

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

Barclays Bank Plc

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 214/17

Giudice Espropriazione: dott.ssa Anna Maria DIANA

Esperto: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

S. Maria Capua Vetere, 18 aprile 2019

L'esperto
arch. Marialuisa DELLE FEMINE



C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da
Barclays Bank Plc
contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 214/17

Giudice Espropriazione: dott.ssa Anna Maria DIANA
Esperto: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Torre Annunziata, dott.ssa Anna Maria DIANA.

PREMESSA

Con ordinanza del 31.08.2018 il G.E. Anna Maria Diana nominava la sottoscritta arch. Marialuisa Delle Femine, nata il 06.05.1979 a Santa Maria Capua Vetere ed ivi residente alla via G. Verdi n. 85, con studio professionale in S. Maria C. V., al c.so A. Moro, pal.zzo Schiavone, iscritta all'Ordine degli Architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Caserta, al n. 1610, quale esperto nella procedura promossa da Barclays Bank PLC contro -----, a fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2 il 19.10.2017, ai nn. 45566/35525, nell'ambito della procedura iscritta al R.G.E. n. 214/17. Alla data del 12.09.2018 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato era l'avv. Ida Imperatore, in sostituzione dell'avv. Giulia Ricciardi, la quale, con atto del 01.10.2018, rinunciava a tale incarico.

pag. 2

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emersero particolari problematiche, per cui il 03.01.2019 si è depositato il Modulo per controllo documentazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il primo accesso il 27.09.2019. La scrivente, congiuntamente al Custode avv. Ida Imperatore, giunte sul posto riscontrarono la porta chiusa a chiave ed alcuna persona all'interno del bene pignorato. Per questo motivo, in data 15.11.2018, si procedeva all'accesso del cespite con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro. Gli immobili, costituiti da un appartamento a piano terra e da un deposito al piano seminterrato al quale si accede mediante scala in muratura interna all'appartamento, al momento dell'accesso si presentavano in pessime condizioni ed era oggetto di lavori di ristrutturazione per i locali a piano terra.

In sede di accesso furono quindi rilevati i beni oggetto di pignoramento, mediante operazioni fotografiche e metriche.

Si precisa che mentre si eseguivano i rilievi del caso, giungeva sul posto la sig.na -----, la quale dichiarava di occupare gli immobili pignorati con il compagno, sig. ----- (parente del debitore esecutato), e la loro figlia minore e che stavano eseguendo lavori di manutenzione ordinaria, oltre che il rifacimento di intonaci e degli impianti. Dichiarava inoltre che occupavano gli immobili senza alcun tipo di contratto e a titolo gratuito in quanto il debitore, sig. -----, è legato al debitore da rapporti parentali.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio anagrafe del Comune di Torre Annunziata, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Torre Annunziata, Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Regione Campania), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Torre Annunziata, presso varie agenzie quali "T. Greco

Centro s.a.s.”, con sede in Torre del Greco, ”Vendo Castelli s.r.l.”, con sede in Torre Annunziata, mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall’Agenzia del Territorio.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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

La verifica della documentazione è stata indicata nel “Modulo di Verifica Documentazione” regolarmente compilato e depositato in data 03.01.2019. Dall’analisi del fascicolo non sono emerse particolari difficoltà o anomalie, tant’è che il modello è stato direttamente depositato in cancelleria senza un colloquio/istanza presso il magistrato.

Non risulta alcun creditore intervenuto alla data del 09.04.2019.

Si specifica che l’atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo fondiario, con conseguente ipoteca, è del 16.02.2012 concesso al sig. -----, per notar Filippo

Improta, rep. n. 100132/18033. L'atto di pignoramento è stato poi notificato al debitore il 05.10.2017.

Per la verifica della residenza di ----- alla data del pignoramento, la scrivente ha inserito tra gli allegati anche il certificato di residenza storico di quest'ultimo, rilasciato dal Comune di Torre Annunziata il 04.04.2018, da cui risulta che il pignoramento è stato notificato presso l'attuale indirizzo di residenza, corrispondente allo stesso dell'epoca della notifica.

L'immobile oggetto della presente stima è stato acquistato dal sig. -----, il quale fino a tutto il 04.10.2018 risultava celibe, così come attesta il certificato di stato libero rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Torre Annunziata.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la quale riporta come atto più remoto relativo al bene oggetto di vendita, la compravendita in capo ai sig.ri -----, quanto alla nuda proprietà, e -----, quanto all'usufrutto generale vitalizio, datata 09.04.1946, con trascrizione del 06.05.1946 ai nn. 8982/6521, quindi ricoprendo i venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 19.10.2017.

Si è proceduto ad effettuare visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 a nome del signor ----- per il bene oggetto di pignoramento, constatando che, alla data del 03.04.2019, oltre il pignoramento oggetto della presente procedura, la cui trascrizione è stata indicata al punto 1 della sottostante tabella, è presente l'iscrizione dell'ipoteca volontaria iscritta il 22.02.2012, da cui è poi scaturito il pignoramento alla base della presente relazione.

Numero formalità	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	<u>Trascrizione contro Pignoramento immobili</u>	----- ----- (esecutato)	Barclays Bank PLC (creditore precedente)	Torre Annunziata, foglio 7 p.la 493 sub 9	1/1 della piena proprietà

	(trascrizione nn. 45566/35525 del 19.10.2017)				
2	Iscrizione contro Iscrizione nn. 7768/771 del 22.02.2012 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario	----- ----- (esecutato)	Barclays Bank PLC (creditore precedente)	Torre Annunziata, foglio 7 p.la 493 sub 9	1/1 della piena proprietà

Tra gli allegati sono stati inseriti anche la mappa catastale wegis, la visura catastale storica e la planimetria catastale.

- 2) segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;

Gli immobili al momento del sopralluogo, come già riportato nelle pagine precedenti, risultavano occupati dai sig.ri ----- e ----- congiuntamente alla loro figlia minorenni, i quali lo occupavano come residenza, senza un regolare contratto di locazione e a titolo gratuito.

Si specifica, altresì, che dal 12.01.2018 e dal 14.02.2019 i signori ----- e ----- hanno cambiato residenza spostandola presso l'immobile pignorato.

