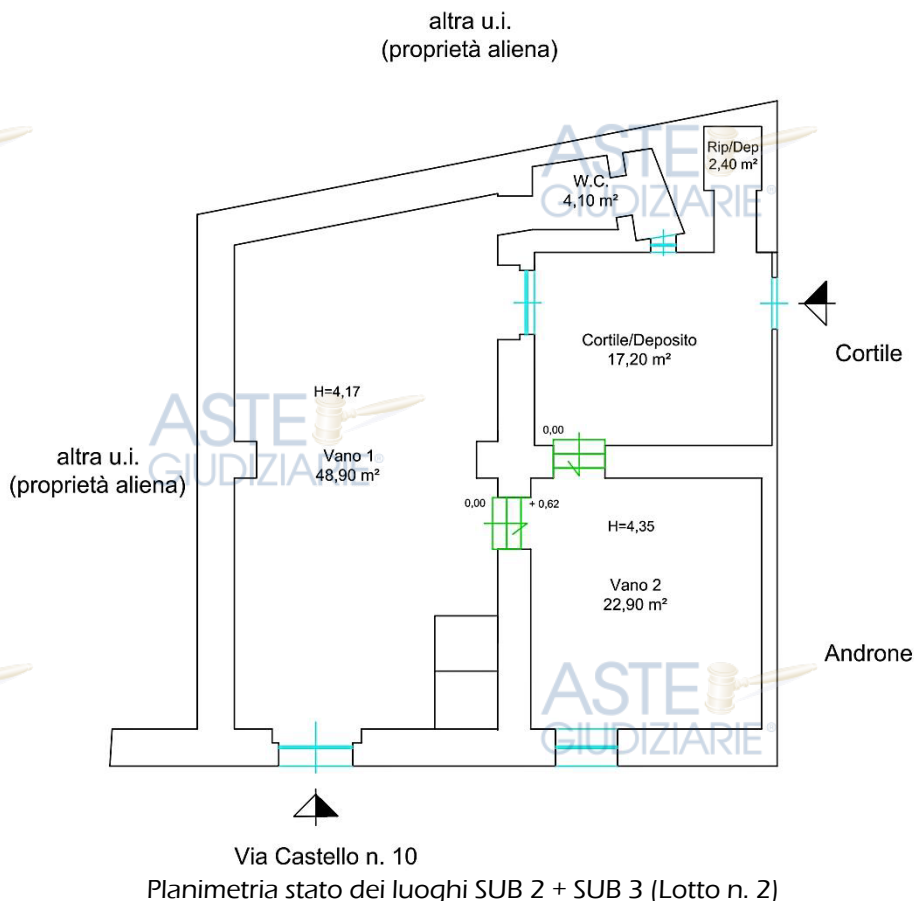


fortemente consigliata la loro verifica a cura di tecnici specializzati e che, soltanto a seguito di tali verifiche, potrà essere stabilito il costo degli effettivi interventi di adeguamento per rendere funzionanti e a norma gli impianti medesimi.

Allo stato è possibile stimare soltanto un costo complessivo per la verifica degli impianti ivi presenti da parte di tecnici specializzati pari ad Euro 400,00.

L'immobile de quo, infine, non risulta sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE); il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari ad Euro 500,00

Il locale terraneo nel suo complesso (SUB 2 + SUB 3) si sviluppa su una superficie utile (o calpestabile) complessiva di m<sup>2</sup>. 96,00 circa, con altezze libere che variano da un min di m. 2,40 circa (w.c. e ripost.) ad un max di m. 4,35 circa (vano 2).



Con i sopralluoghi effettuati l'esperto ha potuto constatare che complessivamente i vani e le rifiniture interne dell'immobile in oggetto si presentano in stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente ma, allo stato, le modifiche apportate non consentono di fruire degli immobili con la destinazione abitativa originaria con la quale risultano accatastati.

Per una migliore e più completa comprensione della composizione, delle finiture e dello stato conservativo dell'u.i. in questione si rimanda agli allegati planimetrico e fotografico (v. all. E ed F).

Tabella riepilogativa superfici stato dei luoghi (SUB 2 + SUB 3)						
Piano T	N. Vano	Destinazione	Superf. Utili (mq.)	Totale Superf. Utili escluse pertinenze (mq.)	Totale Superf. Utili Accessorie/ Pertinenze (mq.)	Totale Superf. Utili incluse pertinenze (mq.)
Sub 2 (cat. C/1)	1	Vano 1	48,90			
Sub 3 (cat. A/4)	2	Vano 2	22,90			
	3	W.C.	4,10			
	4	Ripost. / Dep.	2,40	78,30		
Pertinenze	5	Cortile / Dep.	17,20		17,20	
				78,30		95,50

### LOTTO N. 3 (SUB 4)

Trattasi catastalmente di "abitazione di tipo ultrapopolare" (cat. A/5) ma, a seguito di quanto è stato possibile accertare e riferito in sede di sopralluogo, da tempo imprecisato anche questo immobile sarebbe stato utilizzato con destinazione diversa da quella abitativa (verosimilmente come magazzino/deposito).

Tenuto conto di quanto innanzi precisato, ossia che dell'immobile *de quo* è stata possibile soltanto la sua individuazione ed ispezione esterna, si può

confermare e stabilire quanto segue considerando come riferimento anche la sua planimetria catastale.

L'u.i. in oggetto ha accesso diretto dall'area cortilizia interna del fabbricato sito in Via Castello n. 6 (ex n. 12) e si sviluppa, interamente al di sotto della rampa scala che conduce al piano superiore del fabbricato, secondo la direttrice Est - Ovest lungo la quale vi è l'unico vano che lo compone.

Dalla planimetria catastale non si rilevano altre aperture ad eccezione di quella sovrastante la porta d'ingresso in ferro a doppio battente.

Non si conosce lo stato in cui versano i luoghi e/o in altre parole i danni in esso a suo tempo rilevati dai tecnici del Comune e che ne hanno determinato prima l'ordinanza di sgombero e successivamente il sequestro.

- Non si conosce quali siano e lo stato degli impianti tecnologici se presenti ma, verosimilmente, nel caso vi fossero necessiteranno di verifiche da parte di tecnici specializzati se rispondenti, o meno, alle norme vigenti ed il costo complessivo presumibile per tale verifica può essere stimato pari ad **Euro 200,00** ad eccezione degli eventuali adeguamenti.

L'immobile de quo, infine, non risulta sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE); il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari ad **Euro 150,00**

Dalla scheda catastale si rileva che:

Il locale terraneo si sviluppa su una **superficie utile (o calpestabile) complessiva di m<sup>2</sup>. 22,00** circa, con **altezza libera di m. 4,00** circa.

Superficie utile stato dei luoghi (SUB 4)			
Piano T	N. Vano	Destinazione	Superf. Utile (mq.)
Sub 4 (cat. A/5)	1	Vano unico	<b>22,00</b>





Planimetria catastale SUB 4 (Lotto n. 3)

\*

### PROSPETTO SINTETICO DEI LOTTI

**LOTTO N. 1 (SUB1):** – piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) del locale terraneo attualmente destinato ad attività commerciale ubicato in Torre Annunziata (NA) Via Castello n° 4 (ex n° 10), avente una superficie complessiva di circa 41,00 mq.; l'immobile si compone di n.ro 2 vani, w.c. e ripostiglio; confina nel suo insieme a nord- con Via Castello, ad est con androne e area cortilizia (interno fabbricato n.ro civ. 6), a sud con altra u.i. (proprietà aliena), ad ovest con altra u.i. (proprietà aliena); riportato nel NCEU del Comune di Torre Annunziata (in ditta \_\_\_\_\_, nata a Pompei (NA) \_\_\_\_\_ alla Partita 1008708, Foglio 9, P.IIa 212, Sub 4, Cat. A/5, Rend. Euro 17,97; il descritto stato dei luoghi

*corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli depositata in atti il 03/04/2023 stante la vetustà dell'immobile non è stato possibile rinvenire alcun titolo originario legittimante la realizzazione dell'immobile; come riferisce lo stesso consulente, attualmente il lotto in questione è gravato da stato dei luoghi in ordine alle modifiche rilevate (cambio destinazione d'uso e variazioni interne) risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, 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; non risulta ordine di demolizione. Pervenuto all'esecutata in virtù di denuncia di successione del 24/09/2018 rep. 3198/9990/18 trascritta il 06/12/2018 ai nn. 54464/41886 ed atto di divisione per Notaio Fasano Francesco in Napoli del 08/05/2019 rep. 24972/15121 trascritto a Napoli 2 il 05/06/2019 ai nn. 27588/21726.*

**PREZZO BASE: Euro 33.000,00**

**LOTTO N. 2 (SUB 2 + SUB 3):** – piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) del locale terraneo attualmente costituito da n.ro 2 distinte u.i. originarie (Sub 2 e Sub 3) destinato ad attività commerciale ubicato in Torre Annunziata (NA) Via Castello n° 10 (ex n° 16), avente una superficie complessiva di circa 96,00 mq.; l'immobile si compone di n.ro 2 vani, w.c., ripostiglio ed area cortilizia abusivamente annessa; confina nel suo insieme a nord- con Via Castello, ad est con altra u.i. (proprietà aliena), a sud con altra u.i. (proprietà aliena), ad ovest con androne e area cortilizia (interno fabbricato n.ro civ. 6); gli immobili costituenti il lotto in questione sono entrambi riportati nel NCEU del Comune di Torre Annunziata (in ditta a ..... ata a Pompei (NA), ..... alla Partita 1008709e rispettivamente al Foglio 9, P.III 212, Sub 2, Cat. C/1, Rend. Euro 447,77 e

Foglio 9, P.Illa 212, Sub 3, Cat. A/4, Rend. Euro 47,72; il descritto stato dei luoghi corrisponde alle rispettive originarie consistenze catastali; giusta relazione peritale dell'esperto dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli depositata in atti il 03/04/2023 stante la vetustà dell'immobile non è stato possibile rinvenire alcun titolo originario legittimante la realizzazione dell'immobile; come riferisce lo stesso consulente, l'attuale stato dei luoghi in ordine alle modifiche rilevate (cambio destinazione d'uso e variazioni interne) risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, 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; non risulta ordine di demolizione. Pervenuto all'esecutata in virtù di denuncia di successione del 24/09/2018 rep. 3198/9990/18 trascritta il 06/12/2018 ai nn. 54464/41886 ed atto di divisione per Notaio Fasano Francesco in Napoli del 08/05/2019 rep. 24972/15121 trascritto a Napoli 2 il 05/06/2019 ai nn. 27588/21726.

**PREZZO BASE: Euro 54.000,00**

**LOTTO N. 3 (SUB 4):** – piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) del locale terraneo (catastalmente abitazione ultrapopolare) ubicato in Torre Annunziata (NA) con accesso da Via Castello n° 6 (ex n° 12), avente una superficie complessiva di circa 22,00 mq.; l'immobile si compone di n.ro 1 vano; confina nel suo insieme a nord- con rampa scala fabbricato, ad est con area cortilizia (interno fabbricato n.ro civ. 6), a sud con altra u.i. (proprietà aliena), ad ovest con altra u.i. (proprietà aliena); riportato nel NCEU del Comune di Torre Annunziata (in ditta a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ Pompei (NA), \_\_\_\_\_ alla Partita 1008708, Foglio 9, P.Illa 212, Sub 1, Cat. A/5, Rend. Euro 43,69; alla Partita 1008709e rispettivamente al Foglio 9, P.Illa 212, Sub 2, Cat. C/1, Rend. Euro 447,77 e \_\_\_\_\_



Foglio 9, P.Illa 212, Sub 3, Cat. A/4, Rend. Euro 47,72; il descritto stato dei luoghi corrisponde alle rispettive originarie consistenze catastali; giusta relazione peritale dell'esperto dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli depositata in atti il 03/04/2023 stante la vetustà dell'immobile non è stato possibile rinvenire alcun titolo originario legittimante la realizzazione dell'immobile; come riferisce lo stesso consulente allo stato l'immobile risulta sottoposto a sequestro preventivo (ex art. 321 c.p.p.) relativo al procedimento penale N. 7174/19 R.G.N.R. e N. 6176/19 R.G. GIP pendente presso la Procura della Repubblica di Torre Annunziata per cui non è stato possibile effettuare ispezione interna e conseguentemente le valutazioni sono state svolte sulla scorta della documentazione acquisita in via presuntiva. Pervenuto all'esecutata in virtù di denuncia di successione del 24/09/2018 rep. 3198/9990/18 trascritta il 06/12/2018 ai nn. 54464/41886 ed atto di divisione per Notaio in Napoli del 08/05/2019 rep. 24972/15121 trascritto a Napoli 2 il 05/06/2019 ai nn. 27588/21726.

**PREZZO BASE: Euro 16.650,00**

\*

**4) Indichi tutti i tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e ove occorra il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile. L'esperto stimatore

*dovrà quindi effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c. o anche visure presso la Camera di Commercio laddove vengano in rilievo 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 ipotecaria o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.*

### **PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Il pignoramento del compendio immobiliare oggetto di perizia è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 15337/1124 il **30/03/2021** (v. all. **A**). e, dunque, la ricostruzione a ritroso ultraventennale dei passaggi di proprietà dei beni staggiti decorre da tale data.

In base agli accertamenti e alle ricerche effettuate presso la competente l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 è risultato quanto già specificato nel paragrafo "Provenienza" da pag 7 a pag. 10 e seguenti della presente relazione cui si rimanda integralmente.

Quanto accertato dallo scrivente in merito alla provenienza è confermato e coincide anche con quanto riportato nella relazione depositata in atti dal custode giudiziario, dott. S. Montella, in data 29/09/2022.

Dunque, a parere dello scrivente, in base alle indagini effettuate (ivi comprese le visure ipotecarie e catastali) la ricostruzione dei passaggi di proprietà nel periodo ultraventennale considerato ha confermato che:

- vi è continuità del trasferimento del bene;

- l'attuale consistenza catastale del bene (benché il Lotto n. 2 risulti dalla fusione sul piano fisico di n.ro 2 u.i.), le intestazioni nei registri del Catasto corrispondono ai nominativi dei soggetti indicati dai Registri Immobiliari;

- è stata rilevata l'esistenza di un altro pignoramento trascritto il 13/01/2021 ai nn. 1379/959, precedente a quello per cui si procede e gravante sui medesimi beni; tale pignoramento ha generato il procedimento esecutivo n. 163/2020 RGE pendente presso codesto Tribunale, tuttavia, con provvedimento del 25/11/2021 il G.E., dott.ssa E. Musi, "*dichiara l'inefficacia del pignoramento e dispone archiviarsi il procedimento*".

#### *STORIA CATASTALE IMMOBILE PIGNORATO*

Gli immobili pignorati sono pervenuti alla debitrice esecutata con gli attuali dati identificativi a seguito dei passaggi di proprietà via via intervenuti.

Ad eccezione dei vari intestatari succedutisi nella storia catastale degli immobili in oggetto non sono state rilevate variazioni di altro tipo poiché tali immobili hanno conservato sempre la stessa consistenza e sono stati individuati dagli stessi dati identificativi.

Per ogni ulteriore precisazione e/o dettaglio in merito alla storia catastale degli immobili si rimanda alle visure storiche allegate alla presente relazione (v. all. D).

\*

*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 predisponga ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.*





A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati è risultato che vi è **esatta rispondenza formale** tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento, quelli contenuti nella relativa nota di trascrizione e gli attuali identificativi catastali del compendio pignorato e le verifiche effettuate ne consentono la sua univoca identificazione.

Non esistono, e quindi non state rinvenute, planimetrie associate ai titoli di provenienza esaminati dall'esperto.

Le planimetrie catastali (in atti dal 17/08/1942) risultano parzialmente difformi rispetto alle attuali distribuzioni degli spazi interni (cfr. planimetrie all.ti E) tuttavia esse consentono di individuare univocamente gli immobili di cui trattasi.

