



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva Immobiliare n.R.G.E. 125/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Emanuela Musi (ex G.E Dott.ssa A. M. Diana)



CREDITORE PROCEDENTE: PRISMA SPV SRL

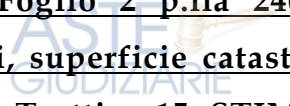
DEBITORI: Sigg. ri XX e XX



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



OGGETTO: Accertamenti di cui all'art. 567 secondo comma e 173 bis disp. att. c.p.c. con valutazione di mercato dell'immobile ubicato in Torre del Greco (Na) al Vico I Trotti n. 9, terzo piano, riportato nel N.C.E.U al Foglio 502 p.lla 730 subalterno 8 (già Foglio 2 p.lla 240 subalterno 8) categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 90, R.C. Euro 313,74, piano terzo, Vico Giardino Trotti n. 15: STIMA.



LOTTO UNICO



Torre Annunziata lì, 26.09.2024

L'Esperto: Arch. Rosa Maria Romanò



SOMMARIO

1.	Premessa e dati della procedura...	pag. 3
2.	Bene oggetto di pignoramento...	pag. 4
3.	Atto di pignoramento...	pag. 5
4.	Descrizione sintetica del bene costituente il LOTTO...	pag. 6
5.	Risposta ai Quesiti del mandato...	pag. 8
5.1	Quesito 1...	pag. 9
5.2	Quesito 2...	pag. 24
5.3	Quesito 3...	pag. 25
5.4	Quesito 4...	pag. 32
5.5	Quesito 5...	pag. 36
5.6	Quesito 6...	pag. 39
5.7	Quesito 7...	pag. 42
5.8	Quesito 8...	pag. 45
5.9	Quesito 9...	pag. 46
5.10	Quesito 10...	pag. 47
5.11	Quesito 11...	pag. 48
5.12	Quesito 12...	pag. 50
5.13	Quesito 13...	pag. 50
5.14	Quesito 14...	pag. 51
5.15	Quesito 15...	pag. 51
5.16	Quesito 16...	pag. 52
5.17	Quesito 17...	pag. 52
5.18	Quesito 18...	pag. 52
5.19	Quesito 19: STIMA...	pag. 53
5.20	Quesito 20...	pag. 68
6.	Svolgimento delle operazioni di consulenza...	pag. 69
7.	Elenco Allegati...	pag. 70



1. PREMESSA E DATI DELLA PROCEDURA

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura in data 05.07.2023, preso atto dell'avvenuto deposito in data 08.09.2023 della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma c.p.c. e letti gli artt. 569 e 600 c.p.c. nonché l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il mandato i cui quesiti sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico per la nomina del 29.12.2023, depositato telematicamente in data 02.01.2024 al quale per brevità si rimanda.



Dati della procedura

- Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Emanuela Musi (ex G.E. Dott.ssa A. M. Diana);
- R.G.E. 125/2023;
- Creditore Procedente: PRISMA SPV SRL con sede legale in Roma alla Via Lungotevere Flaminio n. 18 C.F. 05028250263;
- debitori: XX (debitore principale nella qualità di mutuatario) e sig.ra XX (fideiussore solidale della parte mutuataria);
- Titolo esecutivo posseduto: Contratto di Mutuo Fondiario con garanzia Ipotecaria del 15.06.2004 a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna rep. 87788 racc. 28781 registrato a Napoli il 17.08.2004 al n. 6562 serie 1T, munito di formula esecutiva il 12.07.2019;
- Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: 05.12.2024;
- Esperto Stimatore: Arch. Rosa Maria Romanò;
- Custode Giudiziario: Avv. Fabio Anzalone.



2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento della seguente unità immobiliare:

Immobile:	Lotto Unico
Diritto Pignorato	Piena proprietà (In comunione dei beni)
Natura	Abitazione
Ubicazione	Torre del Greco (Na) – Vico I Trotti n. 9 piano terzo;
Ditta Catastale	XX - proprietario per ½ in comunione dei beni e XX - proprietaria per ½ in comunione dei beni;
Catasto:	Fabbricati
Comune:	Torre del Greco (Na)
Dati identificativi:	Foglio 502, particella 730, subalterno 8 (già Foglio 2, particella 240, subalterno 8);
Dati di Classamento:	Categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90 mq. R.C. €. 313,75;
Indirizzo catastale:	Vico Giardino Trotti n. 15;

Così descritto nell'atto di pignoramento:

“Quota 1/1, in comunione dei beni, del diritto di proprietà, dell'appartamento posto al terzo piano sito nel Comune di Torre del Greco (Na), I Vico Trotti n. 9, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 240, sub. 8, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. 313,75, ora foglio 502, particella 730, sub. 8, cat. A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. 313,75.”

3. ATTO DI PIGNORAMENTO.

L'atto di pignoramento relativo all'immobile sopra identificato è:

Dati relativi alla Nota di Trascrizione			Dati relativi al Titolo
Nota del	reg. gen.	reg. part.	Sezione A - Generalità
12.07.2023	35645	27587	Tipo di atto:
Ufficio: Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2			Verbale di Pignoramento immobili del 05.06.23
			Tribunale di Torre Annunziata (Na)
			Numero di repertorio: 2450
			Sezione B - Immobili
			Unità negoziale n. 1
			Immobile n. 1
			Comune: (L259) Torre del Greco (Na) Catasto:
			Fabbricati
			Sez. urbana - Foglio 502 Particella 730 Sub. 8
			Categoria: A/3 abitazione di tipo economico
			Consistenza: 4,5 vani
			Indirizzo: Vico Trotti n. 9
			<i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:</i>
			<i>Foglio 2, particella 240 subalterno 8</i>
			<i>Comune: Torre del Greco (Na)</i>
			Sezione C - Soggetti:
			A favore:
			PRISMA SPV SRL
			C.F: 05028250263 - sede Roma relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1;
			Contro:
			Soggetto n. 1
			XX- relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni;
			Soggetto n. 2
			XX - relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni.



4. DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Del bene oggetto di pignoramento è stato formato il LOTTO UNICO di seguito riportato e come meglio precisato e descritto in risposta al quesito 3):

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento ubicato in Torre del Greco (Na) al Vico I Trotti n. 9, piano terzo in un fabbricato destinato ad abitazioni di tipo economico il cui sito d'impianto ricade **in zona A1 del Piano Regolatore Generale (P.R.G) classificata come "Centro Antico e Strutture di Interesse Storico" ed in zona R.U.A del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P) classificata come "zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale"**.

La zona risulta quindi, compresa nel nucleo urbano centrale del tessuto storico, sufficientemente servita, con adeguati servizi, infrastrutture e negozi di genere diversi nelle vicinanze, con scuole limitrofe e facile accesso allo svincolo autostradale, in un contesto per lo più residenziale, misto a situazioni di carattere economico e ad altre di maggior pregio.

L'appartamento, al terzo piano di un antico fabbricato in muratura di complessivi 4 piani fuori terra destinato ad abitazioni di tipo economico, ha accesso dall'androne posto su Vico I Trotti n. 9 (già Vico I Trotti n. 15) ed è composto da

ingresso su disimpegno, due vani letto di cui uno con balcone alla romana, soggiorno - pranzo, bagno e cucina con balcone in parte semi-verandato con ripostiglio costituito da tettoia e pareti di profilati in alluminio, estendendosi per complessivi mq. 76,00 di superficie utile coperta effettiva con altezza di ml. 3,00 e mq. 8,60 di superficie non residenziale destinata a balconi.

Confina con Vico I Trotti, con cassa scale e proprietà aliene.

E' riportato nel N.C.E.U del Comune di Torre del Greco (L259) al Foglio 502, particella 730, subalterno 8 (già Foglio 2, particella 240, subalterno 8), catg. A/3 classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 90, Rendita Catastale Euro 313,75, Vico Giardino Trotti n. 15 in ditta XX- proprietario per ½ in comunione dei beni e XX - proprietaria per ½ in comunione dei beni.

Al fine di individuare l'epoca di costruzione del fabbricato in cui ricade il cespite staggito nonché acquisire gli eventuali provvedimenti autorizzativi per accertare e/o verificare la sua legittimità, la scrivente ha effettuato le opportune ricerche presso i competenti Uffici del Comune di Torre del Greco, dalle quali non si è avuto, però alcun riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche edilizie inerenti il fabbricato e/o inerenti i nominativi dei proprietari del cespite in oggetto succedutisi nel tempo.

Comunque, la disamina dei Titoli di proprietà e provenienza unitamente alla documentazione catastale, hanno consentito di stabilire, sia pur senza date certe, che il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 ma, non sicuramente anche ante 42.

Quindi, pur se dall'analisi a ritroso dei titoli traslativi del bene pignorato nonché dall'esame delle mappe catastali e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si può affermare che il cespite sia stato realizzato in epoca antecedente al 1967, di fatto non sono stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi nonché pratiche edilizie avvaloranti che l'epoca di costruzione sia effettivamente anche ante 1942 e, quindi attestanti con certezza la relativa legittimità urbanistico-amministrativa.

In ogni caso, tenendo conto di quanto esposto e con riferimento alle sopradette ricerche che non hanno avuto alcun riscontro positivo, non avendo documenti avvaloranti l'epoca di costruzione desunta, nè pratiche autorizzative circa la legittimità del cespite, la scrivente fa presente che di tale circostanza si è tenuto in

debito conto, in via del tutto prudentiale, in sede di valutazione dell'immobile, con l'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento sul valore di stima.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, quindi giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Rosa Maria Romanò depositata in atti, non presenta difformità sostanziali e rilevanti rispetto all'ultima planimetria catastale in atti che, quindi è da considerarsi idonea.

L'immobile è occupato dagli esecutati come accertato in sede di operazioni peritali e dalle relative verifiche anagrafiche.

La piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta agli esecutati in virtù del seguente titolo:

Atto di Compravendita per Notar Maria Luisa D'Anna del 15.06.2004 rep. 87787 racc. 28780 registrato all'Ufficio del Registro di Napoli in data 17.06.2004 al n. 6561 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 18.06.2004 ai nn. 21599/30054.

PREZZO BASE: Euro 90.000,00

OFFERTA MINIMA Euro 67.500,00

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

5.1. RISPOSTA al quesito 1)

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La sottoscritta per controllare la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. esaminava il fascicolo telematico della procedura constatando l'esistenza della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 07.09.2023 a firma del Notaio Niccolò Tiecco agli atti della Procedura Esecutiva in data 08.09.2023, attestante le risultanze delle Visure Catastali (**cfr. All. 2**), dei Registri Immobiliari (**cfr. All. 3**) e degli Archivi Notarili (**cfr. All. 4**) in riferimento allo stato dell'immobile pignorato in Torre del Greco (Na) a far data dall'ultimo acquisto anteriore al ventennio precedente il pignoramento del 05.06.2023 rep. 2450 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 12.07.2023 ai nn. 35645/27587.

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

- la Certificazione Notarile attestante le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile con la ricostruzione catastale e della provenienza nel ventennio relativamente alla titolarità ad oggi in capo agli esecutati del diritto pignorato fino alla data del primo titolo antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento ed in particolar modo la nota di trascrizione relativa al verbale di pignoramento dell'immobile.