La scrivente, con nota del 20.11.2018, procedeva a determinare un canone mensile per l'immobile ed una relativa indennità di occupazione.

Dopo aver effettuato un'attenta analisi di mercato, andando a riscontrare altri canoni mensili in relazione all'ubicazione del bene, allo stato di manutenzione e alla superficie, tenuto comunque

conto delle condizioni in cui versava il cespite al momento del sopralluogo, le ricerche effettuate hanno portato a stimare per i beni in esame un **canone mensile pari ad € 140,00**.

Al fine del calcolo di una congrua **indennità di occupazione** da richiedersi agli occupanti, si è tenuto conto di tutti i fattori che possono suggerire la richiesta di una indennità in misura minore rispetto al canone di locazione di mercato, quali: durata ridotta e precaria dell'occupazione, obbligo immediato di rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, esigenza di assicurare la conservazione del bene.

A detta della scrivente quindi, il canone di locazione medio è stato decurtato del 25% (con relativa approssimazione) in ragione dei sopra citati fattori.

Quindi:

Indennità di occupazione: € 140,00 – 25% = € 100,00/mensili in c.t.

Il G.E., dott.ssa Anna Maria Diana in data 26.11.2018, autorizzava i sig.ri -----
e ----- ad occupare gli immobili pagando l'indennità di occupazione elencata precedentemente.

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

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

LOTTO n. _ : – piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____ (o alla località _____), scala _____, piano _____ int. _____ ; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq

pag. 7

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

Gli immobili oggetto della presente stima, costituenti lotto unico di vendita, sono ubicati nel Comune di Torre Annunziata, via Mazzini n. 65, costituiti dalla **piena proprietà** di un appartamento a piano terra e un deposito al piano seminterrato, direttamente collegato all'appartamento mediante scala interna in muratura, identificati al foglio 7, p.lla 493, sub 9.

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

“OMISSIS...la piena proprietà delle unità immobiliari site nel comune di Torre Annunziata (NA) così censite nel Catasto dei Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	493	9	Zona 2 cat. A/2	2	4 vani	Euro: 116,51

Le unità immobiliari in oggetto appartengono al sig. ----- (C.F. -----) per la quota di 1/1”.

Quanto riportato nell'atto di pignoramento descrive gli immobili con gli esatti identificativi catastali attuali, foglio 7, p.lla 493, sub 9.

I detti bene sono stati pignorati interamente, in considerazione del fatto che l'acquisto è avvenuto da parte del debitore, sig. -----, celibe.

Tale diritto, quota 1/1, è esatto.



A lato, si riporta una vista satellitare della zona in esame.

Vista dall'alto con
individuazione dell'immobile
ospitante i beni pignorati

Come può notarsi dall'immagine riportata a lato, gli immobili occupano la parte est del fabbricato, al piano terra, quella prospiciente la strada.



Vista tridimensionale con individuazione dei beni pignorati

pag. 9

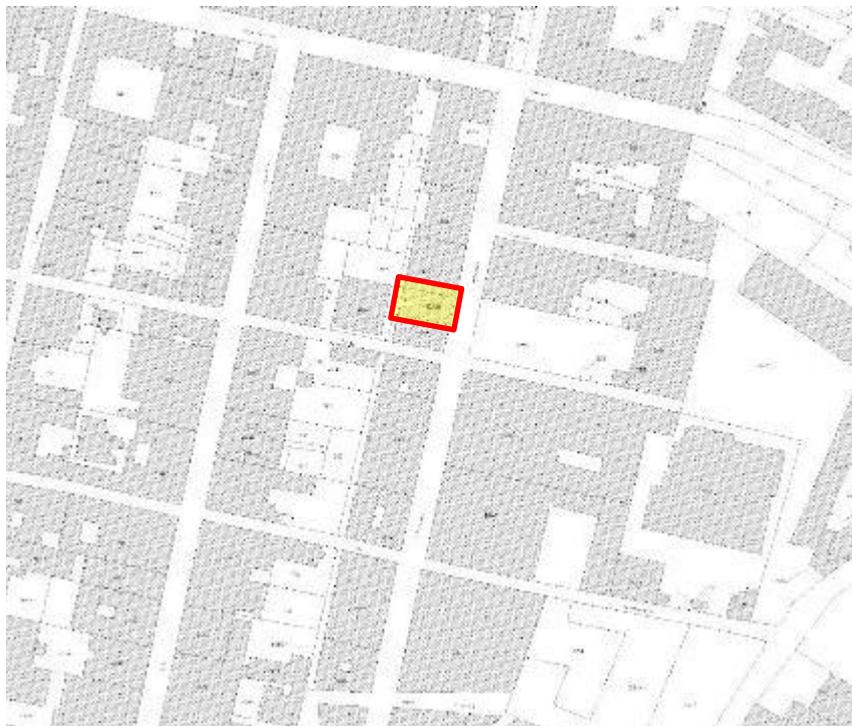
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

pec: marialuisa.dellefemine@archiworldpec.it

L'estratto di mappa wegis risulta aggiornato in quanto l'immobile avente particella n. 493 è inserita correttamente secondo le attuali coordinate geografiche, come dimostrato dall'immagine successiva.



Estratto di mappa catastale con
evidenziazione dell'immobile
ospitante i beni pignorati

I beni oggetto di pignoramento non sono al momento interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Nel complesso i beni hanno i seguenti confini:

⇒ **Nord:** p.lla 492, sub. 2, in ditta -----;

⇒ **Sud:** androne comune del fabbricato;

⇒ **Est:** via Mazzini;

⇒ **Ovest:** p.lla 493, sub 3, in ditta -----.

Ai fini della vendita, essendo i cespiti pignorati costituiti di fatto da un appartamento e da un locale deposito direttamente connesso con quest'ultimo, sarà formato **un unico lotto di**

vendita in considerazione della conformazione morfologica, della funzionalità e dell'appetibilità dei beni sul mercato.

I cespiti pignorati sono ubicati in Torre Annunziata, città con diverse attrattive sociali.

La zona in esame è nel centro della città.