Fermo restando che, a parere dello scrivente per i motivi già innanzi precisati, è decisamente consigliato conservare l'attuale distribuzione degli spazi interni ovvero la composizione dei singoli lotti, l'eventuale aggiudicatario dovrà comunque aggiornare le planimetrie dei SUB 1, SUB 2 e SUB 3.

Infatti le modifiche rilevate, rispetto alle planimetrie catastali esistenti, come si preciserà in risposta al quesito n. 11 rappresentano illeciti edilizi da sanare urbanisticamente.

L'aggiornamento catastale può avvenire mediante pratica DOCFA il cui costo complessivo stimato (diritti e spese tecniche) per i subalterni indicati è pari ad **Euro 2.400,00**.

Al momento, per non gravare ulteriormente di spese la procedura di cui trattasi, l'esperto ha ritenuto di non richiedere ed eseguire il segnalato aggiornamento delle planimetrie catastali, tuttavia, qualora il G.E. lo ritenga necessario egli si rende fin da ora disponibile in tal senso.

Per l'identificazione attuale dei lotti si rimanda alla risposta fornita ai quesiti n. 3 e n. 13.

\*

**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 nel 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramenti di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizioni di sequestro conservativo; trascrizioni di sentenze dichiarativa di fallimento; ecc.) producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

*Ipotesi particolari:*

a) Atto anteriore al ventennio avente natura mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento) l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta cessioni 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 vent'anni la traslazione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio divisione) l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezioni presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali; ecc.)*

*c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione pubblica utilità.*

*Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedure di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare) l'esperto acquisterà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).*

*d) Beni già in titolarità ecclesiastica.*

*Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.) l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Clero corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.*

*e) Situazioni di comproprietà.*

*L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.*

*f.) Esistenza del diritto di usufrutto sui beni pignorati.*

*Laddove poi l'atto d'acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufrutto sia ancora in vita. A tale scopo acquisterà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.*

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento è limitata soltanto all'indicazione della loro ubicazione (Comune, indirizzo) e dei loro indicativi catastali (Fl., P.IIa, Sub, Cat., Cons.).

In tale atto, quindi, non è indicato alcun confine relativamente ai beni pignorati.



I dati catastali indicati nel pignoramento, in ogni caso, corrispondono a quelli attuali dei beni sulle rispettive schede e ne consentono la loro univoca individuazione.

Come già precisato, la ricostruzione dei passaggi di proprietà dei singoli immobili non ha evidenziato variazioni catastali; in altre parole, a parte i diversi intestatari succedutisi, non è intervenuta alcuna variazione per cui l'attuale consistenza dei beni è rimasta immutata nel tempo.

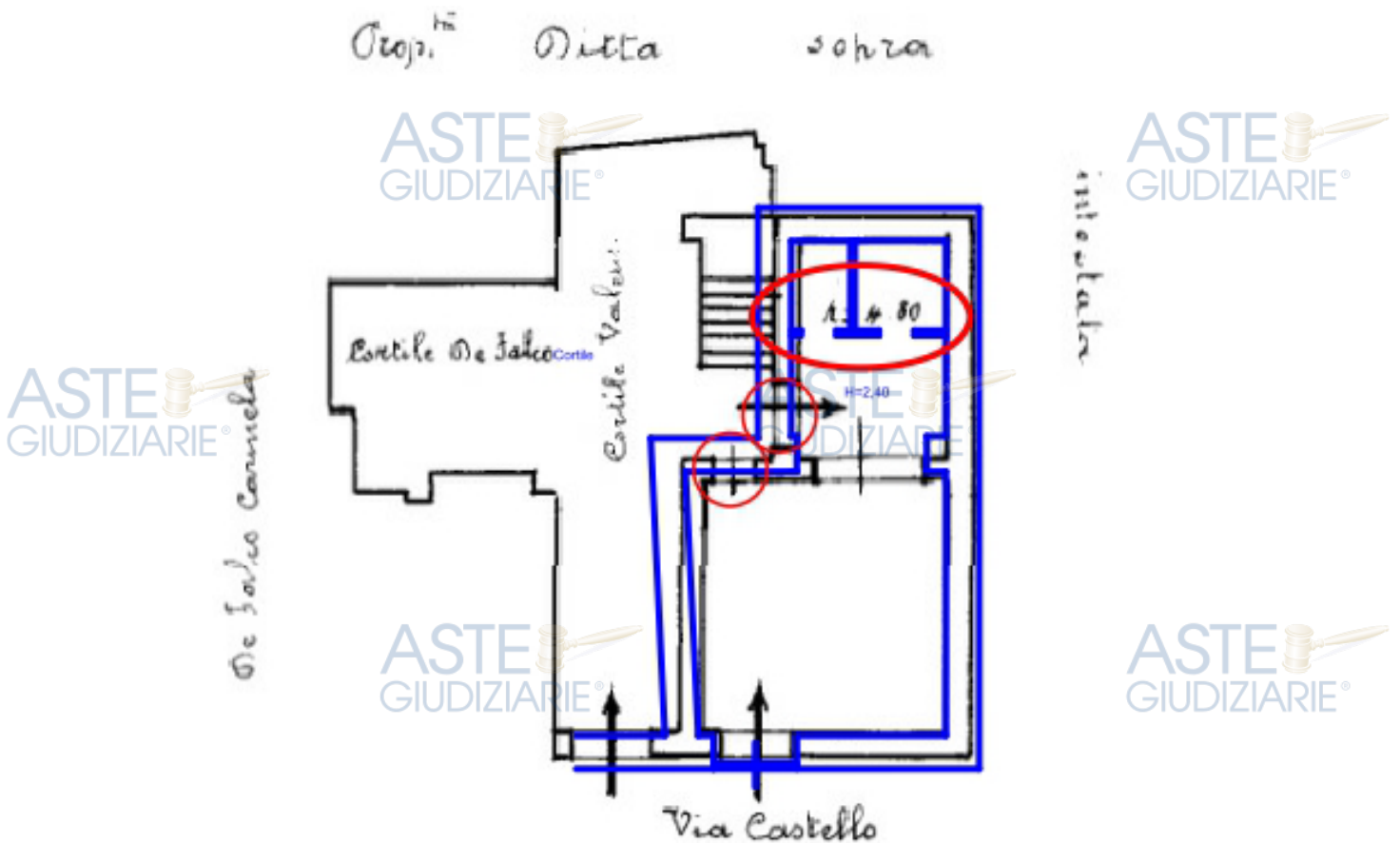
\*

*7) **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.*

Premettendo che nei titoli di provenienza esaminati non vi sono né descrizioni né planimetrie allegate, la verifica richiesta dal presente quesito è stata possibile soltanto confrontando le planimetrie rinvenute ed esistenti agli atti del Catasto dal 17/08/1942 e, da allora, rimaste invariate.

Si segnala che dette planimetrie catastali sono l'unico documento grafico rappresentativo degli immobili di cui trattasi.

Pertanto, il confronto tra le planimetrie catastali di ciascun immobile e lo stato dei luoghi ha evidenziato le modifiche e/o le difformità di seguito elencate.



Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi SUB 1 (in blu) con planimetria catastale.  
Diffimità (abusi) cerchiati in rosso

- a) chiusura delle due aperture originarie (finestra e porta) comunicanti con l'area cortilizia interna del fabbricato cui l'immobile *de quo* appartiene (lato Est u.i.);
- b) realizzazione dei due vani adiacenti individuanti rispettivamente il vano w.c. e il vano ripostiglio nella planimetria dello stato dei luoghi redatta dall'esperto (v. all. E, tav. 2).