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

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

ESITO POSITIVO DELLA VERIFICA

Quindi la sottoscritta, per la disamina del ventennio, procedeva acquisendo il Titolo di Proprietà legittimante il possesso del bene pignorato da parte degli esecutati ed il titolo di provenienza a copertura del ventennio (cfr. All. 4) e, precisamente:

- **Atto di Compravendita** per Notar Maria Luisa D'Anna del 15.06.2004 rep. 87787 racc. 28780 registrato all'Ufficio del Registro di Napoli in data 17.06.2004 al n. 6561/1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 18.06.2004 ai nn. 21599/30054; (cfr. All. 4.1)

- **Atto di Compravendita** per Notar Michele De Vivo del 12.01.1985 rep. 25417 registrato a Napoli il 01.02.1985 al n. 2836/2A e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 05.02.1985 ai nn. 3321/2759. (cfr. All. 4.2)

Acquisiva inoltre, presso il Comune di Torre del Greco (Na) i certificati di residenza e stato di famiglia degli esecutati con il relativo estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (cfr. All. 5)

Dai sopradetti certificati accertava che gli esecutati sigg.ri XXe XX risiedono stabilmente nell'immobile staggito che ha come indirizzo attuale "Vico I Trotti n. 9" per modifiche alla toponomastica stradale rispetto all'indirizzo catastale come già riportato nell'ultimo titolo di proprietà e risultano coniugati dal 29.03.1990 senza alcuna annotazione sull'estratto ai sensi della legge n. 151/75. (cfr. All. da 5.1 a 5.3)

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

Mappe Censuarie

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, l'immobile pignorato risulta provvisto della rispettiva scheda catastale, ultima in atti (presentata in data 10.03.1984). (cfr. All. 2.1)

Dalla comparazione della visura storica nonché degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto, risulta che l'attuale particella 730 (già 240) del foglio 502 (già 2) al catasto urbano su cui insiste il subalterno 8 in oggetto corrisponde alla stessa particella del foglio 502 del catasto terreni a seguito di variazione del 30.09.2015 pratica n. NA0383069 in atti dal 30.09.2015 per bonifica identificativo catastale (n. 159980.1/2015) come indicato anche nella visura storica. (cfr. All. 2.2, 2.3 e 2.4)

Quindi, la particella 730 all'urbano, è attualmente identificativa del bene individuato dal subalterno 8 del foglio 502 rispetto alla quale non risulta ancora visionabile il tipo mappale, modificato in atti per bonifica catastale. (cfr. vax e stralcio di mappa ai terreni All. 2.2 e 2.3 con visura storica del subalterno All. 2.4)

Variazioni catastali indicate in visura:

CESPITE STAGGITO: Unità immobiliare al C.F. del Comune di Torre del Greco (Na) al foglio 502 particella 730 subalterno 8 catg. A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale mq. 90, escluse le aree scoperte mq. 88, rendita catastale € 313,75 Vico Giardino Trotti n. 15 piano terzo, intestata a XX e XX per il diritto di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni in virtù dell'Atto di Compravendita per Notar Maria Luisa D'Anna del 15.06.2004 rep. 87787. (cfr. All. 2.4 e 4.1)

Dati identificativi dell'immobile e variazioni:

- Costituzione dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 **al C.F. al foglio 2 p.lla 240 sub. 8 categoria A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita L. 1.530 Euro 0,79** Vicolo Giardino Trotti n. 15 piano terzo con intestazione in proprietà per 1000/1000 fino al 15.06.2004 a XX in virtù dell'Atto di Compravendita per Notar Michele De Vivo del 12.01.1985 rep. 25417 (voltura

in atti dal 07.08.1987) - con provenienza da XX proprietario per 1000/1000 fino al 12.01.1985; (cfr. All. 4.2)

- per variazione del 01.01.92 del quadro tariffario la consistenza immobiliare viene riportata al C.F al foglio 2 p.lla 240 sub. 8 catg. A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita L. 607.500 Euro 313,75 Vicolo Giardino Trotti n. 15 piano terzo con intestazione in proprietà per 1000/1000 fino al 15.06.2004 a XX in virtù dell'Atto di Compravendita per Notar Michele De Vivo del 12.01.1985 rep. 25417 (voltura in atti dal 07.08.1987);
- in virtù dell'Atto di Compravendita per Notar Maria Luisa D'Anna del 15.06.2004 rep. 87787 in atti dal 21.06.2004 la consistenza immobiliare viene riportata al C.F al foglio 2 p.lla 240 sub. 8 catg. A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita Euro 313,75 Vicolo Giardino Trotti n. 15 piano terzo con intestazione in proprietà a XX e XX per il diritto di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fino al 30.09.2015; (cfr. All. 4.1)
- per variazione del 30.09.2015 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE - in atti dal 30.09.2015 pratica n. NA0383069 (n. 159980.1/2015) la consistenza immobiliare viene riportata al C.F al foglio 502 p.lla 730 sub. 8 catg. A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita Euro 313,75 Vicolo Giardino Trotti n. 15 piano terzo con intestazione in proprietà a XX e XX per il diritto di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fino al 30.09.2015;
- per variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - la consistenza immobiliare viene riportata al C.F al foglio 502 p.lla 730 sub. 8 catg. A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 90 mq., escluse le aree scoperte 88 mq. rendita Euro 313,75 Vicolo Giardino Trotti n. 15 piano terzo con intestazione in proprietà a XX e XX per il diritto di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fino al 30.09.2015;
- per variazione toponomastica del 15.11.2015 - pratica n. NA0469874 in atti dal 15.11.2015 (n. 208644.1/2015) la consistenza immobiliare viene riportata al C.F al foglio 502 p.lla 730 sub. 8 catg. A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 90 mq., escluse le aree scoperte 88 mq. rendita Euro 313,75 Vico Giardino Trotti n. 15 piano terzo con intestazione in

proprietà a XX e Ientile XX per il diritto di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. (cfr. All. 2.4)

La storia degli intestati dell'immobile è in linea con i Titoli in atti nel ventennio in esame.

Titolo di proprietà e provenienza ultraventennale

L'immobile staggito oggetto dell'indagine è ubicato in Torre del Greco (Na) al Vico I Trotti n. 9 e consiste in un appartamento al terzo piano di un fabbricato destinato ad abitazioni di tipo economico così indicato e descritto nell'atto di pignoramento:

"Quota 1/1, in comunione dei beni, del diritto di proprietà, dell'appartamento posto al terzo piano sito nel Comune di Torre del Greco (Na), I Vico Trotti n. 9, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 240, sub. 8, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. 313,75, ora foglio 502, particella 730, sub. 8, cat. A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. 313,75."

La storia del bene staggito, nel ventennio precedente il pignoramento del 05.06.2023 rep. 2450 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 12.07.2023 ai nn. 35645/27587 con riferimento ai **Titoli a copertura del ventennio** risulta essere la seguente:

- provenienza -

Il detto bene è pervenuto agli esecutati in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita per Notar Maria Luisa D'Anna del 15.06.2004 rep. 87787 racc. 28780 registrato all'Ufficio del Registro di Napoli in data 17.06.2004 al n. 6561/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 18.06.2004 ai nn. 21599/30054 con il quale i sigg.ri XX e XX - coniugi in regime di comunione dei beni - acquistano dai sigg.ri XXX e XXX - coniugi in regime di comunione dei beni - la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Torre del Greco (Na) al Vico I Trotti n. 9 e, precisamente:
- Appartamento posto al terzo piano, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con detto vico, con cassa scala e con proprietà Montella o aventi causa, salvo altri più recenti.

Detto immobile è riportato nel NCEU del Comune di Torre del Greco al fg. 2 p.IIa 240 sub 8 ctg. A/3 cl. 1 vani 4,5 con R.C. Euro 313, 75. (cfr. All. 4.1)

- **Atto di Compravendita per Notar Michele De Vivo del 12.01.1985 rep. 25417** registrato a Napoli il 01.02.1985 al n. 2836/2A e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 05.02.1985 ai nn. 3321/2759 con il quale il XXX acquista dal sig. XXX il seguente cespite facente parte del fabbricato in Torre del Greco al Vico I Trotti n. 15 e, precisamente:
- **Quartinetto di tipo popolare al piano terzo, porta a sinistra salendo, composto di due vani, stanzino, cucinetta e wc, confinante con la scala, con Vico I Trotti, con aliena proprietà e con giardinetto alieno; in NCEU partita 3813, fg. 2, mappa 240/8, piano 3, cat. A/3, vani 4,5 R.C. L. 1530. (cfr. All. 4.2)**

Si precisa che tale titolo riporta la data di nascita di XX del 23.09.1953 che risulta errata rispetto all'accertamento anagrafico (cfr. All. 5.3) e, quindi la relativa formalità non risulta trascritta sul nominativo di XX nato ad Ercolano il 19.09.1953 ma sul nominativo di XX nato ad Ercolano il 23.09.1953. (cfr. All. 3.10 e 3.11)

Formalità gravanti sull'immobile pignorato

Le formalità attestate dalla certificazione notarile e dai documenti in atti, gravanti sull'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 12.07.2023 ai nn. 35645/27587 notificato il 05.06.2023 di rep. n. 2450, **verificate e confermate** dalla sottoscritta con visure ipotecarie **aggiornate** per immobile e per soggetti nella Conservatoria di competenza di Napoli 2 sono: (cfr. All. 3)

Comune di Torre del Greco (Na) Tipo Catasto: Fabbricati - sezione urbana C.F. Foglio 502 p.IIa 730 subalterno 8; (identificativo catastale attuale) (cfr. All. 3.1)

- **Trascrizione del 12.07.2023 R.P. 27587 R.G. 35645 Pubblico Ufficiale Unep c/o Tribunale di Torre Annunziata rep. 2450 del 05.06.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: Trascrizione di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 05.06.2023 rep. 2450 del Tribunale di Torre Annunziata avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na)**

(L259) al C.F. foglio 502 particella 730 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico Trotti n. 9 piano terzo;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

foglio 2 particella 240 subalterno 8;

a favore di Prisma SPV SRL con sede in Roma CF 05028250263 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.2)

Comune di Torre del Greco (Na) Tipo Catasto: Fabbricati - sezione urbana C.F.