Percorrendo via Mazzini in direzione nord, al civico 65, troviamo lo stabile di remota costruzione in muratura di tre piani fuori terra, nel quale sono ubicati l'appartamento, al piano terra, e il deposito, al piano seminterrato. Probabilmente il corpo di fabbrica, per conformazione strutturale e collocazione dello stesso nel tessuto urbano cittadino, è risalente ad un periodo antecedente al 1942; sicuramente però tutta la zona centrale del territorio comunale di Torre Annunziata nel 1943 era già stata edificata, così come dimostra una foto aerea dell'I.G.M. datata 16.08.1943, dove si può vedere, tra gli altri, il fabbricato ospitante i beni oggetto della presente relazione di stima.

Di seguito si riporta uno stralcio della vista aerea dell'I.G.M. del 1943.



Estratto della vista aerea dell'I.G.M del 16.08.1943

pag. 11

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

In generale la manutenzione dell'intero fabbricato è scadente.

Per giungere ai cespiti, attraversato il portone d'ingresso dello stabile, si deve percorrere l'androne comune per poi accedere, sulla destra, all'appartamento posto al piano terra il quale risultava essere, al momento dell'accesso, sottoposto a lavori di manutenzione ordinaria, di rifacimento degli intonaci e di tutti gli impianti. Inoltre si è riscontrato che all'interno dell'appartamento è stato ricavato un soppalco in muratura. Il deposito al piano seminterrato, invece, risultava essere allo stato rustico.

La superficie interna utile dell'appartamento (comprensiva anche della superficie del soppalco) è pari a mq. 66,23.

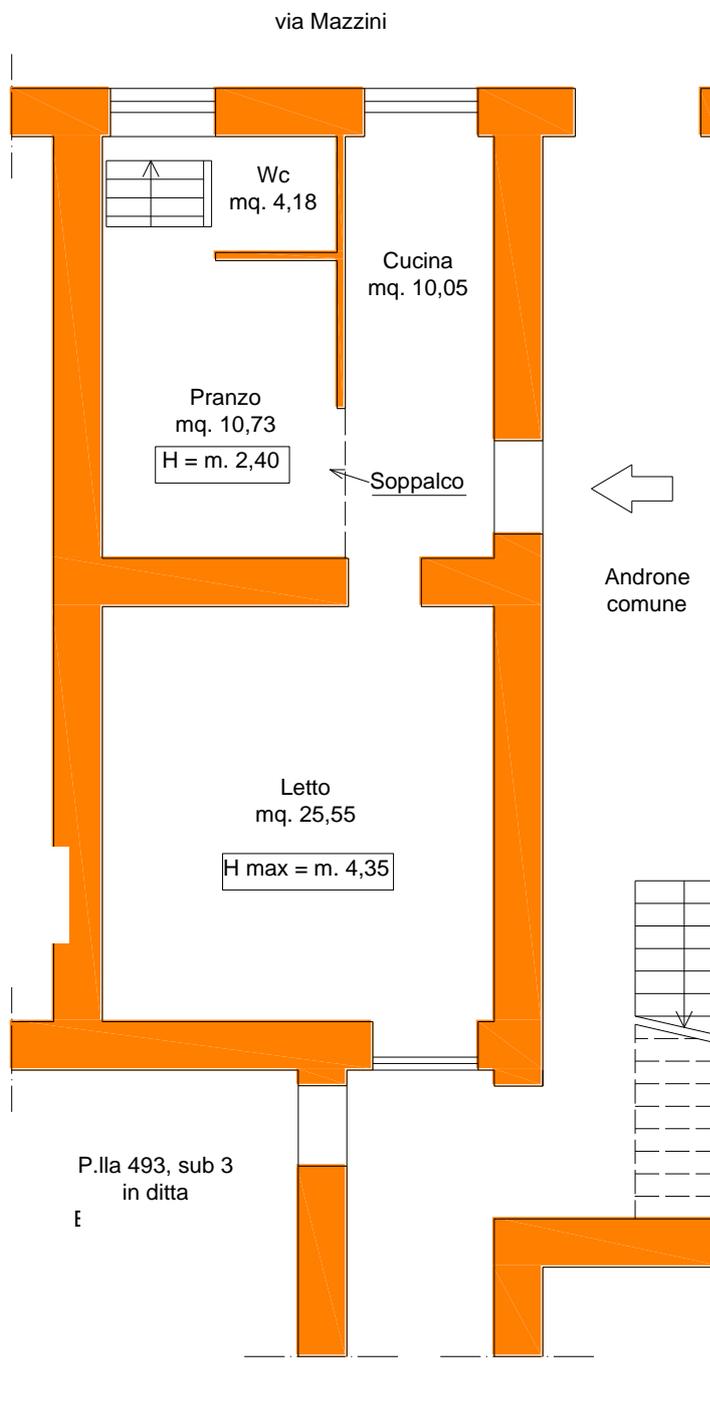
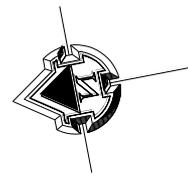
La superficie utile del deposito al piano seminterrato è pari a mq. 25,15, quella lorda è di mq. 33,59.

L'impianto dell'appartamento è quasi rettangolare, si sviluppa lungo l'asse est - ovest, in cui sono ubicate rispettivamente la cucina, di circa mq. 10,05, ad ovest di quest'ultima è collocata la camera da letto, di circa mq. 25,55, e a nord, invece, è collocata la sala da pranzo, di circa mq. 10,73, attraverso la quale si accede al wc, di circa 4,18, e alle scale che conducono al piano seminterrato, di mq 25,12, un unico ambiente voltato di forma quasi quadrata, adibito a deposito. Sulla sala da pranzo e sul wc è stato ricavato un soppalco, avente un'altezza massima di m. 1,95, per una superficie di mq. 15,72.