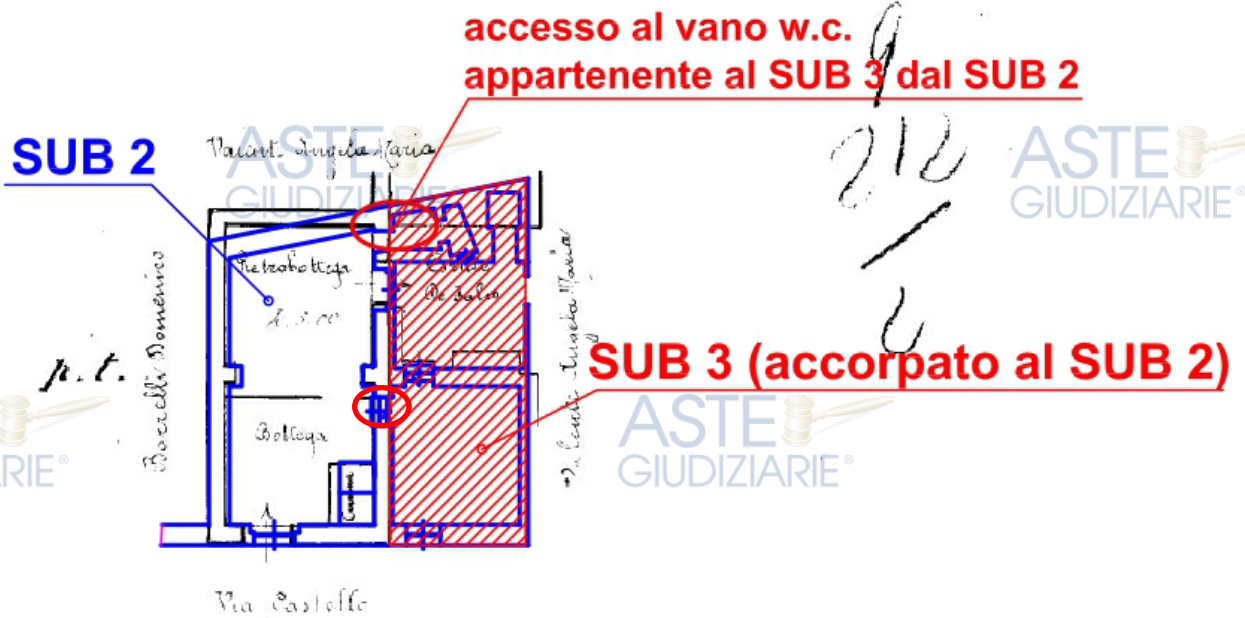
Quanto riportato nei punti che precedono rappresentano altresì gli illeciti edilizi rilevati in quanto privi di titoli autorizzativi e realizzati,

presumibilmente, in epoca molto remota: tali illeciti possono essere comunque sanabili come sarà meglio precisato in risposta al quesito 11).

Pertanto, lo stato dei luoghi non corrisponde con l'attuale planimetria catastale del locale SUB 1 pignorato.

L'immobile in oggetto non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

### SUB 2 (LOTTO N. 2)



Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi SUB 2 (in blu) con planimetria catastale.  
Differmità (abusi) cerchiati in rosso

Ricordando che il SUB 2 in questione, allo stato, risulta fuso sul piano fisico con il SUB 3, le modifiche rilevate risultano:

a) apertura che mette in comunicazione il vano 1 appartenente all'originario SUB 2 con il vano 2 appartenente all'originario SUB 3;



b) accesso esclusivo dal SUB 2 in questione al vano w.c. afferente originariamente soltanto al SUB 3.

Quanto riportato nei punti che precedono rappresentano altresì gli illeciti edilizi rilevati in quanto privi di titoli autorizzativi e realizzati, presumibilmente, in epoca molto remota: tali illeciti possono essere comunque sanabili come sarà meglio precisato in risposta al quesito 11).

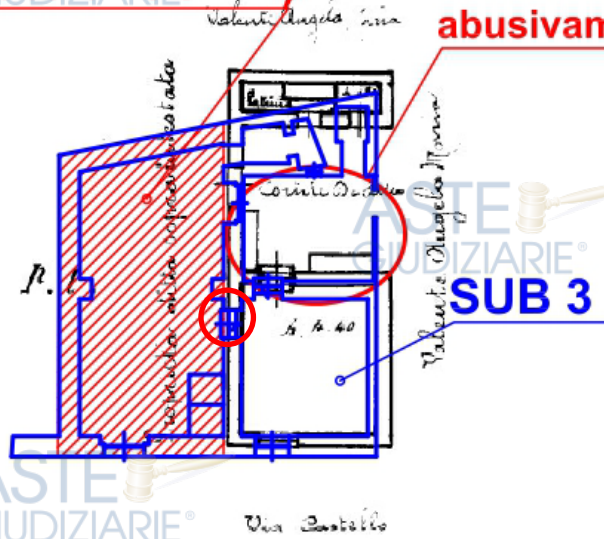
Pertanto, lo stato dei luoghi non corrisponde con l'attuale planimetria catastale del locale SUB 2 pignorato.

L'immobile in oggetto non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

**SUB 3 (LOTTO N. 2)**

**SUB 2 (accorpato al SUB 2)**

**area cortile comune inclusa abusivamente nel SUB 3**



Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi SUB 3 (in blu) con planimetria catastale.  
Difformità (abusi) cerchiati in rosso

Per quanto ricordato in precedenza reciprocamente il SUB 3 in questione, allo stato, risulta fuso sul piano fisico con il SUB 2, le modifiche rilevate risultano:

- a) apertura che mette in comunicazione il vano 2 appartenente all'originario SUB 3 con il vano 1 appartenente all'originario SUB 2;
- b) chiusura dell'apertura originaria per accedere al vano w.c. dal SUB 3, essendo attualmente accessibile tale vano esclusivamente dal SUB 2;
- c) inclusione di una porzione dell'area cortilizia comune, interna al fabbricato, pari a m<sup>2</sup> 17,20 circa mediante chiusura con tramezzo.

Quanto riportato nei punti che precedono rappresentano altresì gli illeciti edilizi rilevati in quanto privi di titoli autorizzativi e realizzati, presumibilmente, in epoca molto remota: tali illeciti possono essere comunque sanabili come sarà meglio precisato in risposta al quesito 11) ad eccezione della porzione di area cortilizia comune indebitamente inclusa e non sottoposta a pignoramento.

Proprio perché tale area costituisce uno spazio comune del fabbricato ultroneo al pignoramento dovrà essere eliminata dall'attuale consistenza del SUB 3 (e più ampiamente dalla consistenza del Lotto N.2) mediante l'abbattimento del tramezzo posto a sua delimitazione e che appunto separa l'area deposito in questione dalla residua corte comune esistente del fabbricato.

Il costo complessivo stimato per l'eliminazione del detto tramezzo è pari a Euro 1.200,0 circa.

Pertanto, lo stato dei luoghi non corrisponde con l'attuale planimetria catastale del locale SUB 3 pignorato.

**SUB 4 (LOTTO N. 3)**

Tenuto conto che in tale u.i. ne è interdetto l'accesso e, quindi, non ne è stato effettuato il rilievo dello stato dei luoghi, non è possibile relazionare se vi siano, o meno, difformità rispetto alla planimetria catastale rinvenuta.



Individuazione catastale (Fl. 9, P.Ila 212) e satellitare fabbricato (cerchiato in blu) cui appartengono le u.i. pignorate

\*

**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.



Il compendio immobiliare pignorato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate ad eccezione dell'area precisata in risposta al quesito che precede che aumenterebbe la consistenza dell'originario SUB 3 e, di conseguenza, in senso più ampio quella del LOTTO N. 2.

Si segnala ancora una volta che, il definito LOTTO N. 2 risulta dalla fusione sul piano fisico degli originari, autonomi e adiacenti identificativi catastali SUB 2 e SUB 3 per i quali, come più volte innanzi precisato, a parere dallo scrivente risulta più conveniente rimangano nello stato di fatto in cui essi si trovano.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda agli elaborati grafici redatti dall'esperto (v. all. E).

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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

*Al riguardo:*

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma identificazione 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 castale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

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

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

*- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale, (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*

*In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla, e sub catastali.*

*I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; categoria; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.*

*In particolare quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.*

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

In base alle verifiche effettuate, la storia catastale degli immobili pignorati nell'ambito della presente procedura non ha evidenziato che gli stessi siano stati sottoposti a pignoramento con identificativi catastali differenti e contro soggetti diversi dall'attuale debitrice esecutata.