Foglio 2 p.la 240 subalterno 8; (precedente identificativo catastale) (cfr. All. 3.3)

- **Trascrizione del 18.06.2004 R.P. 21599 R.G.30054** Pubblico Ufficiale D'Anna Maria Luisa rep. 87787/28780 del 15.06.2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA: Trascrizione dell'Atto di Compravendita Notar D'Anna del 15.05.2004 rep. 87787 avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 2 particella 240 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico I Trotti n. 9 a favore di XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale contro XX nato ad Ercolano (Na) il 19.09.1953 e XX nata a Portici (Na) il 20.05.1955 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.4)
- **Iscrizione del 18.06.2004 R.P. 5328 R.G.30055** Pubblico Ufficiale D'Anna Maria Luisa rep. 87788/28781 del 15.06.2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO: **Iscrizione di Ipoteca Volontaria in forza dell'Atto di Mutuo** Notar D'Anna del 15.05.2004 rep. 87788 avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 2 particella 240 subalterno

8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico I Trotti n. 9 a favore della Banca Fineco S.p.A Gruppo Bancario Capitalia con sede in Milano CF 01392970404 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.5)

- Trascrizione del 12.07.2023 R.P. 27587 R.G. 35645 Pubblico Ufficiale Unep c/o Tribunale di Torre Annunziata rep. 2450 del 05.06.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: Trascrizione di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 05.06.2023 rep. 2450 del Tribunale di Torre Annunziata avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 502 particella 730 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico Trotti n. 9 piano terzo;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

foglio 2 particella 240 subalterno 8;

a favore di Prisma SPV SRL con sede in Roma CF 05028250263 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.2)

- Iscrizione del 11.06.2024 R.P. 3883 R.G. 29482 Pubblico Ufficiale D'Anna Maria Luisa rep. 87788/28781 del 15.06.2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO: Iscrizione di Ipoteca Volontaria in forza dell'Atto di Mutuo Notar D'Anna del 15.05.2004 rep. 87788 avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 2 particella 240 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico I Trotti n. 9 piano terzo a favore della Banca Fineco S.p.A Gruppo Bancario Capitalia con sede

in Milano CF 01392970404 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2 in qualità di terzo datore d'ipoteca) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.6)

Nella sezione D si precisa che con la presente nota si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 18.06.2004 ai nn. 30055/5328. L'immobile indicato al quadro B assume ora gli identificativi catastali al foglio 502 p.lla 730 sub. 8 (in precedenza al foglio 2 p.lla 240 sub. 8) a seguito di variazione del 30.09.2015 pratica n. Na0383069 di bonifica identificativo catastale. (cfr. All. 3.6)

XX - debitore; (cfr. All. 3.7)

- **Trascrizione a Favore del 18.06.2004 R.P. 21599 R.G.30054** Pubblico Ufficiale D'Anna Maria Luisa rep. 87787/28780 del 15.06.2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA: Trascrizione dell'Atto di Compravendita Notar D'Anna del 15.05.2004 rep. 87787 avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 2 particella 240 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico I Trotti n. 9 a favore di XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale contro XXX nato ad Ercolano (Na) il 19.09.1953 e XXX nata a Portici (Na) il 20.05.1955 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.4)
- **Iscrizione Contro del 18.06.2004 R.P. 5328 R.G.30055** Pubblico Ufficiale D'Anna Maria Luisa rep. 87788/28781 del 15.06.2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO: Iscrizione di Ipoteca Volontaria in forza dell'Atto di Mutuo Notar D'Anna del 15.05.2004 rep. 87788 avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 2 particella

240 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico I Trotti n. 9 a favore della Banca Fineco S.p.A Gruppo Bancario Capitalia con sede in Milano CF 01392970404 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.5)

- **Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 3883 del 11.06.2024; (cfr. All. 3.6)**

Trascrizione Contro del 12.07.2023 R.P. 27587 R.G. 35645 Pubblico Ufficiale Unep c/o Tribunale di Torre Annunziata rep. 2450 del 05.06.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: Trascrizione di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 05.06.2023 rep. 2450 del Tribunale di Torre Annunziata avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 502 particella 730 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico Trotti n. 9 piano terzo;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

foglio 2 particella 240 subalterno 8;

a favore di Prisma SPV SRL con sede in Roma CF 05028250263 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.2)

- **Iscrizione Contro del 11.06.2024 R.P. 3883 R.G. 29482 Pubblico Ufficiale D'Anna Maria Luisa rep. 87788/28781 del 15.06.2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO: Iscrizione di Ipoteca Volontaria in forza dell'Atto di Mutuo Notar D'Anna del 15.05.2004 rep. 87788 avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 2 particella 240 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5**

- vani Vico I Trotti n. 9 piano terzo a favore della Banca Fineco S.p.A Gruppo Bancario Capitalia con sede in Milano CF 01392970404 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2 in qualità di terzo datore d'ipoteca) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.6)**
- **Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5328 del 2004; (cfr. All. 3.5)**

XX - debitore nella qualità di terzo datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.8)

- **Trascrizione a Favore del 18.06.2004 R.P. 21599 R.G. 30054 Pubblico Ufficiale D'Anna Maria Luisa rep. 87787/28780 del 15.06.2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA: Trascrizione dell'Atto di Compravendita Notar D'Anna del 15.05.2004 rep. 87787 avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 2 particella 240 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico I Trotti n. 9 a favore di XX (soggetto n. 1) XX (soggetto n. 2) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale contro XXX nato ad Ercolano (Na) il 19.09.1953 e XX nata a Portici (Na) il 20.05.1955 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.4)**
- **Iscrizione Contro del 18.06.2004 R.P. 5328 R.G. 30055 Pubblico Ufficiale D'Anna Maria Luisa rep. 87788/28781 del 15.06.2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO: Iscrizione di Ipoteca Volontaria in forza dell'Atto di Mutuo Notar D'Anna del 15.05.2004 rep. 87788 avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 2 particella 240 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico I Trotti n. 9 a favore della Banca Fineco S.p.A Gruppo Bancario Capitalia con sede in Milano CF 01392970404 relativamente all'unità**

negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.5)

- Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 3883 del 11.06.2024; (cfr. All. 3.6)
- Trascrizione Contro del 12.07.2023 R.P. 27587 R.G. 35645 Pubblico Ufficiale Unep c/o Tribunale di Torre Annunziata rep. 2450 del 05.06.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: Trascrizione di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 05.06.2023 rep. 2450 del Tribunale di Torre Annunziata avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 502 particella 730 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico Trotti n. 9 piano terzo;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

foglio 2 particella 240 subalterno 8;

a favore di Prisma SPV SRL con sede in Roma CF 05028250263 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.2)

- Iscrizione Contro del 11.06.2024 R.P. 3883 R.G. 29482 Pubblico Ufficiale D'Anna Maria Luisa rep. 87788/28781 del 15.06.2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO: Iscrizione di Ipoteca Volontaria in forza dell'Atto di Mutuo Notar D'Anna del 15.05.2004 rep. 87788 avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 2 particella 240 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico I Trotti n. 9 piano terzo a favore della Banca Fineco S.p.A Gruppo Bancario Capitalia con sede in Milano CF 01392970404 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota

di 1/1 contro XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2 in qualità di terzo datore d'ipoteca) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.6)

- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5328 del 2004; (cfr. All. 3.5)

XXX nato ad Ercolano (Na) il 19.09.1953 (dante causa); (cfr. All. 3.9)

XXX nata Portici (Na) il 20.04.1955 (dante causa); (cfr. All. 3.10)

XXX nato ad Ercolano (Na) il 23.09.1953 – data di nascita errata. (cfr. All. 3.11)

La sottoscritta dai certificati dell'Anagrafe e dello Stato Civile acquisiti accertava, a conferma di quanto indicato in atti, che gli esecutati sigg.ri XX e XX risiedono stabilmente nell'immobile staggito che ha come indirizzo attuale, effettivo "Vico I Trotti n. 9" per modifiche alla toponomastica stradale rispetto all'indirizzo catastale come già riportato nell'ultimo titolo di proprietà e risultano coniugati dal 29.03.1990 senza alcuna annotazione sull'estratto ai sensi della legge n. 151/75.

Accertava inoltre che la data di nascita esatta del dante causa XXX è il 19.09.1953 e non il 23.09.1953 come riportato nel Titolo per Notar M. De Vivo del 1985 da cui deriva la mancanza di trascrizione della formalità relativa al sopradetto Titolo sul nominativo. (cfr. All. da 5.1 a 5.3 e All. 3.9, 3.11 e 3.12)

In conclusione, con riferimento alla documentazione prescritta ex art. 567 secondo comma c.p.c. si ritiene che essa sia idonea e, specificamente anche con riferimento alla sopradetta documentazione acquisita, accertando che:

- l'ispezione ipotecaria e catastale è stata effettuata fino al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento rispetto all'immobile staggito e, comunque tale da verificare nel ventennio le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, incrociando le sopradette ispezioni sul nominativo degli esecutati e dei danti causa con quelle effettuate sul bene; la continuità dei dati catastali e delle trascrizioni delle provenienze risulta rispettata e, quindi la documentazione prescritta ex art.567 secondo comma c.p.c. è da ritenersi completa dal momento che, per il principio della continuità delle trascrizioni, esistono in atti a copertura del ventennio una serie di validi titoli trascritti in favore degli esecutati in data antecedente i venti anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento e tale da rendere produttiva di

effetti in favore dell'eventuale aggiudicatario la trascrizione del decreto di trasferimento del bene staggito, in funzione della quale è stata comunque accertata la titolarità dei diritti pignorati in capo agli esecutati e la corrispondenza tra l'intestazione del Catasto e quella dei Registri Immobiliari.

Si precisa che la trascrizione del pignoramento è stata effettuata sugli attuali identificativi catastali e sui precedenti e che il titolo di provenienza nel ventennio riporta la data di nascita di XXX (dante causa) del 23.09.1953 che risulta errata rispetto all'accertamento anagrafico (cfr. All. 5.3) e, quindi la relativa formalità non risulta trascritta sul nominativo di XXX nato ad Ercolano il 19.09.1953 ma sul nominativo di XXX nato ad Ercolano il 23.09.1953. (cfr. All. 3.11 e 3.12).

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

5.2 RISPOSTA al quesito 2)

Tenendo in debito conto quanto indicato nel paragrafo 1.2 della seguente relazione nonché i Verbali di Sopralluogo (cfr. All. 1), la sottoscritta ha provveduto a segnalare, nei termini stabiliti, le risultanze del controllo di cui al punto precedente al G.E. mediante la compilazione ed il deposito in Cancelleria del modulo appositamente predisposto ed accertava quanto segue per l'immobile staggito:

L'unità immobiliare in oggetto, costituita da un appartamento in un fabbricato per abitazioni di tipo economico, è occupata stabilmente dagli esecutati che risiedono anagraficamente e di fatto nel cespite staggito il cui indirizzo effettivo è Vico I Trotti n. 9 come già riportato nel titolo di proprietà nonché nelle certificazioni anagrafiche e di residenza e non più quello indicato nella visura catastale. (cfr. All. 1, 4 e 5)

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

5.3 RISPOSTA al quesito 3)

Descrizione dell'immobile pignorato

Il bene pignorato, oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare, consiste in un appartamento ubicato in Torre del Greco (Na) al Vico I Trotti n. 9, piano terzo in un fabbricato destinato ad abitazioni di tipo economico il cui sito d'impianto ricade in **zona A1** del Piano Regolatore Generale (P.R.G) classificata come "**Centro Antico e Strutture di Interesse Storico**" ed in **zona R.U.A** del Piano Territoriale paesistico (P.T.P.) classificata come "**zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale**".

La zona risulta quindi, compresa nel nucleo urbano centrale del tessuto storico, sufficientemente servita, con adeguati servizi, infrastrutture e negozi di genere diversi nelle vicinanze, con scuole limitrofe e facile accesso allo svincolo autostradale, in un contesto per lo più residenziale, misto a situazioni di carattere economico e ad altre di maggior pregio.