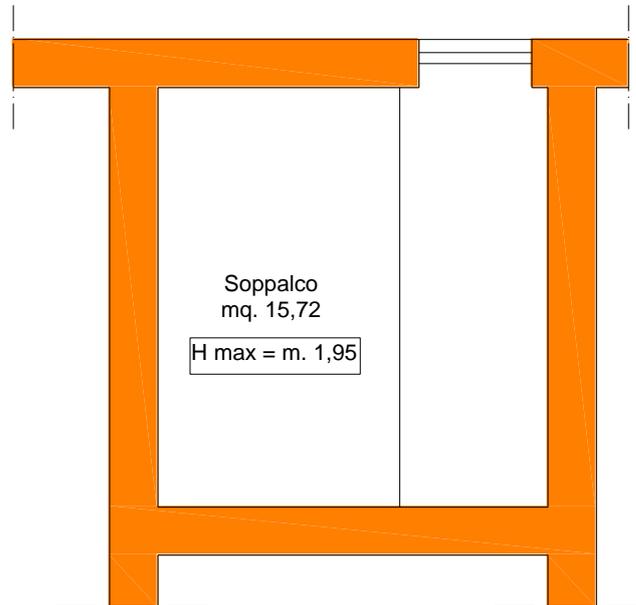
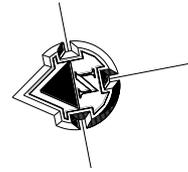
L'altezza massima interna rilevata dell'appartamento è di circa m. 4,35, quella del soppalco è di circa m. 1,95, quella del deposito al piano seminterrato è di circa m. 2,25.

L'unico impianto presente al momento dell'accesso nei cespiti oggetto di procedura era quello elettrico. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa ma soprattutto per la loro funzionalità.

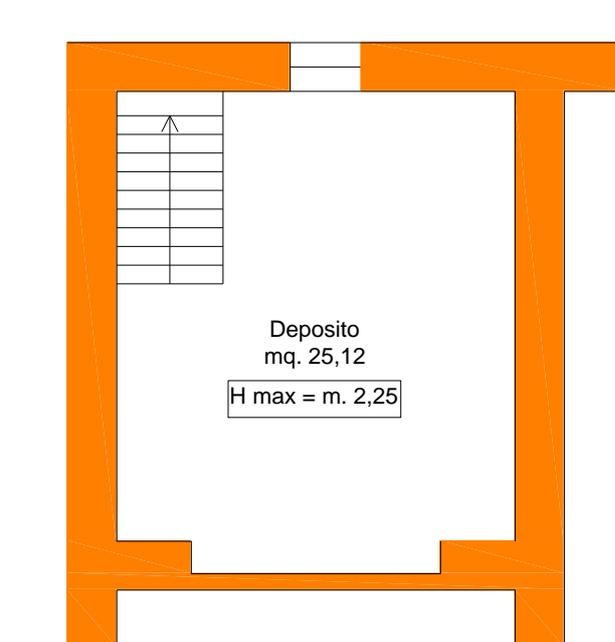
Si riporta di seguito il rilievo dei beni in trattazione.



***Rilievo
dell'appartamento***



Rilievo del soppalco



Rilievo del deposito

Di seguito alcune foto:



Viste esterne



Viste delle parti comuni dell'edificio





Viste interne dell'appartamento





Viste del deposito al piano seminterrato

Come è possibile notare dal rilievo fotografico, il bene si trovava al momento del sopralluogo come un vero e proprio cantiere edile: mancavano pavimentazioni, intonaci, tinteggiature; gli impianti erano in corso di installazione e gli infissi erano assenti.

Si riporta per i singoli ambienti la superficie netta e si calcolano la superficie utile, lorda e la superficie commerciale dell'immobile, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO UNICO			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
ambiente	tipo di superficie	estensione	condizioni
1 - Cucina	Superficie netta	Mq 10,05	insufficienti
2 - Letto	Superficie netta	Mq 25,55	insufficienti
3 - Pranzo	Superficie netta	Mq 10,73	insufficienti
4 - Wc	Superficie netta	Mq 4,18	insufficienti

4 - soppalco (mq. 15,72 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 7,86	insufficienti
5 - deposito (mq. 25,12 x 0,70)	Superficie omogeneizzata	Mq 17,58	rustico
Totale		Mq 75,95	
Incidenza murature (15%)		Mq 11,39	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		Mq 87,34	

Ne deriva quindi una superficie commerciale pari a mq. 87,34.

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

LOTTO UNICO: – **Piena ed esclusiva proprietà** di **appartamento** e di **deposito** ubicati in Torre Annunziata, via Mazzini n. 65, rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato. L'appartamento è composto da cucina, una camera da letto, e una sala da pranzo attraverso la quale si accede, mediante una scala, al deposito posto al piano seminterrato e al wc oltre ad un soppalco costruito sulla stanza e sul wc; i beni complessivamente confinano con p.lla 492, sub 2, in ditta ----- a nord, con androne comune a sud, con via Mazzini ad est, con p.lla 493, sub 3, in ditta ----- ad ovest; riportati presso il C.F. di **Torre Annunziata al foglio 7, p.lla 493, sub 9**, cat. A/2, cl. 2, consist. 4 vani, rend. € 116,51; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per diversa disposizione interna e per la realizzazione di un soppalco; inoltre il deposito a piano seminterrato risulta più piccolo rispetto alla scheda catastale; giusta relazione peritale dell'esperto arch. Marialuisa Delle Femine, depositata in atti il 19.04.2019, l'edificio è stato costruito, per conformazione ed ubicazione, in un periodo ante 1942, e quindi sano dal punto di vista urbanistico; in sede di accesso si sono comunque riscontrati dei lavori incorso, all'interno del volume, sanabili quindi

ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01; non risulta ordine di demolizione; pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 16.02.2012, per notar Filippo Improta di Napoli, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 22.02.2012 ai nn. 7767/6183.

PREZZO BASE euro € 38.000,00.

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

Gli atti notarili necessari al fine di comprendere la provenienza ultraventennale dei beni rispetto alla trascrizione del pignoramento alla base della procedura (avvenuta il 19.10.2017), come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, sono i seguenti:

pag. 19

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

22.02.2012, nn. 7767/6183: atto di compravendita in capo al debitore del 16.02.2012, a rogito del notaio Filippo Improta di Napoli, rep. n. 100131/18032, a favore del sig. -----, contro la sig.ra -----.

Copia del detto atto è stata allegata alla presente.

03.02.1966: decesso di -----, per mezzo della quale si è verificata la riunione dell'usufrutto.