I **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione riguardano la **piena ed intera proprietà (1/1)** degli immobili staggiti, **corrispondenti a quello in titolarità della debitrice esecutata (1/1)** in virtù dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

I dati di identificazione catastale dei beni staggiti riportati nell'atto di pignoramento sono conformi e corrispondono ai dati rilevati dalle visure storiche effettuate.

\*

**10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

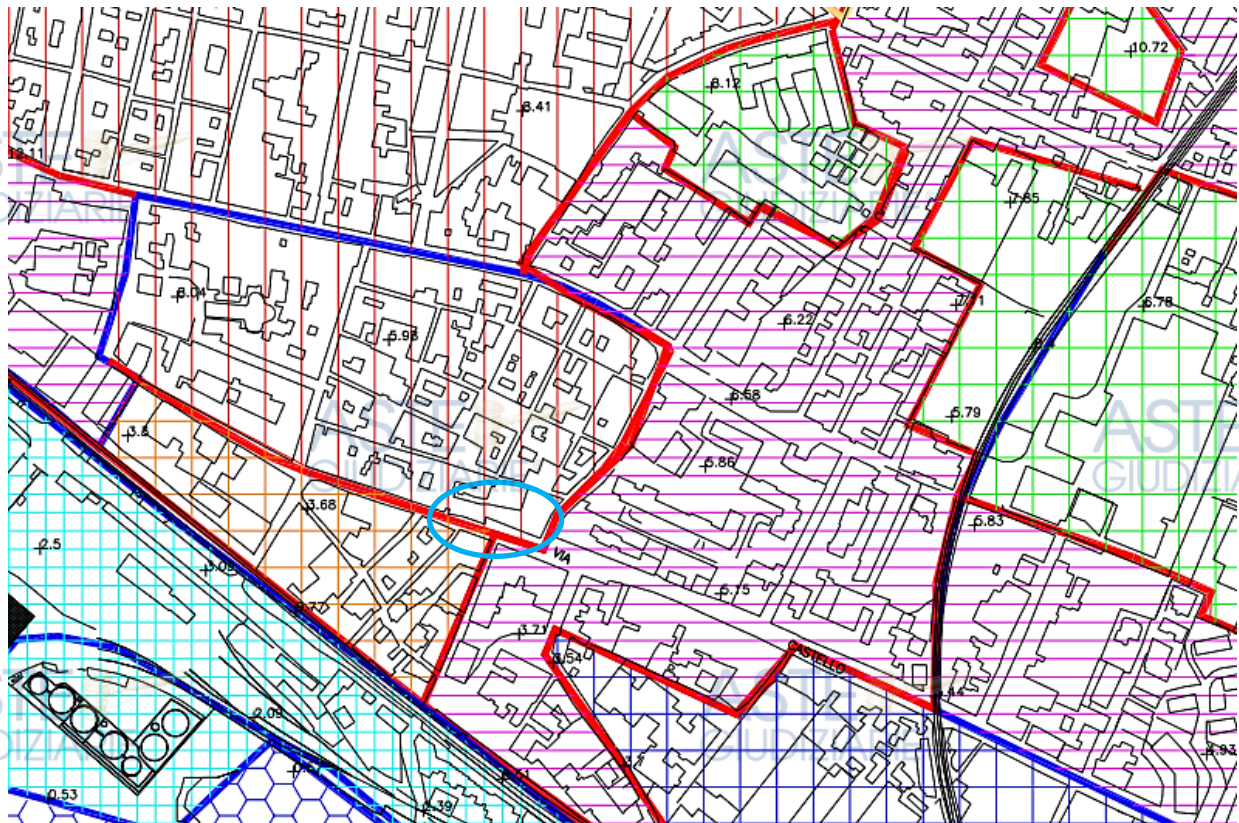
Atteso che l'area del Comune di Torre Annunziata è sottoposta ai seguenti Piani sovraordinati generali e di settore:

- Piano Territoriale Regionale, con specifico riferimento al Sistema Territoriale di Sviluppo F3 Miglio d'Oro Torrese Stabiese, Campo Territoriale Complesso n. 9 Area Vesuviana;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato ai sensi dell'ex L. 1497/39 oggi D.Lgs. 42/2004;
- PAI – Piano per l'Assetto idrogeologico del Sarno;



- PRT Piano Consorzio A.S.I. di Napoli;
- Vincolo Regionale "Parco Fiume Sarno".

L'area in cui è ubicato il fabbricato di Via Castello n. 6 del quale fanno parte i beni pignorati ricade nel perimetro della "ZONA A – Riquilificazione Urbanistica" del centro storico della città, così come indicata dalle vigenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).



Stralcio planimetrico PRG. Zona A – Riquilificazione Urbanistica (Centro storico)

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) dei Comuni Vesuviani l'area in questione ricade nel perimetro della "Zona R.U.A." di cui all'art. 13 del detto P.T.P. che comprende le aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale.

L'intero territorio del Comune di Torre Annunziata, inoltre, è inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "Zona Rossa" e, pertanto, sottoposto ai

vincoli e alle norme urbanistiche dettate dal Piano Strategico Operativo di cui alla L.R. n. 21 del 12/12/2003.

Gli interventi consentiti nella menzionata "Zona A" sono, in linea generale, attinenti alla manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di ripristino o di risanamento conservativo; per maggiori dettagli e per i casi particolari si rinvia alle citate norme che qui si intendono completamente trascritte.

\*

**11) Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. Indichi in quale epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzatorio; la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente, le difformità e le 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- Determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- Chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. artt. 31 e seguenti della legge 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 724 del 1994 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati 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, immobili ed opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- Verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003);

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

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

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

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

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

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

In base degli accertamenti espletati, come già anticipato, l'esperto ha potuto constatare che la costruzione originaria del fabbricato del quale fanno parte gli immobili pignorati fu realizzato in epoca alquanto remota e, verosimilmente, antecedente il 1935: data la vetustà della costruzione non è stato possibile rinvenire qualsivoglia titolo abilitativo e, analogamente, non è stato possibile reperire alcun certificato di agibilità, così come è stato attestato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Torre Annunziata (all. I).

Pertanto, non essendo state rinvenute licenze concessioni o permessi a costruire, conseguentemente, gli unici documenti grafici attestanti la consistenza degli immobili di cui trattasi è fornita dalle planimetrie catastali acquisite agli atti del Catasto nel 1942.

Quindi l'unico confronto possibile per stabilire se vi sia, o meno, conformità nella costruzione delle u.i. può essere fatto tra lo stato dei luoghi rilevato dall'esperto e le dette planimetrie catastali.



A seguito di tale confronto, e con la dovuta eccezione per il SUB 4, sono state riscontrate per i SUB 1 SUB 2 e SUB 3 le modifiche precisate in risposta al quesito n. 7 cui si rimanda integralmente.

Le modifiche di cui trattasi configurano abusi edilizi perché, per la loro realizzazione, non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo o istanza di condono.

Inoltre non è stato possibile stabilire l'epoca in cui le modifiche rilevate furono compiute ma, verosimilmente, tutte esse o gran parte di esse risalgono ad epoca piuttosto remota (probabilmente oltre 40/50 anni).

**Gli abusi segnalati, ad eccezione della porzione di area cortilizia inglobata nel SUB 3, a parere dell'esperto e per quanto riferito dal preposto dell'UT competente del Comune di Torre Annunziata possono essere sanati con opportuna pratica edilizia che, nella fattispecie, è l'accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 il cui costo stimato comprensivo di diritti, di oneri e di spese tecniche, per ciascuna u.i. interessata, è pari ad Euro 2.500,00 circa.**

Tale accertamento di conformità dovrà includere anche il cambio di destinazione d'uso per quelle u.i. (SUB1, SUB 3) che vengono ormai da tempo utilizzate per attività commerciali e, quindi, hanno totalmente perso la loro assegnazione per uso abitativo riportata ancora nelle attuali schede catastali (cat. A/4 e A/5).

\*

*12) Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.2013 n 145 convertito con legge n 21.02.2014 n 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23. 12.2013 n 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre in mancanza ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo di base)*



Come già segnalato, per nessuno dei cespiti pignorati è risultato esservi Attestato di Prestazione Energetica (APE).