Foto satellitare con indicazione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita

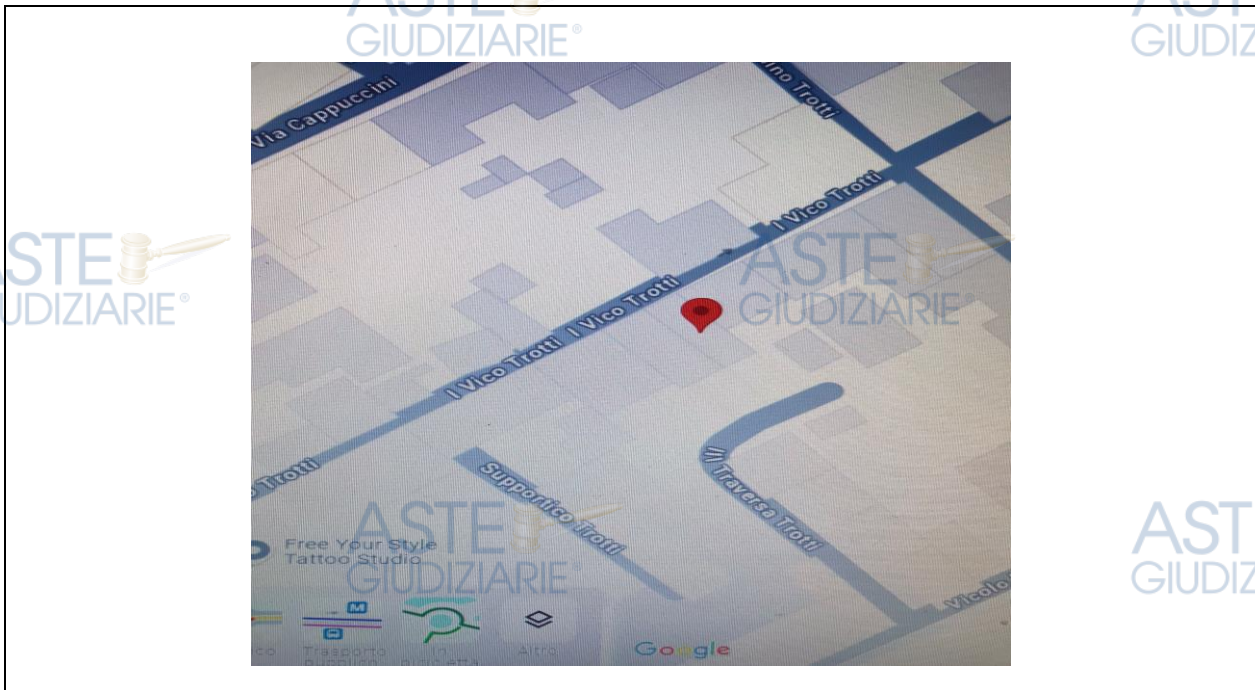
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto con indicazione planimetrica del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto di mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto prospetto del fabbricato ed esterni





E' riportato nel N.C.E.U del Comune di Torre del Greco (Na) (L259) al Foglio 502, particella 730, subalterno 8 (già Foglio 2, particella 240, subalterno 8), catg. A/3 classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 90, Rendita Catastale Euro 313,75, Vico Giardino Trotti n. 15 in ditta XX- proprietario per $\frac{1}{2}$ in comunione dei beni e XX - proprietaria per $\frac{1}{2}$ in comunione dei beni.

L'appartamento, al terzo piano di un antico fabbricato in muratura di complessivi 4 piani fuori terra destinato ad abitazioni di tipo economico, ha accesso dall'androne posto su Vico I Trotti n. 9 (già Vico I Trotti n. 15) ed è composto da ingresso su disimpegno, due vani letto di cui uno con balcone alla romana, soggiorno - pranzo, bagno e cucina con balcone in parte semi-verandato con ripostiglio costituito da tettoia e pareti di profilati in alluminio, estendendosi per complessivi mq. 76,00 di superficie utile coperta effettiva di ml. 3,00 di altezza e mq. 8,60 di superficie non residenziale destinata a balconi. (cfr. foto All. 12)

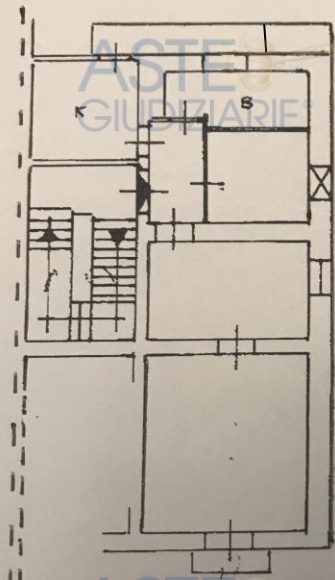
Planimetria dello stato dei luoghi



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3^o Piano



Vico I. Trotti, 9

N
1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto dell'unità staggita



ASTE
GIUDIZIARIE®

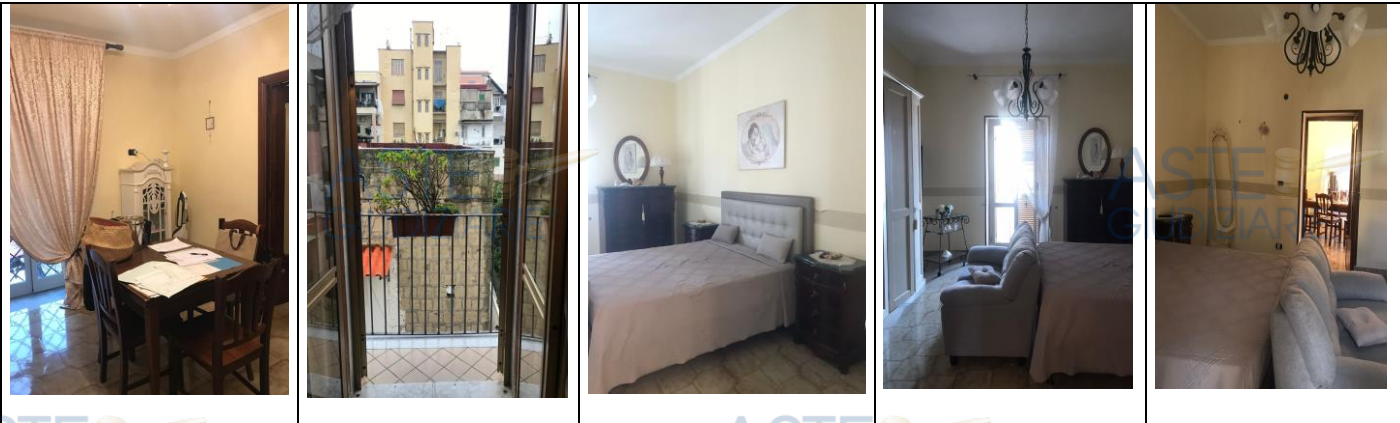
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pag. 27

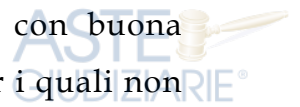


L'appartamento, in buone condizioni di manutenzione, luminoso e con buona esposizione, è provvisto di impianto idrico ed elettrico funzionanti, per i quali non vi sono le relative dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, dispone di citofono e di climatizzatori ed è sfornito di impianto di riscaldamento autonomo e di allaccio alla rete locale per la fornitura di gas.

Si utilizza quindi la bombola per l'uso della cucina e lo scaldabagno per l'acqua calda sanitaria.

Le parti interne comuni del fabbricato sono in buone condizioni. **(cfr. foto All. 12)**

Per il fabbricato non è stato istituito un Condominio.



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

Al fine di individuare l'epoca di costruzione del fabbricato in cui ricade il cespite staggito nonché acquisire gli eventuali provvedimenti autorizzativi per accertare e/o verificare la sua legittimità, la scrivente ha effettuato le opportune ricerche presso i competenti Uffici del Comune di Torre del Greco, dalle quali non si è avuto, però alcun riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche edilizie inerenti il fabbricato e/o inerenti i nominativi dei proprietari del cespite in oggetto succedutisi nel tempo.

Comunque, la disamina dei Titoli di proprietà e provenienza unitamente alla documentazione catastale, hanno consentito di stabilire, sia pur senza date certe, che il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 ma, non sicuramente anche ante 42.

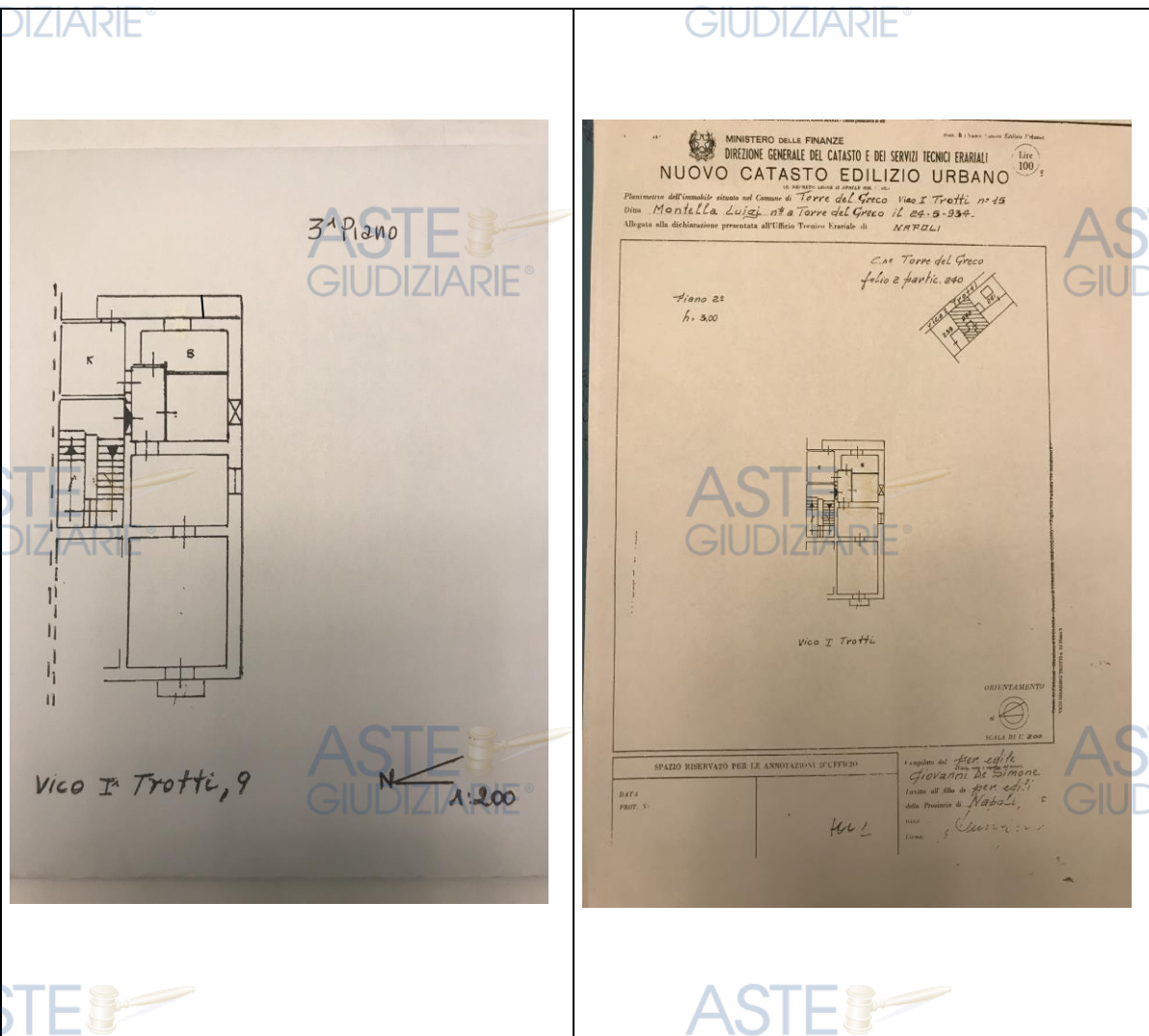
Quindi, pur se dall'analisi a ritroso dei titoli traslativi del bene pignorato nonché dall'esame delle mappe catastali e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si può affermare che il cespite sia stato realizzato in epoca antecedente al 1967, di fatto non sono stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi e pratiche edilizie avvaloranti che l'epoca di costruzione sia effettivamente anche ante 1942 e, quindi attestanti con certezza la relativa legittimità urbanistico-amministrativa.

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

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto non presenta difformità sostanziali e rilevanti rispetto all'ultima planimetria catastale in atti che, quindi risulta idonea (scheda n. 3749642 del 1939). (cfr. All. 2.1 planimetria catastale con All. 6 planimetria dello stato dei luoghi e foto All. 12)

Planimetria dello stato dei luoghi

Planimetria catastale in atti



L'unità immobiliare confina con Vico I Trotti, con cassa scale e proprietà aliene.

