



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. dott.<sup>ssa</sup> Emanuela MUSI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N°132/2024

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA** (ex art. 567 c.p.c.)

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Torre del Greco (NA) Via Antonio Gramsci n°13

C.F. di Torre del Greco (NA) Foglio 15 Particella 670 Subalterno 36



Torre Annunziata, 18 giugno 2025

**L'Esperto Stimatore**  
**arch. Sabrina DUILIO**

Sommario

1. DATI PROCEDURA.....	4
2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	5
3. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	7
4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.....	8
5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	12
6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	13
6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1.....	13
6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.....	13
6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	14
6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.....	19
6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.....	20
6.3.1 DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE IMMOBILI DI CUI SI COMPONE IL LOTTO.....	20
6.3.1.a Dati generali:.....	20
6.3.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	28
6.3.2.a Criteri di calcolo.....	28
6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.....	29
6.3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI.....	30
6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.....	31
6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento.....	31
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.....	34
6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.....	36
6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.....	38
6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.....	41
6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.....	44
6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.....	45
6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.....	48
6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.....	49
6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.....	53
6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.....	54
6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.....	55
6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.....	56
6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.....	57



6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.....	58
6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.....	59
6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.....	60
6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.....	64
7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	65
8. ELENCO ALLEGATI.....	66
9. CONCLUSIONI.....	68



## 1. DATI PROCEDURA.

<b>Giudice dell'Esecuzione:</b>	DOTT. <sup>SSA</sup> EMANUELA MUSI
<b>R. G. E.:</b>	N° 132/2024
<b>Creditore Procedente:</b>	OMISSIS
<b>Debitore esecutato:</b>	OMISSIS
<b>Creditori intervenuti:</b>	OMISSIS
<b>Data udienza:</b>	22/07/2025
<b>Esperto Stimatore:</b>	ARCHITETTO SABRINA DUILIO, iscritta presso l'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n.8233, nonché all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torre Annunziata al n.1862
<b>Custode Giudiziario:</b>	AVVOCATO VINCENZO CHIERCHIA

## 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

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

<b>Immobile</b>	
<b>Diritto pignorato:</b>	Piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. <i>Omissis</i>
<b>Natura:</b>	Appartamento
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Torre del Greco (NA), Via Antonio Gramsci n.13, piano terzo
<b>Ditta catastale:</b>	<i>Omissis</i> Proprietà 1/1 <i>Omissis</i> Abitazione 1/1
<b>Catasto:</b>	Fabbricati
<b>Comune:</b>	Torre del Greco (NA)
<b>Dati identificativi:</b>	Foglio 15, particella 670, sub 36
<b>Dati di classamento:</b>	Categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 89 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, R.C. € 529,37
<b>Indirizzo catastale:</b>	Via Antonio Gramsci n.13, Piano 3

**così descritto nell'atto di pignoramento** (Cfr. all.to n.1): **“Piena proprietà, per la quota 1/1, sugli immobili siti in Torre del Greco (NA), Via Gramsci n.13, (già contrada Cavallerizza Prolungamento di Via Martiri D’Africa, poi Via Cavallo), e precisamente il terzo (3°) sulla destra proveniente dalla ex Via Martiri D’Africa come di seguito specificato:**

**-Appartamento sito al terzo (3°) piano, con accesso dalla porta a sinistra uscendo dall’ascensore, distinto con il numero interno dieci (10) e composto da tre (3) vani ed accessori per complessivi cinque (5) vani catastali, confinante: con viale comune, intercapedine verso il “Fabbricato C”, pianerottolo appartamento di proprietà *Omissis* od aventi causa ed appartamento int.9, salvo altri;**

**Il tutto censito al Catasto del Comune di riferimento;**

**-Foglio 15, part. 670, sub.36, Edificio B, piano 3 – int. 10, cat. A/2, cl. 5, vani 5, Rendita Euro 529,37;**

**Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.**

**Comprese le parti comuni dell’edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine e quali risultano dalle planimetrie catastali e dal Regolamento di condominio”.**



Nel conferire l'incarico, l'Ill.mo Giudice concedeva all'E.S. per la trasmissione alle Parti ed il deposito in cancelleria della presente relazione il termine ultimo di **giorni 30** antecedente l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita, quindi entro e non oltre il **22/07/2025**.

Disponeva, infine, l'intervento dell'E.S. all'udienza sopracitata, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.