13.12.1965, nn. 59522/42495: trascrizione della dichiarazione di successione in virtù di verbale di pubblicazione di testamento del 21.09.1965, rep. n. 2128, in morte della sig.ra -----, apertasi il 18.07.1965, a rogito del notaio Michele Di Liegro, regolato da testamento pubblico del 13.05.1964, rep. n. 32, ricevuto dallo stesso notaio Michele Di Liegro a favore del sig. -----, per l'usufrutto uxorio, e della sig.ra -----, per la nuda proprietà.

Copia del verbale di pubblicazione di testamento è stata allegata alla presente.

14.12.2017, nn. 54284/42146: accettazione tacita dell'eredità suddetta di -----, a favore di -----.

Copia della nota di trascrizione è stata allegata alla presente.

06.05.1946, nn. 8982/6521: atto di compravendita del 09.04.1946, rep. n. 2409, a rogito del notaio Pasquale Aversa, fu Domenico, a favore della sig.ra -----, per la nuda proprietà, e di -----, per l'usufrutto vitalizio, contro le germane -----, -----.

Copia del detto atto è stata allegata alla presente.

Alla data del 16.02.2012 il sig. ----- risultava essere ancora di stato civile libero, così come attesta il certificato di stato libero riportato qui al lato e rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Torre Annunziata il 04.10.2018.



Città di Torre Annunziata

PROVINCIA DI NAPOLI

Ufficio Anagrafe

CERTIFICATO DI STATO LIBERO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,

certifica che

Atto N.309 p.l s.A Anno 1963 - TORRE ANNUNZIATA (NA)

Residente in '

È di stato libero.

Rilasciato con modalità: Esente
Uso: ART.22 TAB.B-D.P.R. 26.10.72 N.642 e SUCC.MODIF.
Diritti n.reg.: 17535

TORRE ANNUNZIATA (NA), 04-10-2018
Ora 08:29

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
D'ORDINE DEL SINDACO
Giuseppe MONA



Estratto del certificato di stato libero rilasciato
dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Torre Annunziata

pag. 21

Pertanto i cespiti di cui alla presente relazione di stima sono **di piena ed intera proprietà** del sig. -----.

Per poter coprire il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, si doveva andare a ritroso almeno fino al 18.10.1997; come potrà notarsi, l'atto più remoto inserito trascritto (*inter vivos a carattere non traslativo*) risale al 09.04.1946, con trascrizione del 06.05.1946, per cui il ventennio è ampiamente coperto.

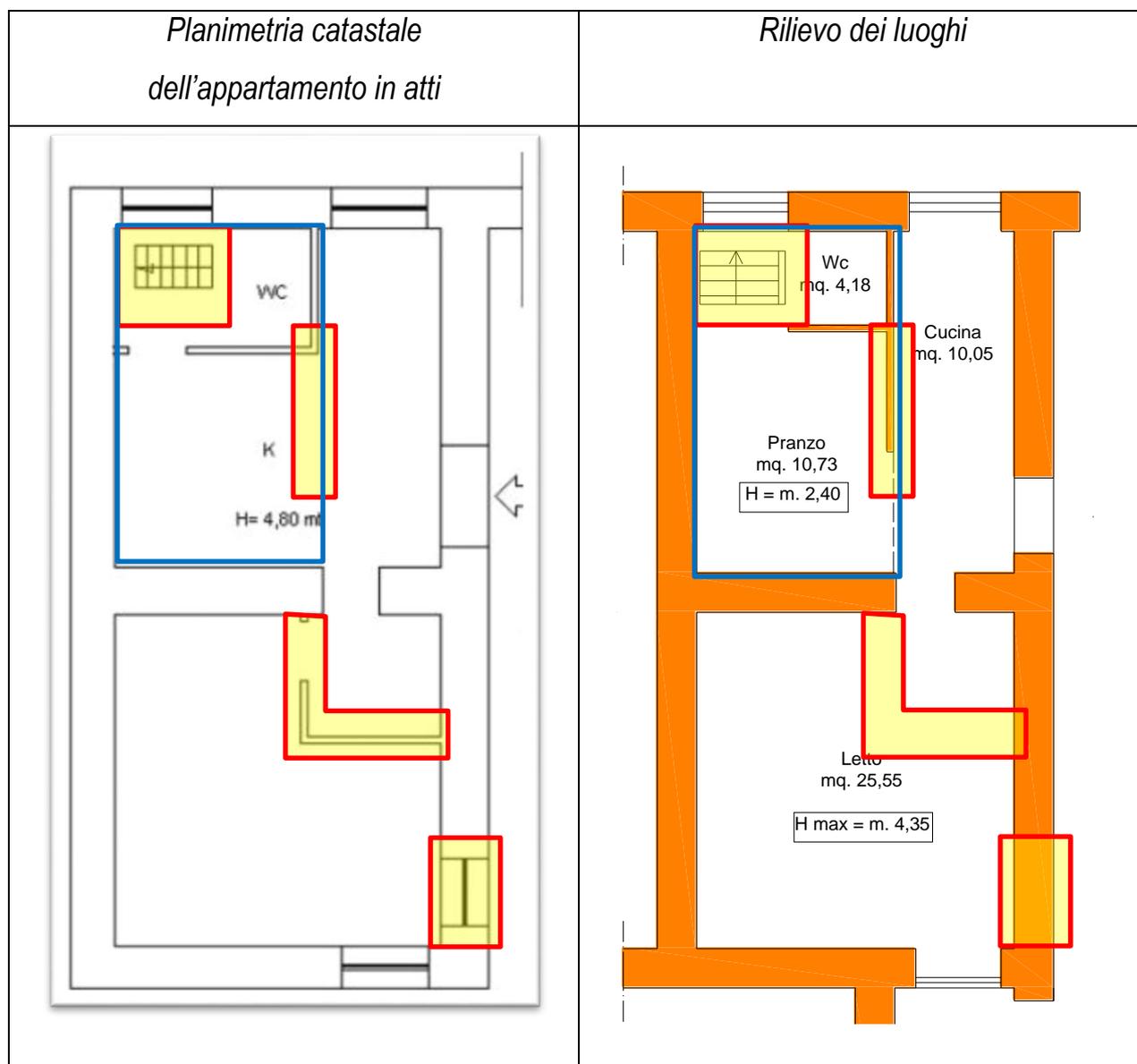
- 5) Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero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

I beni oggetto di pignoramento, costituenti Lotto unico di vendita, sono identificati presso il Catasto Fabbricati, Comune di Torre Annunziata, con i seguenti dati:

CATASTO FABBRICATI										
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Torre Annunziata	7	493	9	A/2	2	4 vani	Totale: 108mq. Totale escluse aree scoperte: 108 mq.	Euro 116,51	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA OLPLONTE n. 65 piano:S1 - T							
Intestati			----- nato a ----- il ---					(1) Proprietà per 1/1		

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storica allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) **si è accertato che i dati catastali riportati in pignoramento di cui al RGE 214/17, identificano esattamente il cespite.**

Di seguito si riporta il confronto tra le planimetrie riportate nella scheda catastale e quelle rilevate in sede di accesso.