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

dell'immobile. L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c. o anche visure presso la Camera di commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

5.4 RISPOSTA al quesito 4)

A far data dal **12.01.1985 rep. 25417** - data del primo titolo di provenienza individuato quale atto inter vivos a carattere traslativo (Titolo ultravventennale: Compravendita) anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del 12.07.2023 ai nn. 27587/35645 notificato il 05.06.2023 - **all'attualità**, l'immobile pignorato in Torre del Greco (Na) al Vico I Trotti n. 9 così descritto nell'atto di pignoramento:

"Quota 1/1, in comunione dei beni, del diritto di proprietà, dell'appartamento posto al terzo piano sito nel Comune di Torre del Greco (Na), I Vico Trotti n. 9, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 240, sub. 8, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. 313,75, ora foglio 502, particella 730, sub. 8, cat. A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. 313,75." di proprietà nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei sigg.ri XX e XX, in comunione legale dei beni, risulta avere la storia identificativa con le relative variazioni analiticamente indicate.

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, l'immobile pignorato risulta provvisto della rispettiva scheda catastale, ultima in atti (presentata in data 10.03.1984). **(cfr. All. 2.1)**

Dalla comparazione della visura storica nonché degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto, risulta che l'attuale particella 730 (già 240) del foglio 502 (già 2) al catasto urbano su cui insiste il subalterno 8 in oggetto corrisponde alla stessa particella del foglio 502 del catasto

terreni a seguito di variazione del 30.09.2015 pratica n. NA0383069 in atti dal 30.09.2015 per bonifica identificativo catastale (n. 159980.1/2015) come indicato anche nella visura storica. **(cfr. All. 2.2, 2.3 e 2.4)**

Quindi, la particella 730, all'urbano, è attualmente identificativa del bene individuato dal subalterno 8 del foglio 502 rispetto alla quale non risulta ancora visionabile il tipo mappale, modificato in atti per bonifica catastale. **(cfr. vax e stralcio di mappa ai terreni All. 2.2 e 2.3 con visura storica del subalterno All. 2.4)**

Dati identificativi dell'immobile e variazioni:

- Costituzione dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 al C.F. al foglio 2 p.lla 240 sub. 8 categoria A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita L. 1.530 Euro 0,79 Vicolo Giardino Trotti n. 15 piano terzo con intestazione in proprietà per 1000/1000 fino al 15.06.2004 a XXX nato ad Ercolano (Na) il 19.09.1953 in virtù dell'Atto di Compravendita per Notar Michele De Vivo del 12.01.1985 rep. 25417 (voltura in atti dal 07.08.1987) - con provenienza da XXXX nato a Torre del Greco (Na) il 24.03.1934 proprietario per 1000/1000 fino al 12.01.1985; **(cfr. All. 4.2)**

- per variazione del 01.01.92 del quadro tariffario la consistenza immobiliare viene riportata al C.F al foglio 2 p.lla 240 sub. 8 catg. A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita L. 607.500 Euro 313,75 Vicolo Giardino Trotti n. 15 piano terzo con intestazione in proprietà per 1000/1000 fino al 15.06.2004 a XXX nato ad Ercolano (Na) il 19.09.1953 in virtù dell'Atto di Compravendita per Notar Michele De Vivo del 12.01.1985 rep. 25417 (voltura in atti dal 07.08.1987);

- in virtù dell'Atto di Compravendita per Notar Maria Luisa D'Anna del 15.06.2004 rep. 87787 in atti dal 21.06.2004 la consistenza immobiliare viene riportata al C.F al foglio 2 p.lla 240 sub. 8 catg. A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita Euro 313,75 Vicolo Giardino Trotti n. 15 piano terzo con intestazione in proprietà a XX e XX per il diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fino al 30.09.2015; **(cfr. All. 4.1)**

- per variazione del 30.09.2015 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE - in atti dal 30.09.2015 pratica n. NA0383069 (n. 159980.1/2015) la consistenza immobiliare viene riportata al C.F al foglio 502 p.lla 730 sub. 8 catg. A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita Euro 313,75 Vicolo Giardino Trotti n. 15 piano terzo

con intestazione in proprietà a XX e XX per il diritto di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fino al 30.09.2015;

- per variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - la consistenza immobiliare viene riportata al C.F al foglio 502 p.lla 730 sub. 8 catg. A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 90 mq., escluse le aree scoperte 88 mq. rendita Euro 313,75 Vicolo Giardino Trotti n. 15 piano terzo con intestazione in proprietà a XX e XX per il diritto di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fino al 30.09.2015;

- per variazione toponomastica del 15.11.2015 - pratica n. NA0469874 in atti dal 15.11.2015 (n. 208644.1/2015) la consistenza immobiliare viene riportata al C.F al foglio 502 p.lla 730 sub. 8 catg. A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 90 mq., escluse le aree scoperte 88 mq. rendita Euro 313,75 Vico Giardino Trotti n. 15 piano terzo con intestazione in proprietà XX e XX per il diritto di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni. (cfr. All. 2.4)

La storia degli intestati dell'immobile è in linea con i Titoli in atti nel ventennio in esame.

Titolo di proprietà e provenienza ultraventennale

La storia del bene staggito, nel ventennio precedente il pignoramento del 05.06.2023 rep. 2450 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 12.07.2023 ai nn. 35645/27587 con riferimento ai Titoli a copertura del ventennio risulta essere la seguente:

- provenienza -

Il detto bene è pervenuto agli esecutati in forza dei seguenti titoli:

- **Atto di Compravendita per Notar Maria Luisa D'Anna del 15.06.2004 rep. 87787** racc. 28780 registrato all'Ufficio del Registro di Napoli in data 17.06.2004 al n. 6561/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 18.06.2004 ai nn. 21599/30054 con il quale i sigg.ri XX e XX - coniugi in regime di comunione dei beni - acquistano dai sigg.ri XXX nato ad Ercolano (Na) il 19.09.1953 e XXX nata a Portici (Na) il 20.04.1955 - coniugi in regime di comunione dei beni - la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Torre del Greco (Na) al Vico I Trotti n. 9 e, precisamente:

- Appartamento posto al terzo piano, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con detto vico, con cassa scala e con proprietà Montella o aventi causa, salvo altri più recenti.

Detto immobile è riportato nel NCEU del Comune di Torre del Greco al fg. 2 p.lla 240 sub 8 ctg. A/3 cl. 1 vani 4,5 con R.C. Euro 313, 75. (cfr. All. 4.1)

- **Atto di Compravendita per Notar Michele De Vivo del 12.01.1985 rep. 25417** registrato a Napoli il 01.02.1985 al n. 2836/2A e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 05.02.1985 ai nn. 3321/2759 con il quale il sig. XXX nato ad Ercolano (Na) il 19.09.1953 (il titolo riporta la data di nascita del 23.09.1953 che risulta errata rispetto all'accertamento anagrafico) acquista dal sig. XXXX il seguente cespite facente parte del fabbricato in Torre del Greco al Vico I Trotti n. 15 e, precisamente:

- **Quartinetto di tipo popolare al piano terzo, porta a sinistra salendo, composto di due vani, stanzino, cucinetta e wc, confinante con la scala, con Vico I Trotti, con aliena proprietà e con giardinetto alieno; in NCEU partita 3813, f. 2, mappa 240/8, piano 3, cat. A/3, vani 4,5 R.C. L. 1530. (cfr. All. 4.2)**

In conclusione dall'esame delle visure storiche e dei titoli a copertura del ventennio in oggetto, risulta accertata la continuità dei dati d'identificazione catastale dell'immobile staggito, la consistenza ed intestazione della proprietà rispetto ai titoli, nonché la continuità delle trascrizioni, con riferimento a quanto sopra precisato.

Inoltre, al fine di verificare l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva sul medesimo bene espropriato nella presente sede, per l'intero o anche per quota ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa, su precedenti subalterni (soppressi) e/o precedenti identificativi, la sottoscritta effettuava le relative visure ipotecarie per soggetto e per immobile provvedendo ad incrociare le ispezioni sui nominativi degli esecutati con quelle effettuate sul bene pignorato relativamente all'attuale identificativo ed al precedente (soppresso), nonché sui danti causa, dalle quali verificava ed accertava, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento in oggetto, l'esistenza

delle formalità così come analiticamente descritte in risposta al quesito 1), allegando le relative note. (cfr. All. 3)

Si precisa al riguardo che il pignoramento è stato trascritto sugli attuali identificativi e sui precedenti, continuativi. (All. 3.1 e 3.3)

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

5.5 RISPOSTA al quesito 5)

L'immobile pignorato è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco (Na) (L259) al Foglio 502, Particella 730, Subalterno 8, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 90,00, escluse le aree scoperte mq. 88,00, Rendita Euro 313,75, intestato ai sigg.ri XX e XX nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni, in virtù di Atto di Compravendita per Notar Maria Luisa D'Anna del 15.06.2004 rep. 87787 racc. 28780 registrato all'Ufficio del Registro di Napoli in data 17.06.2004 al n. 6561/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 18.06.2004 ai nn. 21599/30054. (cfr. All. 2.4 e 4.1)

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

"Quota 1/1, in comunione dei beni, del diritto di proprietà, dell'appartamento posto al terzo piano sito nel Comune di Torre del Greco (Na), I Vico Trotti n. 9, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 240, sub. 8, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. 313,75, ora foglio 502, particella 730, sub. 8, cat. A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. 313,75."

Il cespite al C.F. è **provvisto della relativa planimetria catastale** che risulta presentata in data 10.03.1984 ed acquisita ai terminali dell'ufficio (ultima in atti) che risulta idonea in quanto non sussistono difformità rilevanti e sostanziali rispetto allo stato dei luoghi. (cfr. **planimetria catastale con planimetria di rilievo metrico** - inserite nel corpo della relazione in risposta al quesito 3 - ed All. 2.1 con All. 6)

Il fabbricato di cui fa parte il cespite staggito è **riportato correttamente in mappa, pur non essendo ancora visionabile il tipo mappale dopo la bonifica catastale riportata in atti**, con riferimento a quanto indicato in risposta ai quesiti specifici. (cfr. All. 2.2, 2.3 e 2.4)

Si precisa che il civico attuale del cespite staggito è il numero 9 in linea con il titolo di proprietà e con le certificazioni anagrafiche mentre l'indirizzo catastale è ancora quello della vecchia toponomastica.

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

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

ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos di carattere traslativo (ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali; ecc.). l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad es: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari; b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio : divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire l'ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali ecc; Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento d'esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). d) Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero, mense vescovili, ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. e) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

5.6 RISPOSTA al quesito 6)

Il bene staggito oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare, ubicato in Torre del Greco (Na) al Vico I Trotti è così descritto nel pignoramento:

“Quota 1/1, in comunione dei beni, del diritto di proprietà, dell'appartamento posto al terzo piano sito nel Comune di Torre del Greco (Na), I Vico Trotti n. 9, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 240, sub. 8, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. 313,75, ora foglio 502, particella 730, sub. 8, cat. A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. 313,75.”