### 3. ATTO DI PIGNORAMENTO.

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

#### Dati relativi alla nota di trascrizione

Nota del 01/10/2024  
reg. gen. 47039  
reg. part. 37026

Ufficio: Ufficio Provinciale di Napoli -Territorio  
Servizio di pubblicità immobiliare di Napoli  
2

#### Dati relativi al titolo

Tipo di atto: **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Data: 10/08/2024  
numero repertorio: 4149

#### Sezione B immobili

Unità negoziale n. 1:

#### Immobile n. 1

Comune: Torre del Greco  
Catasto: Fabbricati  
Sez. urbana - **Foglio 15 Particella 670 Subalterno 36**

Categoria: A/2 - Abitazione di tipo civile

Consistenza: 5 vani

Indirizzo: Via Antonio Gramsci n°13

Interno: 10

#### Sezione C- Soggetti:

A favore:

**OMISSIS**

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro:

**OMISSIS**

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

#### 4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.

---

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento, posto al terzo piano di un fabbricato (Fabbricato "B") per civili abitazioni sito in Torre del Greco (NA) alla via Antonio Gramsci n.13.

Relativamente alla formazione di lotti, considerato che l'immobile staggito è un appartamento con un unico identificativo catastale, si è reso necessario formare un LOTTO UNICO come appresso sinteticamente descritto.

**LOTTO UNICO** - piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento<sup>1</sup>, posto al terzo piano, interno 10, Fabbricato "B", sito in Torre del Greco (NA) alla Via Antonio Gramsci n.13.

Esso è **catastalmente identificato al C.F. del Comune di Torre del Greco (NA) al foglio 15, particella 670, sub 36**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 89 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita € 529,37, **in ditta Omissis, proprietà per 1/1 e Omissis, abitazione 1/1<sup>2</sup> in regime di bene personale**, piano 3, interno 10; a nord con altra unità immobiliare, a sud con area comune, ad ovest con area comune, ad est con due altre unità immobiliari, con il ballatoio ed il vano scale.

**L'appartamento**, con ingresso dalla prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore sul pianerottolo del terzo piano del fabbricato di cui è parte, si compone di: ingresso/soggiorno dell'estensione di mq.18,02; disimpegno dell'estensione di mq. 4,30; bagno dell'estensione di mq.4,76; cucina dell'estensione di mq.16,00; balcone dell'estensione di mq. 15,65; veranda dell'estensione di mq. 2,05, adibita a lavanderia; camera da letto dell'estensione di mq.16,08; cameretta dell'estensione di mq.11,68.

---

<sup>1</sup> Con Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 09/06/2016, l'appartamento pignorato, sito in Torre del Greco (NA) alla Via Gramsci n.13, veniva assegnato come casa coniugale. Tale provvedimento veniva confermato Sentenza di separazione personale emessa dal Tribunale di Torre Annunziata il 17/02/2020 e pubblicata il 10/06/2020.

In merito all'opponibilità o meno del provvedimento di assegnazione della casa coniugale, considerato che esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ma successiva alla data di iscrizione dell'ipoteca da parte del creditore procedente, secondo il moderno orientamento giuridico (*Vedi Cassazione civile, sez. III, n.7776 del 20/04/2016 – Sentenza n.141 del 27/01/2015 Tribunale di Perugia – Cassazione n.12387 del 15/04/2002*), non è opponibile alla Procedura, per cui l'appartamento è da considerarsi libero.

<sup>2</sup> Vedi Nota 3

**In merito alla veranda, si precisa, che non essendo emerse pratiche e/o titoli abilitativi dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali, essa risulta abusiva e non sanabile**

L'ingresso/soggiorno presenta un'altezza utile rilevata di mt.2,87; il disimpegno ed il bagno presentano un'altezza utile rilevata di mt.2,82, la cucina, la camera da letto e la cameretta presentano un'altezza utile rilevata di mt.2,94; la veranda presenta un'altezza utile rilevata di mt.3,00.

**Il tutto per una superficie utile netta di mq.70,84, una superficie non residenziale di ornamento di mq.15,65 ed una superficie non residenziale di servizio di mq. 2,05.**

In merito agli eventuali millesimi di parti comuni, si riporta quanto dichiarato dall'amministratore *p.t.* del condominio, ossia che: "*- i millesimi dell'appartamento secondo la tabella generale sono i seguenti:*

1) *Omissis 52,932*".

La **superficie commerciale** del bene in questione è di **mq. 88,00**

La descrizione di cui al titolo di provenienza corrisponde alla descrizione di cui alla planimetria catastale in atti.

La descrizione del cespite desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale attualmente in atti corrisponde allo stato attuale dei luoghi a meno di una diversa configurazione dell'ingresso, del soggiorno e della cameretta, ottenuta con la demolizione di due tramezzi e la costruzione di uno nuovo.