In particolare lo stato dei luoghi dell'appartamento prevede:

- la realizzazione di un setto per dividere l'ambiente sala notte originario in due ambienti distinti;
- l'abbattimento di due tramezzi che fungevano da disimpegno nell'attuale cucina;
- la realizzazione di un soppalco (evidenziato in blu nel confronto);

- la diversa disposizione delle scale che permettono di raggiungere il deposito al piano seminterrato;
- La chiusura della finestra che dalla camera da letto affaccia nell'androne comune.



In particolare lo stato dei luoghi del deposito prevede:

- la superficie minore rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale;

- la diversa rappresentazione grafica dell'unica finestra, la quale affaccia su via Mazzini, come accertato al momento del sopralluogo;
- la diversa disposizione delle scale che permettono di raggiungere il piano terra.

La scheda planimetrica, quindi, risulta difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata.

Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale del tipo **do.c.fa.** al fine di restituire il reale stato planimetrico.

Per la redazione del detto documento si prevedono costi presunti per € 1.000,00 comprensivi di diritti e spese tecniche, costo che sarà decurtato dalla stima finale.

Si specifica che l'attuale sub 9 pignorato deriva dalla fusione dei due precedenti sub, 1 e 2 della p.lla 493.

- 6) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità; **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

pag. 25

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *mortis causa*.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa* (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto di acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto di acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

e) Situazioni di comproprietà.

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

f) Esistenza di diritti di usufrutto sui beni pignorati.

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

Sebbene le informazioni richieste dal presente quesito siano già state fornite dalla scrivente in risposta alle precedenti domande, si riassume quanto già riportato.

1. I dati descrittivi riportati nell'atto di pignoramento rispecchiano quelli attuali;

pag. 26

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine di Caserta: n° 1610

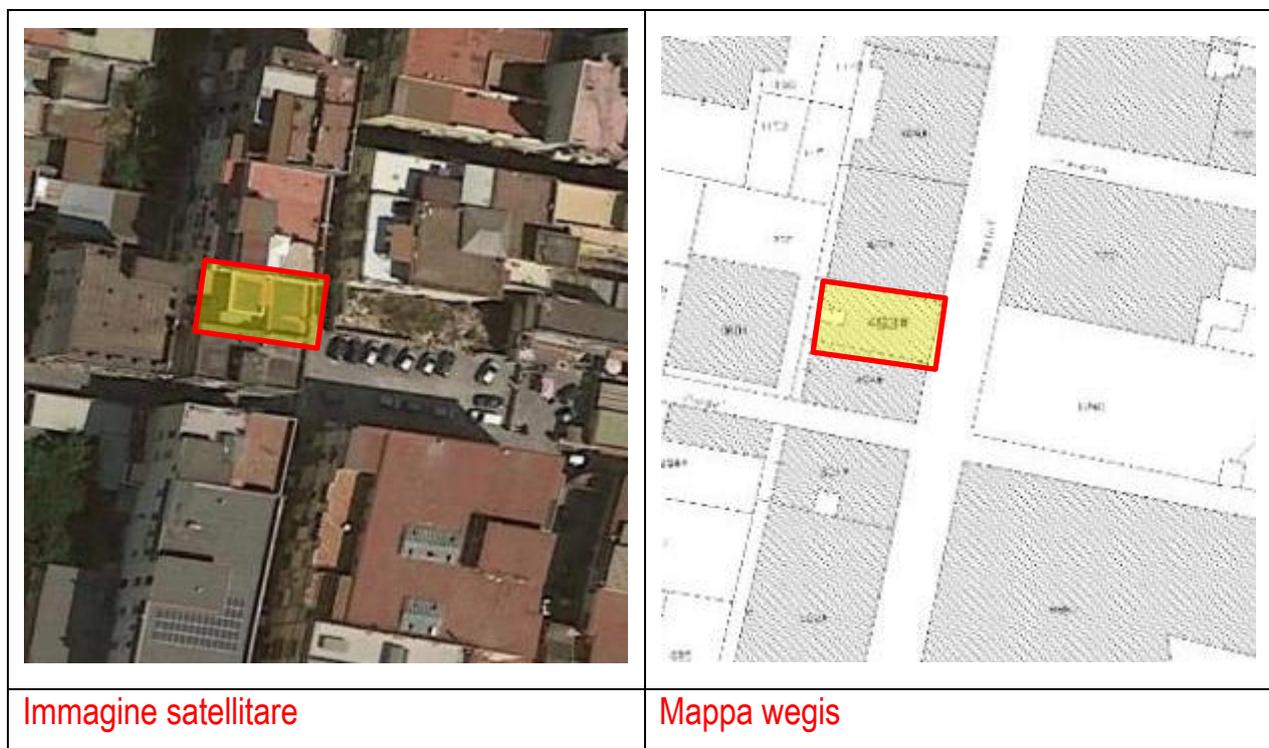
tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

pec: marialuisa.dellefemine@archiworldpec.it

2. I dati catastali dell'immobile riportati nell'ultimo pignoramento istaurato rispecchiano quelli attuali, così come quelli indicati nell'ipoteca derivante da mutuo fondiario del 16.02.2012;
 3. Trattandosi di bene in capo al debitore, la scrivente ha come da prassi eseguito le visure ipotecarie, così come evidenziato nei paragrafi precedenti. In particolare, oltre la trascrizione del pignoramento, sul bene grava l'ipoteca del 16.02.2012, iscritta contro il debitore, a garanzia di mutuo fondiario concesso al sig. -----;
 4. L'atto anteriore al ventennio trattasi di un atto *inter vivos* a carattere traslativo (compravendita del 09.04.1946), a mezzo del quale la signora -----, per la nuda proprietà, e il sig. -----, per l'usufrutto vitalizio, sono divenuti proprietari del bene.
 5. Il fabbricato ospitante il bene in parola non è stato costruito su terreno acquisito con procedura di espropriazione di pubblica utilità;
 6. Il bene non è in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.
- 7) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti; al fine della esatta individuazione della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

Come già riferito nel quesito dedicato alla conformità catastale, esistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie riportate nella scheda catastale, che ad ogni modo sono contenute all'interno della proprietà, non invadendo né aree condominiali né comunque non pignorate.