Tale descrizione del bene contenuta nel **pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è conforme all'attuale descrizione del bene** ed i dati catastali indicati nel pignoramento (attuali e precedenti) identificano l'immobile e consentono l'univoca individuazione del bene attuale che pertanto, risulta perfettamente identificato ed individuato dal momento che:

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

Trattandosi di pignoramento di fabbricato si specifica che l'attuale particella 730 (già 240) del foglio 502 (già 2) al catasto urbano su cui insiste il subalterno 8 in oggetto corrisponde alla stessa particella del foglio 502 del catasto terreni a seguito di variazione del 30.09.2015 pratica n. NA0383069 in atti dal 30.09.2015 per bonifica identificativo catastale (n. 159980.1/2015) come indicato anche nella visura storica. **(cfr. All. 2.2, 2.3 e 2.4)**

Quindi, la particella 730 è attualmente identificativa del bene individuato dal subalterno 8 del foglio 502 rispetto alla quale non risulta ancora visionabile il tipo mappale, modificato in atti per bonifica catastale. **(cfr. vax e stralcio di mappa ai terreni All. 2.2 e 2.3 con visura storica del subalterno All. 2.4)**

Nel ventennio preso in esame il suddetto cespite staggito ha formato oggetto delle formalità già indicate in risposta al quesito 1 con la produzione in allegato di copia delle note e/o formalità pregiudizievoli di seguito riportate:

Sull'immobile al C.F. del Comune di Torre del Greco (Na) (L259) Foglio 502 p.lla 730 subalterno 8 (identificativo attuale):

- **Trascrizione del 12.07.2023 R.P. 27587 R.G. 35645 Pubblico Ufficiale Unep c/o Tribunale di Torre Annunziata rep. 2450 del 05.06.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: Trascrizione di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 05.06.2023 rep. 2450 del Tribunale di Torre Annunziata avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 502 particella 730 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico Trotti n. 9 piano terzo;**

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

foglio 2 particella 240 subalterno 8;

a favore di Prisma SPV SRL con sede in Roma CF 05028250263 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.2)

Sull'immobile al C.F. del Comune di Torre del Greco (Na) (L259) Foglio 502 p.lla 730 subalterno 8; (precedente identificativo) (cfr. All. 3.3);

- **Iscrizione del 18.06.2004 R.P. 5328 R.G.30055 Pubblico Ufficiale D'Anna Maria Luisa rep. 87788/28781 del 15.06.2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO: Iscrizione di Ipoteca Volontaria in forza dell'Atto di Mutuo Notar D'Anna del 15.05.2004 rep. 87788 avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 2 particella 240 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico I Trotti n. 9 a favore della Banca Fineco S.p.A Gruppo Bancario Capitalia con sede in Milano CF 01392970404 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.5)**
- **Trascrizione del 12.07.2023 R.P. 27587 R.G. 35645 Pubblico Ufficiale Unep c/o Tribunale di Torre Annunziata rep. 2450 del 05.06.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: Trascrizione di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 05.06.2023 rep. 2450 del Tribunale di Torre Annunziata avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na)**

(L259) al C.F. foglio 502 particella 730 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico Trotti n. 9 piano terzo;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

foglio 2 particella 240 subalterno 8;

a favore di Prisma SPV SRL con sede in Roma CF 05028250263 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale; (cfr. All. 3.2)

- **Iscrizione del 11.06.2024 R.P. 3883 R.G. 29482** Pubblico Ufficiale D'Anna Maria Luisa rep. 87788/28781 del 15.06.2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO: **Iscrizione di Ipoteca Volontaria in forza dell'Atto di Mutuo Notar D'Anna del 15.05.2004 rep. 87788** avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1: immobile n. 1 in Torre del Greco (Na) (L259) al C.F. foglio 2 particella 240 subalterno 8 catg. A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4,5 vani Vico I Trotti n. 9 piano terzo a favore della Banca Fineco S.p.A Gruppo Bancario Capitalia con sede in Milano CF 01392970404 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro XX (soggetto n. 1) e XX (soggetto n. 2 in qualità di terzo datore d'ipoteca) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale. (cfr. All. 3.6)

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

5.7 RISPOSTA al quesito 7)

Il detto bene staggito è pervenuto agli esecutati nella misura di ½ ciascuno in comunione legale dei beni in forza del seguente titolo:

- Atto di Compravendita per Notar Maria Luisa D'Anna del 15.06.2004 rep. 87787 racc. 28780 registrato all'Ufficio del Registro di Napoli in data 17.06.2004 al n. 6561/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 18.06.2004 ai nn. 21599/30054 con il quale i sigg.ri XX e XX - coniugi in regime di comunione dei beni - acquistano dai sigg.ri XXX nato ad Ercolano (Na) il 19.09.1953 e XXX nata a Portici (Na) il 20.04.1955 - coniugi in regime di comunione dei beni - la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Torre del Greco (Na) al Vico I Trotti n. 9 e, precisamente:

- Appartamento posto al terzo piano, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con detto vico, con cassa scala e con proprietà Montella o aventi causa, salvo altri più recenti. Detto immobile è riportato nel NCEU del Comune di Torre del Greco al fg. 2 p.lla 240 sub 8 ctg. A/3 cl. 1 vani 4,5 con R.C. Euro 313, 75. (cfr. All. 4.1)

Nel ventennio è da considerare il seguente titolo di provenienza:

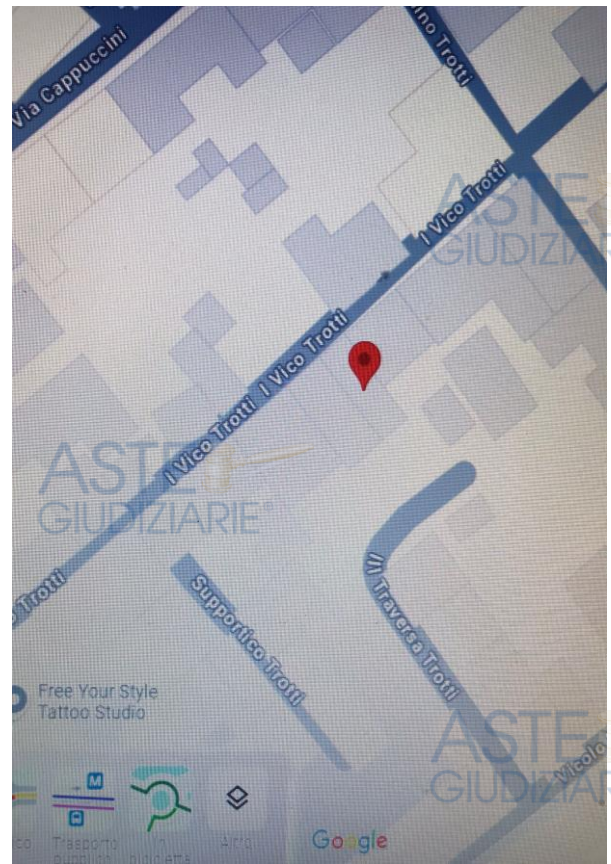
- Atto di Compravendita per Notar Michele De Vivo del 12.01.1985 rep. 25417 registrato a Napoli il 01.02.1985 al n. 2836/2A e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 05.02.1985 ai nn. 3321/2759 con il quale il XXX nato ad Ercolano (Na) il 19.09.1953 acquista dal XXXX nato a Torre del Greco (Na) il 24.05.1934 il seguente cespite facente parte del fabbricato in Torre del Greco al Vico I Trotti n. 15 e, precisamente:

- Quartinetto di tipo popolare al piano terzo, porta a sinistra salendo, composto di due vani, stanzino, cucinetta e wc, confinante con la scala, con Vico I Trotti, con aliena proprietà e con giardinetto alieno; in NCEU partita 3813, f. 2, mappa 240/8, piano 3, cat. A/3, vani 4,5 R.C. L. 1530. (cfr. All. 4.2)

Quindi, di fatto - tenendo in considerazione quanto indicato e descritto anche nei precedenti quesiti e quanto sarà indicato in risposta al quesito 11) vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nei Titoli e quella

Il manufatto pignorato non deborda invadendo altre aree aliene, condominiali o, comunque non pignorate. **In ogni caso per l'esatta individuazione del bene pignorato è stata effettuata la sovrapposizione delle foto satellitari con i rispettivi stralci di mappe catastali.**

Stralcio di mappa catastale



pag. 42

contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

5.8 RISPOSTA al quesito 8)

L'identificativo catastale dell'immobile in oggetto individua perfettamente il bene pignorato e non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. L'immobile contiguo ha il suo identificativo catastale e, quindi non vi sono immobili o locali adiacenti che risultino fusi sul piano fisico con quello pignorato.

QUESITO 9: *Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, Al riguardo : - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà ipotecaria, intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di " difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita) - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente : indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita), - nel caso in*

cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla, indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo - allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso, - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

5.9 RISPOSTA al quesito 9)

L'immobile identificato al C.F. del Comune di Torre del Greco (Na) (L259) con la p.lla 730 del Foglio 502 subalterno 8 deriva dalla soppressione per bonifica catastale dei precedenti dati identificativi di p.lla 240 del Foglio 2 subalterno 8 ed esso è stato accatastato con l'attuale consistenza.

Comunque, dall'analisi della storia catastale della particella pignorata nell'ambito della presente procedura, **non è risultato** che essa sia stata oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dagli attuali esecutati.

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

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

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

- c. in ogni caso per le operazioni di stima è stato assunto come oggetto del pignoramento **il bene quale effettivamente esistente.**

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

5.10 RISPOSTA al quesito 10)

Presso il Comune di Torre del Greco (Na) vige il PRG adottato nel 1974 ed approvato di fatto nel 1978, quale strumento con lo scopo di pianificare e regolare le aree intercomunali disciplinando l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo del territorio comunale. In base alla zonizzazione prevista dal quadro di riferimento del Piano Regolatore Generale (PRG) la zona d'impianto del fabbricato di cui fa parte il bene *de quo* risulta ricadere in **zona A1** classificata come **"Centro Antico e Strutture di Interesse Storico"**.

Di fatto, in concreto presso il Comune di Torre del Greco (Na) è attivo il Piano Territoriale Paesistico (PTP) strumento urbanistico approvato con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di concerto con il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio in data 28.12.98 pubblicato sulla G.U n. 61 - serie generale del 15.03.99, in base al quale l'immobile in oggetto ricade in zona classificata come R.U.A. per la quale è previsto "il Recupero Urbanistico - Edilizio ed il Restauro Paesistico - Ambientale" con il divieto di qualsiasi intervento che comporti incrementi dei volumi esistenti.

Inoltre, il territorio cittadino è soggetto a vincolo paesaggistico - ambientale per il quale qualsiasi intervento privato e pubblico di edificazione, ad eccezione di ristrutturazione e modifiche interne è soggetto a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza.

Sul territorio insiste anche il vincolo dettato dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sarno adottato con delibera n. 1 del 10.04.02 dal Comitato Istituzionale.

L'immobile non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/04.

QUESITO 11: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; - chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 01.10.83 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio opere abusive ultimate entro la data del 31.12. 93 ed alle condizioni ivi indicate); iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.03 ed alle condizioni ivi indicate); - verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura, - concludere infine, - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

5.11 RISPOSTA al quesito 11)

Al fine di individuare l'epoca di costruzione del fabbricato in cui ricade il cespite staggito nonché acquisire eventuali provvedimenti abilitativi per accertare e/o

verificare la sua legittimità, la scrivente ha effettuato le opportune ricerche presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Torre del Greco (Na), dalle quali non si è avuto, però alcun riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche edilizie inerenti il fabbricato e/o inerenti i nominativi dei proprietari del cespite in oggetto succedutisi nel tempo. (cfr. All. 7)

Si è pertanto proceduto, a ritroso, con la disamina dei titoli traslativi per accertare la consistenza del bene all'attualità, partendo dall'Atto di Compravendita a favore degli esecutati del 2004 nonché del precedente Atto di Provenienza del 1985 con riferimento all'Atto di Provenienza ultraventennale indicato nel Titolo del 1985 e, quindi l'esame della documentazione catastale in atti, dai quali si rileva che il fabbricato in cui si trova il cespite è ante 1967 ma, non con certezza, anche ante 1942.