I costi complessivi stimati per l'acquisizione della certificazione di cui trattasi è rispettivamente Euro 250,00 circa per ciascuno dei SUB 1, SUB 2 e SUB 3 e di Euro 150,00 circa per il SUB 4.

\*



*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*

Ribadendo quanto già segnalato più volte in precedenza, il compendio pignorato si compone di n.ro 4 immobili (SUB 1, SUB 2, SUB 3, SUB 4) dotati di identificativi catastali e confini definiti.

Gli immobili contraddistinti rispettivamente dal SUB 1 e dal SUB 4 non hanno subito variazioni tali che ne impediscano la loro vendita separatamente e, quindi, potranno costituire n.ro 2 lotti distinti.

Invece gli immobili contraddistinti rispettivamente dal SUB 2 e dal SUB 3 risultano tra loro fusi sul piano fisico e pertanto, a parere dell'esperto, per le considerazioni già esplicitate in risposta ai precedenti quesiti, risulterà più conveniente vendere nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Pertanto l'insieme del SUB 2 e del SUB 3 potrà costituire un lotto unico

In base a quanto sopra ribadito si avrà che le n.ro 4 u.i. pignorate potranno costituire n.ro 3 lotti distinti come segue:

- LOTTO N. 1 = SUB 1;
- LOTTO N. 2 = SUB 2 + SUB 3;
- LOTTO N. 3 = SUB 4

con la precisazione che, allo stato, il LOTTO N. 3 è individuato dalla associazione degli identificativi catastali e confini forniti dei SUB 2 e SUB 3.

Pertanto non sussiste la necessità di alcun frazionamento né, tantomeno dell'approvazione dei tipi da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale ma eventualmente l'aggiornamento DOCFA già segnalato.

\*

*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 e 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*

Nella procedura di cui trattasi non sussiste l'ipotesi contemplata dal presente quesito essendo stata pignorata la piena ed intera proprietà (quota 1/1) degli immobili.

\*

*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.122 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*

Allo stato gli immobili risultano liberi e nella disponibilità del custode giudiziario ad eccezione del SUB 4 sul quale continua a gravare il sequestro



preventivo da parte dell'Autorità Giudiziaria (Tribunale di Torre Annunziata).

\*

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

Nella procedura in oggetto non sussiste la situazione prospettata nel presente quesito.

*17) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibile 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.*

Dalle verifiche e dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici competenti, nonché dall'esame dei vigenti strumenti urbanistici, è risultato che il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli storici, artistici o di altra natura che comportino la inalienabilità o indivisibilità dei beni medesimi.

Inoltre, in base alle informazioni assunte in loco in occasione dei sopralluoghi effettuati, è risultato che non vi è alcuna amministrazione condominiale costituita per il fabbricato cui i beni staggiti appartengono.

La manutenzione ordinaria, di fatto, se e quando effettuata, è storicamente avvenuta per autonoma iniziativa dei singoli occupanti le varie u.i. dello stabile.

\*

*18) Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata 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*

In base agli accertamenti e alle ricerche effettuate è risultato che non vi sono domande giudiziali o provvedimenti giudiziali riguardanti i beni in questione, e che gli stessi non sono gravati da diritti demaniali, da censo, livello o uso civico, fatta eccezione per il SUB 4 su cui si ribadisce grava il sequestro preventivo che grava sul SUB 4.

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

*eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile pignorato l'esperto ritiene opportuno fare preliminarmente alcune considerazioni di carattere generale perché, qualunque criterio di stima si voglia adottare, non può prescindere dalle dette considerazioni.

Il sequestro preventivo che grava sul SUB 4 è conseguente all'Ordinanza Contingibile ed Urgente n. 38 del 14/03/2019 (all. L) emessa dal Sindaco del Comune di Torre Annunziata.

In tale Ordinanza si intima lo "sgombero immediato ad horas, unitamente al proprio nucleo familiare e cose proprie dell'alloggio sito in Torre Annunziata alla Via Castello, n. 6 **identificato catastalmente foglio n° 9 particella n° 216, ...[omissis]**", in altre parole, non si specifica alcun subalterno ma, è opportuno ricordare, che tutti gli immobili pignorati (quindi tutti i subalterni pignorati) appartengono al medesimo foglio e particella del NCT del Comune di Torre Annunziata.

Per cui lo scrivente nelle proprie note tecniche depositate in data 24/09/2022 (v. all. H) perveniva alle conclusioni che, per comodità di esposizione, si riportano qui di seguito:

- L'unico immobile sottoposto a sequestro e nel quale non è stato possibile effettuare l'accesso è quello distinto catastalmente con **Fl. 9, P.IIa 212, Sub 4.**
- Non risulta che, successivamente all'Ordinanza di sgombero e poi il Decreto di sequestro, siano state mai effettuate le necessarie indagini conoscitive sul fabbricato di cui trattasi in merito alle condizioni in cui versano realmente le sue strutture così come, già a suo tempo, erano state fortemente raccomandate dai tecnici comunali.



- Non risulta che siano stati mai effettuati i lavori di messa in sicurezza per l'eliminazione dei pericoli così come proposto dai tecnici comunali, tant'è che il fabbricato nel suo complesso versa in condizioni di forte degrado proprio per la totale assenza di manutenzione da epoca imprecisata.
- In base alla documentazione rinvenuta ed esaminata, benché non siano stati rilevate lesioni, danneggiamenti o altre evidenti situazioni di criticità strutturali a seguito dell'esame visivo non invasivo effettuato dall'esperto in occasione dei sopralluoghi in situ, e sebbene non siano stati rinvenuti sigilli agli immobili distinti catastalmente rispettivamente con **Sub 1, Sub 2 e Sub 3 del Fl. 9, P.IIIa 212** non si può omettere di considerare che tali unità immobiliari si appartengono tutte al medesimo fabbricato del quale ne è stato disposto il sequestro preventivo proprio perché affetto da situazioni di grave pericolo per la pubblica e privata incolumità a causa di possibili rischi "diretti" e/o "indiretti" e che, in relazione a tale situazione di pericolo, non sono state mai condotte né le indagini appropriate né i lavori di messa in sicurezza.
- Per quanto specificato al punto che precede non si può escludere categoricamente che le u.i. medesime non siano sottoposte a condizioni di rischio indotto a causa delle criticità presenti in altre zone del fabbricato cui esse appartengono.
- Stante la situazione accertata e rappresentata, a parere dello scrivente, diventa difficile ipotizzare o consigliare la vendita di immobili che siano gravati da una tale situazione di elevato rischio così come innanzi precisata anche perché, allo stato, nella stima dei beni bisognerebbe tenere conto anche di una decurtazione (probabilmente elevata!!) dovuta alle opere di consolidamento a farsi del fabbricato che, attualmente, non può essere quantificata in base alle informazioni tecniche oggi esistenti.

Si precisa, poi, che le valutazioni di stima che seguono e che determineranno il prezzo base d'asta dei lotti non possono trascurare il fatto che tutti gli immobili dovranno essere considerati per l'effettiva destinazione commerciale che ne viene fatta da tempo, peraltro confermata dalle trasformazioni da essi subito e l'utilizzazione fattane dagli ultimi occupanti degli stessi.

Pertanto tutti gli immobili saranno trattati come se avessero categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) e, quindi, sarà preso a riferimento il prezzo/mq per tale categoria di immobili.

Tutto ciò premesso, per quanto riguarda la stima degli immobili si è ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

valori adeguati alle reali condizioni in cui le unità immobiliari si trovano al momento della stima.

#### CALCOLO DELLE CONSISTENZE

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in loco nonché delle relative planimetrie quotate appositamente redatte dallo scrivente (v. all. E) dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità

immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI EN 15733/11 – “Servizi Agenzie Immobiliari”).