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



- 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;

L'immobile non ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.

- 9) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

L'immobile non ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.

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

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

ZONA A RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA	In mancanza del Piano Particolareggiato e del Piano di Recupero è da escludere, in tale zona, la demolizione e la ricostruzione di edifici e, pertanto, l'intervento diretto con concessione edilizia potrà autorizzarsi solo per quelle opere definite dalla lett. A) - B) - C) - D) dell'art.31 della legge 5/8/78n. 457. Nella formazione del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero, fermo restando il criterio di risanamento conservativo dell'ambiente urbano, potranno essere previsti interventi sostitutivi con indice di fabbricabilità fondiaria 5.00 mc/mq e comunque non superiore al 70% del volume preesistente; ed altresì minimi incrementi di volume, in misura proporzionale a quello esistente, aggregati agli edifici in cui occorre migliorare la funzionalità e le condizioni igieniche degli alloggi, con un limite massimo di 30 mc. per abitazione.
---	---

- 11) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

pag. 29

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116
 81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
 P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
 C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.: n° 654
 Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
 fax: 0823.1761156
 cell.: 338.9617081
 e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

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

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile e, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificarne 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.

Da indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Torre Annunziata non è stata reperita alcuna documentazione per il fabbricato includente i beni in oggetto, così come attestano i certificati rilasciati dallo stesso U.T.C. del Comune di Torre Annunziata. Il cespite risulta quindi essere sprovvisto di autorizzazione urbanistica.

L'edificazione del fabbricato ospitante il bene, tuttavia, per conformazione e ubicazione dello stesso nel tessuto urbanistico del territorio comunale di Torre Annunziata, si può collocare in un arco temporale antecedente al 1942. Sicuramente il fabbricato in oggetto era già stato edificato nella seconda metà del 1943, così come si può appurare da una foto aerea dell'Istituto Geografico Militare scattata il 16.08.1943, dove il fabbricato era già incluso

pag. 30

nell'agglomerato urbano del centro di Torre Annunziata. Di seguito si riporta la foto aerea dell'I.G.M. del 1943.



Stralcio della foto aerea dell'I.G.M. del 16.08.1943



Particolare della foto aerea dell'I.G.M. del 16.08.1943 con individuazione del fabbricato

Alla luce di quanto evidenziato si può considerare l'edificio sano dal punto di vista urbanistico. Al di là della collocazione storica del bene, vi è da specificare che comunque durante l'accesso si sono costatati dei lavori, interni al volume, che comunque non sono stati denunciati presso gli uffici preposti. Trattandosi di modifiche all'interno del volume, esse possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, calcolando un costo di € 4.000,00 che si andrà a decurtare dalla stima finale.

- 12) indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 succ. mod. per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto o verificherà se la certificazione è presente allegandola, mentre in mancanza; ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Torre Annunziata e dall' U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun **attestato di prestazione energetica**, per ottenere il quale si stima un costo di circa **€ 600,00** che verrà decurtato dalla stima finale.

- 13) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Trattandosi di un appartamento con deposito pertinenziale raggiungibile dall'interno del bene, è stato predisposto per ovvie ragioni un unico lotto di vendita.

Per cui l'immobile non ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.

- 14) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima

pag. 32

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;

L'immobile, di proprietà del signor -----, è stato pignorato interamente, per cui la condizione di cui al presente quesito viene a mancare.

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

Come già riferito nelle pagine precedenti, al momento del sopralluogo, che si ricorda essere stato effettuato una prima volta il 27.09.2019, non trovando nessuno sul posto, e una seconda volta il 15.11.2018, con l'ausilio delle forze dell'ordine e di un fabbro, si era presentata la sig. ----- affermando che i cespiti erano occupati da lei congiuntamente al compagno, sig. ----- (parente del debitore esecutato) e alla loro figlia minorenni, *sine titolo* e non corrispondendo alcuna indennità di occupazione.

Si specifica che la sottoscritta ha comunque inoltrato specifica richiesta via pec alle Agenzie del Territorio, riguardante l'eventuale esistenza di contratti registrati per l'immobile, ma al momento della redazione della presente relazione, nessun ufficio interpellato ha risposto.

La scrivente ha quindi proceduto a stimare un canone mensile di mercato e la relativa indennità di occupazione da richiedersi agli occupanti, come già ampiamente specificato nelle pagine precedenti della presente relazione.

Per la verifica della regolare escussione dell'indennità si rimanda all'operato del custode giudiziario.

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

pag. 33

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

L'immobile non ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.

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

Il bene pignorato non ricade su aree o suoli demaniali. Non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

L'immobile non fa parte di alcun condominio.

- 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 prescindendo dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

- 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

pag. 34

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

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 insolite; 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 insolite.

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

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCAAcquisizione dati

fonte	Valore €	Superficie mq	Valore unitario €/mq
OMI	-	-	€ 990,00
<u>T.Greco Centro s.a.s.</u> <u>Affiliato TECNORETE</u> Via Gino Alfani, n. 24 – Torre Annunziata Rif. 40144494	€ 109.000,00	95,00	€ 1.147,37
<u>Vendo Castelli s.r.l.</u> <u>Gabetti Franchising</u> Via Gino Alfani, n. 8 – Torre Annunziata rif.1227831	€ 53.000,00	60,00	€ 883,33
Media aritmetica			€ 1.006,90

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di circa €/mq 1.006,90 come sopra evidenziato.