Comunque, pur se dall'analisi a ritroso dei titoli traslativi del bene nonché dall'esame della scheda catastale e delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano nonché dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si potrebbe ipotizzare che il fabbricato nella sua attuale consistenza è stato realizzato in epoca precedente al 1942, di fatto non sono stati rinvenuti documenti e/o atti e titoli abilitativi o pratiche edilizie avvaloranti tale ultima ipotesi e, quindi attestanti con certezza la piena legittimità urbanistico - edilizia ed amministrativa del fabbricato e, quindi del cespite in oggetto.

In conclusione, in forza di quanto sopra detto, poiché le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre del Greco (NA) e la disamina dei Titoli non hanno consentito di stabilire che l'epoca di costruzione del fabbricato sia effettivamente anche ante 42, in via del tutto prudentiale, se ne è tenuto conto in sede di stima del cespite.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto non presenta difformità rilevanti e sostanziali rispetto alla planimetria catastale in atti se non la minima difformità relativa alla parte di balcone semi-verandato con ripostiglio costituito da tettoia e pareti di profilati in alluminio.

Per tale difformità che incrementa la superficie residenziale utile ed il volume, si è considerato il ripristino dello stato dei luoghi, calcolando l'importo previsto in Euro 1.200,00.

La planimetria catastale in atti, quindi può essere considerata idonea. (cfr. All. 2.1 e 6).

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex D.Lgs. 42/04 (vincolo monumentale) e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Come indicato dai grafici in risposta ai quesiti 3) e 7), dalla sovrapposizione dello stralcio planimetrico catastale con la mappa satellitare dello stato attuale si rileva che la sagoma del fabbricato non ha modificato la consistenza esterna.

QUESITO 12: Indichi se vi è attestato di certificazione energetica ex D.Lgs n. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.13 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

5.12 RISPOSTA al quesito 12)

Per l'unità immobiliare in oggetto non esiste attestato di certificazione energetica del 24.04.2020 ex D.Lgs n.311/2006 modificato dal D.L. n. 145/13 convertito con legge n.9/14 e succ. modifiche. La Certificazione va redatta dopo lavori di riqualificazione e/o ristrutturazione dell'unità immobiliare che, appunto modificano la prestazione energetica dell'ambiente. Attualmente sono in uso presso professionisti specializzati del settore ed Agenzie immobiliari, Programmi di redazione dell'attestato che quantificano il rilascio al costo medio di mercato di E. 300.00 per unità immobiliare.

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

5.13 RISPOSTA al quesito 13)

Considerando le caratteristiche tipologiche ed intrinseche del bene staggito, consistente in un appartamento in un fabbricato vetusto con altre unità

immobiliari destinate ad abitazioni di tipo economico, esso deve essere venduto in un singolo lotto e, nello specifico: **Lotto Unico** così come indicato e descritto in risposta al quesito 3).

QUESITO 14: dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

5.14 RISPOSTA al quesito 14)

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

Inoltre esso, per le sue attuali caratteristiche intrinseche è indivisibile dal momento che in un eventuale progetto di divisione che lo riguardi non possono essere perseguiti alcuni principi fondamentali e, precisamente:

- risulta impossibile aprire altri ingressi distinti sia sullo spazio comune condominiale che su quello privato di pertinenza perché oltre a sacrificare molta superficie utile si creerebbero delle servitù di accesso e di passaggio;
- non è possibile dotare le relative unità risultanti di idonei servizi autonomi tali da renderle funzionali, fruibili e legittime per dimensionamento, consistenza e caratteristiche;
- non è possibile superare le difficoltà legate all'incidenza della mancanza dei necessari atti amministrativi autorizzativi.

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

5.15 RISPOSTA al quesito 15)

In risposta a tale quesito, relativamente all'immobile staggito, si precisa che esso è abitato, in modo stabile dagli esecutati (coniugi).

Non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

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

5.16 RISPOSTA al quesito 16)

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

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

5.17 RISPOSTA al quesito 17)

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

Non esistono oneri di natura condominiale, non essendo stato costituito un Condominio.

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

5.18 RISPOSTA al Quesito 18)

Sul bene staggito, considerando quanto già indicato in risposta ai quesiti 1) e 6) con la produzione in allegato 3) delle relative formalità, non esistono domande giudiziali, diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche.

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

Nello specifico, relativamente **all'uso civico** - con riferimento al D.Lgs. n. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L.n.137/02) ed al D.Lgs.n. 4/08 - **si precisa che nel Territorio del Comune di Torre del Greco (Na) non vi sono aree gravate da usi civici** così come accertato dall'esame della tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO USI CIVICI con riferimento ai Decreti di Assegnazione Terre a Categoria della Provincia di Napoli (Legge 16.06.1927 n. 1766 - RD 26.02.1928 n. 332 - LR 17.03.1981 n. 11) che non indica la presenza di aree assoggettate agli usi civici per il territorio di Torre del Greco (Na). **(cfr. All. 8)**

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

5.19 RISPOSTA al quesito 19)

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

Il **bene pignorato** è stato classificato in un unico lotto indicato come LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento ubicato in Torre del Greco (Na) al Vico I Trotti n. 9, piano terzo in un fabbricato destinato ad abitazioni di tipo economico, riportato al NCEU del Comune di Torre del Greco (Na) (L259) al Foglio 502, particella 730, subalterno 8 (già Foglio 2, particella 240, subalterno 8), catg. A/3 classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 90, Rendita Catastale Euro 313,75, Vico Giardino Trotti n. 15 in ditta XXXF- proprietario per ½ in comunione dei beni e XXX - proprietaria per ½ in comunione dei beni.

METODO DI STIMA

Il procedimento di stima si sviluppa essenzialmente in due fasi.

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

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

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

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

Infatti, tutti gli autori di testi specifici in materia, concordano sulla indispensabilità da parte di colui che opera la stima di conoscere per l'appunto i prezzi noti, cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta o meglio la

quantità di danaro che viene effettivamente pagata in cambio di un bene in un determinato periodo.

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

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

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

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

- A) il prezzo richiesto sarà sempre generalmente suscettibile di una contrattazione, per cui difficilmente coinciderà con il prezzo realizzato;
- B) le superfici commerciali, cioè la superficie calcolata al lordo dei muri perimetrali, di tramezzi interni, dei pilastri e degli sguinci ecc. dichiarata per gli immobili in offerta non corrispondono quasi mai a quelle reali.

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

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

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

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

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

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

I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq) sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie

reale che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

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

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

CALCOLO A

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

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

CALCOLO B

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

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

CALCOLO C

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

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

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

Ai coefficienti di differenziazione classificati in **principali** e **supplementari**, descritti di seguito, non se ne possono aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti, nel senso che l'aggiunta di ulteriori coefficienti rispetto a quelli previsti, ad arbitrio del tecnico estimatore, altererebbe in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti.

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

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

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

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

1) COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE E DI PIANO

Coefficienti di livello di piano

	A) Coeff. con ascensore	B) Coeff. senza ascensore
Terreno	0,90	0,97
Rialzato	0,90	0,97
Primo	0,94	1,00
Secondo	0,96	0,90

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

Coefficienti delle pertinenze

Destinazione	Caratteristiche	Coefficiente
Cantine e solai	Inabitabili	0,20
Taverne	Seminterrate di ville o villini	0,50
Camere a tetto	----	
o soffitte	----	0,33
Balconi	scoperti	0,25
Balconi	coperti anche lateralmente	0,40
Verande		0,95
Terrazze	a livello scoperte	da 0,25 a 0,15
Terrazze	a livello coperte	da 0,45 a 0,30
Lastrici solari	praticabili con accesso da scala int.	da 0,20 a 0,10
Giardini	di proprietà esclusiva	0,18
Uffici	-compresi in edifici residenziali: per i centri storici ed in prossimità di centri amministrativi, ospedalieri e di tribunali;	1,00
	-per i semicentri di elevato interesse terziario;	0,97
	-negli altri casi;	da 0,90 a 0,80
	-uffici al piano seminterrato;	0,95
	-in edifici destinati solo ad uffici;	1,00
Box	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1°piano interrato;	da 1,60 a 1,80
		da 1,40 a 1,50

Posti auto coperti di proprietà esclusiva	-in zone di difficile parcheggio,	da 1,30 a 1,60
	se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,00 a 1,25
	-in zone di facile parcheggio,	da 0,75 a 1,00
	se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 0,75 a 0,90
	-in zone di impossibile parcheggio,	da 1 a 1,20
	se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,90 a 1,10
Posti auto all'aperto di proprietà esclusiva	-in zone di difficile parcheggio,	da 0,75 a 1,05
	se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,70 a 0,90
	-in zone di facile parcheggio,	da 0,55 a 0,70
	se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,50 a 0,65
	in zone di impossibile parcheggio	da 0,90 a 1,10
	in zone di difficile parcheggio	da 0,70 a 0,95
Magazzini e laboratori	in zone di facile parcheggio	da 0,35 a 0,50
	-a livello pianterreno o rialzato	0,90
	-a livello seminterrato con accesso carraio	0,88

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

2) COEFFICIENTI DI ETA', QUALITA' E STATO

A) coefficienti di età

Con le seguenti ripartizioni:

Nuovo (immobile mai utilizzato)

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

Di età da 10 a 20 anni

Di età da 21 a 40 anni

Di età da 41 a 60 anni

Di oltre 60 anni d'età

B) coefficienti di qualità

Con le seguenti ripartizioni:

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

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

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

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

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

C) coefficienti di stato di manutenzione

con le seguenti classificazioni:

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

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

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

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

Relazione di stima LOTTO UNICO

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

STIMA DEL LOTTO UNICO:

L'immobile consiste in un appartamento ubicato in Torre del Greco (Na) al Vico I Trotti n. 9, piano terzo in un fabbricato destinato ad abitazioni di tipo economico il cui sito d'impianto ricade in **zona A1** del Piano Regolatore Generale (P.R.G) classificata come **"Centro Antico e Strutture di Interesse Storico"** ed in **zona R.U.A** del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P) classificata come **"zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale"**.

La zona risulta quindi, compresa nel nucleo urbano centrale del tessuto storico, sufficientemente servita, con adeguati servizi, infrastrutture e negozi di genere diversi nelle vicinanze, con scuole limitrofe e facile accesso allo svincolo autostradale, in un contesto per lo più residenziale, misto a situazioni di carattere economico e ad altre di maggior pregio.

L'appartamento, al terzo piano di un antico fabbricato in muratura di complessivi 4 piani fuori terra destinato ad abitazioni di tipo economico, è in buone condizioni di manutenzione, luminoso e con buona esposizione. Esso ha accesso dall'androne posto su Vico I Trotti n. 9 (già Vico I Trotti n. 15) ed è composto da ingresso su disimpegno, due vani letto di cui uno con balcone alla romana, soggiorno - pranzo, bagno e cucina con balcone in parte semi-verandato con ripostiglio costituito da tettoia e pareti di profilati in alluminio, estendendosi per complessivi mq. 76,00 di superficie utile coperta effettiva con altezza di ml. 3,00 e mq. 8,60 di superficie non residenziale destinata a balconi.

Le parti interne comuni del fabbricato sono in buone condizioni. **(cfr. foto All. 12)**

Confina con Vico I Trotti, con cassa scale e proprietà aliene.