Al fine di ragguagliare la superficie misurata con i relativi coefficienti di adeguamento (o di merito), sono stati considerati i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di stato di conservazione e manutentivo ( $C_{cons}$ ):**

- Stato di conservazione ottimo 1,05;
- Stato di conservazione buono 1,03;
- Stato di conservazione normale 1,00;
- Stato di conservazione scadente 0,95;

**Coefficiente caratteristiche posizionali ( $C_{pos}$ ):**

- Ottime 1,20;
- Buone 1,10;
- Normali 1,00;
- Scadenti 0,90;

**Coefficiente di vetustà ( $C_{vet}$ ):**

- Meno di 5 anni 1,10;
- da 5 a 10 anni 1,05;
- da 10 a 20 anni 1,00;
- da 20 a 40 anni 0,90;
- oltre 40 anni 0,80.

Pertanto si avrà:



**LOTTO N. 1 (SUB 1)****Immobile sito in Torre Annunziata alla Via Castello n. 4 (ex n. 10)**

Le Superfici Utili (o Calpestabili) degli ambienti costituenti l'immobile indicate nella planimetria redatta dallo scrivente sono quelle riportate nella tabella riepilogativa a pag. 28 cui si rimanda.

**Consistenza Superficie Commerciale Lotto N. 1**

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> .]
<b>Superficie utile lorda totale</b>	<b>51,00</b>

**Consistenza Superfici Lotto N. 1**

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE UTILE TOTALE (in c.t.)	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (in c.t.)
Locale terraneo	m <sup>2</sup> 40,50	m <sup>2</sup> 51,00

= = =

**LOTTO N. 2 (SUB 2 + SUB 3)****Immobile sito in Torre Annunziata alla Via Castello n. 10 (ex nn. 12/16)**

Le Superfici Utili (o Calpestabili) degli ambienti costituenti l'immobile indicate nella planimetria redatta dallo scrivente sono quelle riportate nella tabella riepilogativa a pag. 31 cui si rimanda.

N.B.: non si porta a calcolo la superficie abusivamente inglobata dell'area cortilizia

**Consistenza Superficie Commerciale Lotto N. 2**

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> .]
<b>Superficie utile lorda totale</b>	<b>96,00</b>

**Consistenza Superfici Lotto N. 2**

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE UTILE TOTALE (in c.t.)	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (in c.t.)
Locale terraneo	m <sup>2</sup> 78,30	
		m <sup>2</sup> 96,00

= = =

**LOTTO N. 3 (SUB 4)****Immobile sito in Torre Annunziata alla Via Castello n. 4 (ex n. 10)**

Le Superfici Utili (o Calpestabili) degli ambienti costituenti l'immobile sono state desunte dalla documentazione catastale acquista e sono quelle riportate nella tabella riepilogativa a pag. 32 cui si rimanda.

**Consistenza Superficie Commerciale Lotto N. 3**

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> .]
<b>Superficie utile lorda totale</b>	<b>22,00</b>

**Consistenza Superfici Lotto N. 3**

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE UTILE TOTALE (in c.t.)	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (in c.t.)
Locale terraneo	m <sup>2</sup> 22,00	
		m <sup>2</sup> 27,00

**Stima sintetico comparativa**

La "stima sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a m<sup>2</sup>. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni

specializzate nonché sui valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed ha tenuto conto altresì del contesto urbanistico-edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare *de quo*, delle caratteristiche e della presenza di altri immobili a destinazione commerciale nei dintorni, nonché delle particolari e specifiche caratteristiche del quartiere, delle tipologie edilizie in esso prevalenti, delle attività commerciali e di servizio ivi presenti.

Lo scrivente, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto nel quartiere in cui è ubicato il bene staggito senza trascurare quanto precisato in premessa del presente quesito.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

**IMMOBILI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA – NEGOZI E BOTTEGHE (SITI IN TORRE ANNUNZIATA - ZONA CENTRALE VIA CASTELLO – C.SO VITTORIO EMANUELE III)**

il prezzo a m<sup>2</sup>. in tale zona oscilla tra il valore minimo di Euro 890,00/m<sup>2</sup> ad un massimo di Euro 2.168,00/m<sup>2</sup>. (cfr. all. M).

Valori di mercato all'attualità—Tipologia (negozi e botteghe) TORRE ANNUNZIATA - ZONA CENTRALE (Via Castello – C.so Vittorio Emanuele III)					
Indagini	Zona	Valori di Mercato (Euro/m <sup>2</sup> .)		Valori Locazione (Euro/m <sup>2</sup> .)	
		Min	Max	Min	Max
Quotazioni O.M.I. II sem 2022	Centrale	890,00	1.800,00	4,5	9,0
Borsino Immobiliare (II sem 2022)	Centrale	920,00	1.993,00	3,1	6,7
Ag. Imm.ri Online Compravendite	Centrale	1.034,00	2.168,00	3,4	9,8
Media Aritmetica (in c.t.) tra i valori min e max		948,00 ÷ 1.987,00		3,7 ÷ 8,5	
Quot. Parametriche di riferimento		1.467,00 €/m <sup>2</sup>		6,1 €/m <sup>2</sup>	



**CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, tenuto conto dello stato in cui esse si trovano, delle possibilità di servizio offerte, nonché delle compravendite immobiliari avvenute negli ultimi sei mesi in zona e, soprattutto, nel particolare momento economico che si sta attraversando ha determinato per essa il **valore medio di mercato** pari ad **Euro 910,00/m<sup>2</sup>**. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale.

Al fine di tenere conto dell'inevitabile disomogeneità dei beni comparabili il valore medio di mercato innanzi stabilito viene parametrato con i coefficienti di merito riportati a pag. 62.

Si applicano, pertanto, i seguenti parametri di revisione:

- stato di conservazione = coeff. 0,95
- esposizione mista = coeff. 1,00;
- stato di vetustà = coeff. 0,85

per cui si ha:

$$0,95 \times 1,00 \times 0,85 \times 910,00 \text{ €/m}^2 = 735,00 \text{ €/m}^2 \text{ (in c.t.)}$$

e, quindi:

**LOTTO N. 1 (SUB 1)**

Superficie Commerciale Totale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
m <sup>2</sup> . 51,00	Euro 735,00/m <sup>2</sup> .	Euro 37.500,00

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**Euro 37.500,00 (Euro trentasettemila/500)**

= = =

### Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove  $V$  = Valore dell'immobile

$R$  = Reddito annuo (netto)

$i$  = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

### Calcolo del valore locativo dell'immobile

Superficie Utile Totale = 41,00 m<sup>2</sup>

Oltre che dalle molteplici fonti consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui rilevazioni sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc.

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato valido un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Euro 250,00

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 250,00 x 12 = Euro 3.000,00

### Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità

immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 5,0%.

Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale di almeno il 20% per tener conto dell'incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =

= Euro 3.000,00 x 20% = Euro 600,00

per cui sarà

R = Euro (3.000,00 – 600,00) = Euro 2.400,00

i = 0,05 e, quindi, sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

V = Euro 2.400,00 / 0,05 = Euro 48.000,00

Il valore di mercato dell'immobile, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto, è dunque pari a:

**Euro 48.000,00 (Euro quarantottomila/00 in c.t.)**

- Media tra i valori ottenuti con le differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati lievemente differenti. Sebbene essi non appaiano in netta discordanza tra loro, è opinione dell'esperto che, per un risultato che meglio possa approssimare il più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (37.500,00 + 48.000,00) : 2

Valore medio = Euro 85.500,00 : 2 = Euro 42.750,00

per cui si può assumere in definitiva come valore commerciale dell'intera proprietà del Lotto N. 1 (SUB 1) perfettamente commerciabile un valore pari a:

**Euro 43.000,00**

**(Euro quarantatremila/00 in c.t.)**

= = =

Applicando l'identica metodologia di calcolo innanzi esplicitata per il Lotto N. 1, si determineranno i valori di mercato degli altri due lotti.

Pertanto onde evitare di appesantire ulteriormente la presente relazione di calcoli si riportano, qui di seguito, i valori finali determinati per gli altri due lotti.