Quindi:

$$V_m = \text{€/mq } 1.006,90 \times 87,34 \text{ (superficie commerciale)} = \text{€ } 87.942,65$$

Siccome in sede di accesso, i beni si presentavano allo stato grezzo, mancante di qualsivoglia finitura ed impianti, eccezion fatta per l'impianto elettrico in corso di installazione, al più probabile valore di mercato appena calcolato andrà decurtata una somma pari al 35% del totale per i costi previsti per ultimare gli immobili.

Quindi:

$$€ 87.942,65 \times 0,65 = € 57.162,72$$

PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

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

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

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

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

R_{lt} *reddito lordo totale*: pari al canone annuo di affitto stimato di circa €/m 220,00 (circa € 2,50 x mq).

Canone mensile € 220,00 x 12 mesi (rate anticipate, calcolando l'interesse) = € 2.675,75

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfritti ed interessi per mancato reddito da sfritto, di media sono pari a circa il 35% del reddito lordo, per cui:

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

* circa 35%

$$\text{sommano } B_f = R_{lt} \times 0,65 = \text{€ } 1.716,00$$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della destinazione commerciale del cespite, può essere quantificato in 2,5 %.

$$r = 2,5 \%,$$

$$\text{Valore di capitalizzazione del reddito } V_0 = B_f / r = \text{€ } 68.640,00$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di € 68.640,00

Ma siccome in sede di accesso, i beni si presentavano allo stato grezzo, al più probabile valore di mercato appena calcolato andrà decurtata una somma pari al 35% del totale per i costi previsti per ultimare gli immobili.

Quindi:

$$\text{€ } 68.640,00 \times 0,65 = \text{€ } 44.616,00$$

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

$$a) \text{ valore per capitalizzazione di reddito} = \text{€ } 44.616,00$$

$$b) \text{ valore di mercato per comparazione dei beni} = \text{€ } 57.162,72$$

Si procederà quindi alla media aritmetica dei valori ottenuti.

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

$$\text{Valore di mercato del bene} = (\text{€ } 44.616,00 + \text{€ } 57.162,72) / 2 = \text{€ } 50.889,36$$

A tale valore vanno detratti i costi per la regolarizzazione catastale, per quella urbanistica e per la redazione dell'APE (come indicato dal G.E.).

Per cui:

regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
regolarizzazione urbanistica	€ 4.000,00
redazione A.P.E.	€ 600,00

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

Valore a base d'asta = (€ 50.889,36 - € 1.000,00 - € 4.000,00 - € 600,00) x 0,85 = € 38.495,96.

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del LOTTO UNICO DI VENDITA è di € 38.000,00 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.

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato gratuitamente *sine titulo* dalla signora ----- congiuntamente al suo compagno, sig. ----- e dalla loro figlia minorenni, così come attestano i certificati di residenza storici rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Torre Annunziata il 04.04.2019. La scrivente ha opportunamente operato un'attenta analisi di mercato per determinare un canone mensile secondo le attuali tendenze

di mercato e una congrua indennità di occupazione, fissata quest'ultima in € 100,00 mensili, e ha quindi relazionato tale risultato alla dott.ssa Anna Maria Diana il 03.01.2019.

Si rimanda pertanto a tale elaborato.

RIEPILOGO DEL BENE DA PORRE IN VENDITA

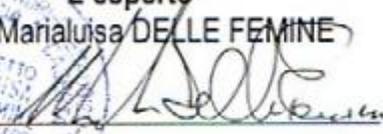
LOTTO UNICO: – Piena ed esclusiva proprietà di appartamento e di deposito ubicati in Torre Annunziata, via Mazzini n. 65, rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato. L'appartamento è composto da cucina, una camera da letto, e una sala da pranzo attraverso la quale si accede, mediante una scala, al deposito posto al piano seminterrato e al wc oltre ad un soppalco costruito sulla stanza e sul wc; i beni complessivamente confinano con p.lla 492, sub 2, in ditta ----- a nord, con androne comune a sud, con via Mazzini ad est, con p.lla 493, sub 3, in ditta ----- --- ad ovest; riportati presso il C.F. di **Torre Annunziata al foglio 7, p.lla 493, sub 9**, cat. A/2, cl. 2, consist. 4 vani, rend. € 116,51; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per diversa disposizione interna e per la realizzazione di un soppalco; inoltre il deposito a piano seminterrato risulta più piccolo rispetto alla scheda catastale; giusta relazione peritale dell'esperto arch. Marialuisa Delle Femine, depositata in atti il 19.04.2019, l'edificio è stato costruito, per conformazione ed ubicazione, in un periodo ante 1942, e quindi sano dal punto di vista urbanistico; in sede di accesso si sono comunque riscontrati dei lavori incorso, all'interno del volume, sanabili quindi ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01; non risulta ordine di demolizione; pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 16.02.2012, per notar Filippo Improta di Napoli, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 22.02.2012 ai nn. 7767/6183.

PREZZO BASE euro € 38.000,00.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente esperto rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 18 aprile 2019.

L'esperto
arch. Marialuisa DELLE FEMINE



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da

Barclays Bank PLC

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 214/17

Giudice Espropriazione: dott.ssa Anna Maria DIANA

Esperto stimatore: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

pag. 42

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

pec: marialuisa.dellefemine@archiworldpec.it

ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificati anagrafici del debitore, sig. -----;
- 2) Certificati anagrafici dei sig.ri ----- e -----;
- 3) Ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, richieste a nome di ----- e relative note;
- 4) Atto di compravendita del 09.04.1946;
- 5) Verbale di pubblicazione di testamento del 21.09.1965;
- 6) Atto di compravendita del 16.02.2012 e relativa nota di trascrizione del 22.02.2012;
- 7) Documentazione catastale;
- 8) Rilievo dei beni pignorati (rapp. 1:100);
- 9) Rilievo fotografico;
- 10) Attestazione dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Torre Annunziata;
- 11) Certificato di assenza di Usi Civici datato 05.03.1928;
- 12) Certificazione rilasciata dall'Ufficio U.O.D. della Regione Campania;
- 13) Stralcio della banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 14) Annunci immobiliari;
- 15) Ricevuta di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.