E' riportato nel N.C.E.U del Comune di Torre del Greco (L259) al Foglio 502, particella 730, subalterno 8 (già Foglio 2, particella 240, subalterno 8), catg. A/3 classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 90, Rendita Catastale Euro 313,75, Vico Giardino Trotti n. 15 in ditta XX- proprietario per ½ in comunione dei beni e XX - proprietaria per ½ in comunione dei beni.

Al fine di individuare l'epoca di costruzione del fabbricato in cui ricade il cespite staggito nonché acquisire gli eventuali provvedimenti autorizzativi per accertare e/o verificare la sua legittimità, la scrivente ha effettuato le opportune ricerche presso i competenti Uffici del Comune di Torre del Greco, dalle quali non si è

avuto, però alcun riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche edilizie inerenti il fabbricato e/o inerenti i nominativi dei proprietari del cespite in oggetto succedutisi nel tempo.

Comunque, la disamina dei Titoli di proprietà e provenienza unitamente alla documentazione catastale, hanno consentito di stabilire, sia pur senza date certe, che il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 ma, non sicuramente anche ante 42.

Quindi, pur se dall'analisi a ritroso dei titoli traslativi del bene pignorato nonché dall'esame delle mappe catastali e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si può affermare che il cespite sia stato realizzato in epoca antecedente al 1967, di fatto non sono stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi nonché pratiche edilizie avvaloranti che l'epoca di costruzione sia effettivamente anche ante 1942 e, quindi attestanti **con certezza** la relativa legittimità urbanistico-amministrativa del cespite.

In ogni caso, tenendo conto di quanto esposto e con riferimento alle sopradette ricerche che non hanno avuto alcun riscontro positivo, non avendo documenti avvaloranti l'epoca di costruzione desunta, nè pratiche autorizzative circa la legittimità del cespite, (**cfr. All. 7**) la scrivente fa presente che di tale circostanza si è tenuto in debito conto, in via del tutto prudentiale, in sede di valutazione dell'immobile, con l'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento sul valore di stima.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, non presenta difformità sostanziali e rilevanti rispetto all'ultima planimetria catastale in atti.

L'immobile è occupato dagli esecutati come accertato in sede di operazioni peritali e dalle relative verifiche anagrafiche.

La piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta agli esecutati in virtù del seguente titolo:

Atto di Compravendita per Notar Maria Luisa D'Anna del 15.06.2004 rep. 87787 racc. 28780 registrato all'Ufficio del Registro di Napoli in data 17.06.2004 al n. 6561//1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 18.06.2004 ai nn. 21599/30054.

Sono stati individuati, quindi i seguenti **coefficienti correttivi di differenziazione principali** di cui alle tabelle prima riportate per calcolare il coefficiente globale unico di differenziazione:

coefficiente di livello di piano - piano terzo senza ascensore, **coeff. 0,80**;

coefficiente di età, qualità e stato - costruzione di oltre 40 anni d'età di qualità media in uno stato di manutenzione buono, **coeff. 0,65**;

coefficiente in diminuzione - unità immobiliari sprovvisti di impianto di riscaldamento autonomo e centrale, **coeff. 0,95**;

coefficiente in aumento - edifici in zona non degradata - **coeff. 1,08**;

coefficiente in aumento - unità immobiliare luminosa - **coeff. 1,20**.

Tale classificazione qualitativa è stata effettuata anche in virtù dello schema riportato nell'Annuario Immobiliare (**cf. All. 9**) che rappresenta la classificazione qualitativa di edifici o unità immobiliari ad uso abitazione.

Avremo, quindi un **coefficiente globale unico pari a $(0,80 \times 0,65 \times 0,95 \times 1,08 \times 1,20) = 0,64$ arrotondabile a 0,7**;

Pertinenze:

balconi mq. 8,60

Coefficienti delle pertinenze

coeff. $0,25 \times \text{mq. } 8,60 = \text{mq. } 2,15$;

Totale superficie virtuale mq. 2,15;

Da cui:

Superficie commerciale mq. 76,00 + mq. 2,15 = mq. 78,15 commerciali effettivi (superficie commerciale effettiva)

Quindi, sulla base dell'ultima quotazione immobiliare utile del Consulente Immobiliare riportata nell'Annuario Immobiliare per le abitazioni nuove nella zona in oggetto nonché nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare abbiamo un valore di riferimento di E./mq 1.600,00 che appunto rappresenta la quotazione utile di riferimento **a nuovo per le abitazioni di tipo economico, quindi tipologicamente analoghe a quella in oggetto.** (**cf. All. 10**)

Tale valore va mediato con i risultati ottenuti dall'esame delle compravendite effettive praticate in zona che indicano un valore di E./mq. 1.800,00.

Da cui il valore di riferimento effettivo ottenuto dalla **media dei due valori** è di **E./mq. 1.700,00** $(1.600,00 + E. 1.800,00/2)$

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

Da cui

$E./mq. 1.700,00 \times 0,7 = E./mq. 1.190,00$ arrotondabile ad **E./mq. 1.200,00** che rappresenta il **valore di mercato corretto** (con riferimento all'es. di calcolo B prima riportato).

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

$E./mq. 1.200,00 \times mq. 78,15$ commerciali = **Euro 93.780,00 arrotondabile ad**

Euro 94.000,00 (Valore di mercato stimato)

Da tale valore va detratto l'importo previsto di Euro 1.200,00 per il ripristino dello stato dei luoghi relativamente al ripostiglio ricavato sul balcone che risulta semi-verandato e di Euro 300,00 per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;

Da cui

$Euro 94.000,00 - (1.200,00 + 300,00) = \underline{\text{Euro 92.500,00}}$

Su tale valore, in via del tutto prudentiale, va applicata una percentuale di decremento della stima per le condizioni urbanistico - edilizie dell'immobile valutata congrua nella misura pari al 2% per un importo di Euro 1.850,00 **che tenga conto anche:**

- delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione:
- della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- di eventuali vizi occulti;
- dello stato di occupazione.

Da cui:

Euro 92.500,00 – Euro 1.850,00 (2%) = **Euro 90.650,00** arrotondabile ad

Euro 90.000,00 (Valutazione finale del LOTTO UNICO - Prezzo base d'asta)

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

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

Le tabelle per questo motivo non possono mai essere utilizzate senza considerare i coefficienti correttivi della stima.

Euro 90.000,00 (Prezzo Base del Lotto Unico)

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

5.20 RISPOSTA al quesito 20)

Relativamente all'immobile staggito costituente il Lotto Unico, con riferimento a quanto indicato in risposta al quesito 2 non sussistono contratti di locazione registrati a carico del bene pignorato che risulta occupato stabilmente dagli

esecutati e, nella determinazione del suo valore immobiliare si è tenuto conto di tale condizione.

6. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 02.01.2024 la sottoscritta arch. Rosa Maria Romanò, nominata Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5241, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8491/95 con studio in Napoli alla Via F.S. Correrà n.5, ha prestato giuramento di rito attraverso la compilazione e l'invio telematico dell'apposito modello di accettazione dell'incarico alla Cancelleria della Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata.

La scrivente veniva nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna Maria Diana in data 29.12.2023 Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva n.R.G.E 125/2023 promossa da PRISMA SPV SRL contro i sigg.ri XX e XX ai quali veniva notificato in data 23.02.2023 atto di precetto in forza del titolo esecutivo costituito dal contratto di mutuo fondiario con garanzia ipotecaria del 15.06.2004 a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna del 15.06.04 rep. 87788 racc. 28781 registrato a Napoli il 17.06.2004 al n. 6562 serie 1T, munito di formula esecutiva il 12.07.2019.

Quindi, in virtù di quanto esposto, rimanendo senza esito il sopradetto atto di precetto, veniva sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene in piena proprietà degli esecutati, nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno, come indicato nell'atto di pignoramento e, precisamente:

“quota 1/1, in comunione dei beni, del diritto di proprietà dell'appartamento posto al terzo piano sito nel Comune di Torre del Greco (Na) Vico I Trotti n. 9, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2, particella 240, sub. 8, categoria A/3, classe 1, vani 4,5 R.C. Euro313,75, ora foglio 502, particella 730, sub. 8, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. Euro 313,75.”

La scrivente, unitamente al custode nominato, eseguiva il primo sopralluogo presso l'immobile staggito in data 17.01.2024 con il prosieguo del 19.09.2024 per gli ulteriori rilievi e dovuti controlli dello stato dei luoghi a seguito dell'acquisizione della documentazione volta ad accertarne la legittimità urbanistico-edilizia ed amministrativa del fabbricato e del cespite in oggetto.

Per le difficoltà relative all'acquisizione di tale documentazione, il sottoscritto esperto presentava istanza di proroga, in forza della quale il G.E. rinviava l'udienza al 05.12.2024.

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

L'unità immobiliare in oggetto, costituita da un appartamento in un fabbricato destinato ad abitazioni di tipo economico, è occupata dagli esecutati che risiedono stabilmente anagraficamente e di fatto nel cespite staggito.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione, a parte una minima difformità è conforme alla planimetria catastale, ultima in atti che può ritenersi idonea.

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

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

+++++

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

Napoli 26.09.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Rosa Maria Romanò

7. ELENCO ALLEGATI

1) Verbali di sopralluogo;

2) Documentazione Catastale con relative quietanze:

2.1) Planimetria catastale dell'unità immobiliare al Foglio 502 p.lla 730 sub 8;

2.2) Vax Foglio 502 p.lla 240;

2.3) Stralcio di mappa ai terreni Foglio 502 p.lla 240;

2.4) Visura storica C.F. Foglio 502 p.lla 730 sub 8 già Foglio 2 p.lla 240;

3) Ispezioni con relative quietanze:

- 3.1) Ispezione per immobile C.F. Torre del Greco (Na) Foglio 502 p.lla 730 sub 8;
- 3.2) Nota di trascrizione del 12.07.2023 nn. 27587/35645;
- 3.3) Ispezione per immobile C.F. Torre del Greco (Na) Foglio 2 p.lla 240 sub 8;
- 3.4) Nota di trascrizione del 18.06.2004 nn. 21599/30054;
- 3.5) Nota di d'iscrizione del 18.06.2004 nn. 5328/30055;
- 3.6) Nota di trascrizione del 11.06.2024 nn. 3883/29482;
- 3.7) Ispezione sul nominativo dell'esecutato;
- 3.8) Ispezione sul nominativo dell'esecutata;
- 3.9) Ispezione sul nominativo del dante causa;
- 3.10) Ispezione sul nominativo della dante causa;
- 3.11) Ispezione sul nominativo del dante causa con data di nascita errata;
- 3.12) Nota di trascrizione del 05.02.85 nn. 2759/3321;

4) Titoli di proprietà:

- 4.1) Atto di Compravendita per Notar M. L. D'Anna del 15.06.1985 rep. 87787;
- 4.2) Atto di Compravendita per Notar M. De Vivo del 12.01.1985 rep. 25417;

5) Certificati:

- 5.1) Certificato di residenza e stato di famiglia degli esecutati;
- 5.2) Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio degli esecutati;
- 5.3) Certificato di nascita del dante causa;
- 6) Planimetria dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare al fg. 502 p.lla 730 sub 8;
- 7) Documentazione urbanistico-edilizia del Comune di Torre del Greco (Na);
- 8) Certificazione uso civico e Tabella Servizio Amm. usi civici;
- 9) Schema di classificazione immobili;
- 10) Valori immobiliari OMI;
- 11) Copie prova spedizioni;
- 12) Foto dello stato dei luoghi.