Si precisa che, nel calcolo del Lotto N. 2 si sono assunti:  
valore unitario pari ad Euro 735/m<sup>2</sup>; canone mensile pari ad Euro 400,00;  
tasso di capitalizzazione i = 5%;

sviluppando gli stessi calcoli effettuati per il Lotto N. 1 e dalla media dei due metodi di stima si perviene a

Valore stimato **LOTTO N. 2 (SUB 2 + SUB 3):**

**Euro 74.000,00**

**(Euro settantaquattromila/00)**

Si precisa che, nel calcolo del Lotto N. 3 si sono assunti:



valore unitario pari ad Euro 735/m<sup>2</sup>; canone mensile pari ad Euro 100,00;  
tasso di capitalizzazione  $i = 5\%$ ;

sviluppando gli stessi calcoli effettuati per il Lotto N. 1 e dalla media dei due  
metodi di stima si perviene a

Valore stimato **LOTTO N. 3 (SUB 4):**

**Euro 20.000**

**Euro ventimila/00**

\* \* \*

**ADEGUAMENTI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE AI SENSI  
DELL'ART. 568 DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO IN LEGGE 132/2015**

Ai sensi della Legge 132/2015 i valori di mercato innanzi determinati per  
le u.i. pignorate dovranno tenere conto degli opportuni coefficienti di  
adeguamento riportati nelle tabelle che seguono.

Tenuto conto che in risposta ai precedenti quesiti sono state specificate:  
- la superficie utile (o calpestabile), quella non residenziale (accessori diretti  
e/o pertinenze) e quella commerciale (o lorda) degli immobili in questione;  
- il valore unitario per metro quadro e il valore complessivo del bene.

Si avrà:

**Tab. Coefficienti di adeguamento ai sensi della Legge 132/2015**

**LOTTO N. 1 (SUB 1)**

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Percentuale (%)</b>
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	15,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (accertamento di conformità e DOCFA)	7,67
3	Stato d'uso e di manutenzione,	

4	adeguamento impianti a norma Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile	0,93 0,58
5	Stato di possesso	0,00
6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
7	Oneri Condominiali	0,00
<b>Totale percentuale di adeguamento</b>		<b>24,18</b>

nella tabella che precede si precisa che:

- il valore dell'immobile deve essere decurtato almeno del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;
- per regolarizzare le modifiche effettuate e per conservare l'attuale distribuzione degli spazi interni gli oneri stimati complessivi per effettuare l'accertamento di conformità e DOCFA non sono inferiori complessivamente ad Euro 3.300,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 7,67%;
- gli oneri stimati per le verifiche dell'impianto elettrico se sia a norma sono pari ad Euro 300,00 circa per cui il coefficiente di adeguamento ipotizzato è pari al 0,93%;
- l'immobile risulta libero e già nella disponibilità del custode giudiziario per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
- per l'immobile non vi sono vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili in corso per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
- non esistono oneri condominiali insoluti per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;

di conseguenza si ottiene un coefficiente complessivo di adeguamento pari al **24,18%**.

Dunque, il valore definitivo del SUB 1 (LOTTO N. 1) pignorato dopo gli adeguamenti di cui innanzi risulta pari a:



Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in cifra tonda (Euro)
43.000,00	24,18	33.000,00

per cui si può assumere, in definitiva, come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita del **LOTTO N. 1 (SUB 1)** il valore finale pari a:

**Euro 33.000,00 (in cifra tonda)**  
**(Euro trentatremila/00 in c.t.)**

\*



**LOTTO N. 2 (SUB 2 + SUB 3)**

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	15,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (accertamento di conformità e DOCFA)	8,92
3	Stato d'uso e di manutenzione, adeguamento impianti a norma	2,70
4	Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile	0,67
5	Stato di possesso	0,00
6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
7	Oneri Condominiali	0,00
<b>Totale percentuale di adeguamento</b>		<b>27,29</b>

nella tabella che precede si precisa che:

- il valore dell'immobile deve essere decurtato almeno del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;
- per regolarizzare le modifiche effettuate e per conservare l'attuale distribuzione degli spazi interni gli oneri stimati complessivi per effettuare l'accertamento di conformità e DOCFA non sono inferiori complessivamente ad Euro 6.600,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 8,92%;
- gli oneri stimati per le verifiche dell'impianto elettrico se sia a norma sono pari ad Euro 500,00 circa, mentre gli oneri per l'eliminazione del tramezzo per non includere la porzione di corte condominiale sono pari a Euro 1.500,00 per cui il coefficiente di adeguamento complessivo ipotizzato è pari al 2,70%;
- l'immobile risulta libero e già nella disponibilità del custode giudiziario per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%; per l'immobile non vi sono vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili in corso per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
- non esistono oneri condominiali insoluti per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;

di conseguenza si ottiene un coefficiente complessivo di adeguamento pari al **27,29%**.

Dunque, il valore definitivo dei SUB 2 + SUB 3 (LOTTO N. 2) pignorati dopo gli adeguamenti di cui innanzi risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in cifra tonda (Euro)
----------------------------------	--	--



ASTE  
GIUDIZIARIE

74.000,00

27,29

ASTE  
GIUDIZIARIE

54.000,00

per cui si può assumere, in definitiva, come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita del **LOTTO N. 2 (SUB 2 + SUB 3)** il valore finale pari a:

ASTE  
GIUDIZIARIE**Euro 54.000,00 (in cifra tonda)****(Euro cinquantaquattromila/00 in c.t.)**ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

\*

ASTE  
GIUDIZIARIE**LOTTO N. 3 (SUB 4)**

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	15,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (accertamento di conformità e DOCFA)	0,00
3	Stato d'uso e di manutenzione, adeguamento impianti a norma	1,00
4	Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile	0,75
5	Stato di possesso	0,00
6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
7	Oneri Condominiali	0,00
<b>Totale percentuale di adeguamento</b>		<b>16,75</b>

nella tabella che precede si precisa che:

- il valore dell'immobile deve essere decurtato almeno del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

- non è possibile in questo caso sapere se vi siano, o meno, irregolarità urbanistiche interne all'u.i. per cui il coefficiente di adeguamento si assume sia pari allo 0,00%;
  - in via presuntiva si è ritenuto che gli oneri stimati per le verifiche dell'impianto elettrico se sia a norma sono pari ad Euro 200,00 circa per cui il coefficiente di adeguamento ipotizzato è pari al 1,00%;
  - l'immobile risulta libero e se non fosse gravato dal sequestro sarebbe già nella disponibilità del custode giudiziario per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
  - per l'immobile non vi sono vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili in corso, fatta eccezione del sequestro, per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
  - non esistono oneri condominiali insoluti per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
- di conseguenza si ottiene un coefficiente complessivo di adeguamento pari al 16,75%.

Dunque, il valore definitivo del SUB 4 (LOTTO N. 3) pignorato dopo gli adeguamenti di cui innanzi risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in cifra tonda (Euro)
20.000,00	16,75	33.000,00

per cui si può assumere, in definitiva, come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita del **LOTTO N. 1 (SUB 1)** il valore finale pari a:

**Euro 16.650,00 (in cifra tonda)**

**(Euro sedicimila650/00 in c.t.)**



*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.*

Come già innanzi anticipato gli immobili staggiti attualmente risultano liberi per cui non sussiste l'ipotesi contemplata dal presente quesito.

=====



#### ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. all. "A" – Nota di trascrizione del pignoramento nn. 15337/1154 del 30/03/2021;
2. all. "B" – Ispezioni ipotecarie;
3. all. "C" – Documentazione catastale;
4. all. "D" – Certificato residenza e stato civile eseguita;
5. all. "E" – Planimetrie SdL, elaborazioni grafiche e tabella superfici;
6. all. "F" – Rilievo fotografico SdL;
7. all. "G" – Verbale operazioni peritali;
8. all. "H" – Note tecniche esperto depositate il 24/09/2022;
9. all. "I" – Certificazione UT Comune di Torre Annunziata;
10. all. "L" – Ordinanza n. 38 del 14/03/2019;
11. all. "M" – Fonti quotazioni imm.ri (OMI, Borsino Immobiliare, Ag.

Online)





Il sottoscritto, avendo assolto il mandato affidatogli, rassegna la presente Relazione di Perizia alla S.V.I. completa degli allegati e resta a disposizione per rendere eventuali chiarimenti.



Torre Annunziata, 02.4.2023



In fede



L'esperto

*dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli*