Relativamente alla legittimità urbanistica del bene oggetto di pignoramento, dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Torre del Greco (NA), è emersa la seguente documentazione:

- \* **Nulla Osta per esecuzione lavori edili n.2418 rilasciata in data 07/06/1966** dal Sindaco di Torre del Greco (NA) "*per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Via Cavallo*".
- \* **Dichiarazione di abitabilità del 03/12/1970 protocollo 21548 Fabbricato "B"** rilasciata dal Sindaco di Torre del Greco (NA) per il "*fabbricato "B", sito in*

questo Comune alla Via Cavallo, costituito da diciassette quartini di n. settantaquattro vani complessivi oltre gli accessori, distribuiti fra il pianterreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano (Licenza edilizia n. 2418 del 7 giugno 1966).

\* **Comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria all'immobile sito in Torre del Greco, Via Cavallo snc – piano terzo –int. 10 – edificio B, presentata il 24/04/2009 protocollo n.28207, per:**

1. sostituzione parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
2. Rettifica di intonaco ammalorato sulle superfici murarie interne;
3. Sostituzione dei pezzi igienici di servizio;
4. Preparazione e tinteggiatura delle superfici murarie interne;
5. Adeguamento funzionale degli impianti tecnologici.

Da confronto con i tecnici comunali, le difformità interne possono essere sanate con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria.

Per quanto attiene la veranda che insiste sul balcone, lato sud, considerato che dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali non è emersa alcuna pratica e/o titolo abilitativo, essa non è suscettibile di sanatoria e, pertanto, andrà rimossa. Per l'autorizzazione urbanistica è possibile far rientrare la rimozione della veranda nella C.I.L.A. in sanatoria da presentare per la diversa distribuzione degli spazi interni di cui al punto precedente.

A seguito della regolarizzazione urbanistica del bene *de quo*, sarà necessario presentare nuovo **Docfa**.

La zona di impianto dell'immobile pignorato risulta ricadere alla luce dell'estratto del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Torre del Greco (NA), interamente in **Zona Omogenea B5 – Centro Urbano** ed ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico in **Zona S.I. – Norme per le zone sature Urbane Interne**.

Il cespite *de quo* (particella 670 sub 36 del foglio 15) è pervenuto al sig. *Omissis* virtù di Atto di Compravendita del 21/04/2008 a firma del Notaio *Omissis*, repertorio 14797 raccolta 2688, trascritto il 20/05/20082.

**PREZZO BASE: Euro 191.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 143.250,00**

---

La sottoscritta ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

## 5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

---

I quesiti di cui all'incarico conferito dal G.E. sono contenuti nel Verbale di accettazione dell'incarico del 28/10/2024, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda.

## 6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

### 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

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

#### 6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.

La disamina della documentazione in atti ha dato modo di riscontrare che il creditore procedente, nel caso di specie *Omissis*, ha prodotto quanto segue:

- a. Nota di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 datata 01/10/2024 (*Cfr. all.to n.2*), relativa al Verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 10/08/2024;
- b. Certificazione notarile, datata 03/10/2024 e depositata in data 08/10/2024, a firma del Notaio dott.<sup>ssa</sup> *Omissis* (*Cfr. all.to n.3*), attestante le risultanze relative all'immobile pignorato.

**ESITO DELLA VERIFICA****POSITIVO**

Pertanto, la presente relazione è **suscettibile** di essere elaborata secondo quanto posto nel mandato conferito.

**6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

In base alle verifiche effettuate, incrociando i dati di cui alle Ispezioni ipotecarie per nominativo, nello specifico sul debitore proprietario del bene oggetto della presente relazione **Omissis**; sui sig.ri **Omissis**, danti causa nel ventennio (Cfr. all.ti dal n.4 al n.10); sull'immobile pignorato, nello specifico sull'U.I. censita in **C.F. al Foglio 15 particella 670 sub 36** (Cfr. all.to n.11), risultano le iscrizioni e le trascrizioni, aventi incidenza sulla procedura *de qua*, di seguito riportate.

**Iscrizioni:**

1. ISCRIZIONE del 20/05/2008. Pubblico ufficiale *Omissis* Repertorio 14798/2689 del 21/04/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO<sup>3</sup>

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2021 9. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE<sup>4</sup>

**Trascrizioni:**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/2004. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO

<sup>3</sup> Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile del 21/04/2008 repertorio 14798 raccolta 2689 a firma del notaio *Omissis*, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento, a favore di *Omissis*, contro *Omissis*, per Euro 352.500,00.

<sup>4</sup> Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di separazione personale del 17/02/2020 emessa dal Tribunale di Torre Annunziata, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento, a favore di *Omissis*, contro *Omissis*, per Euro 50.000,00.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESIONE<sup>5</sup>

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/06/2005. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL  
REGISTRO

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESIONE<sup>6</sup>

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2008. Pubblico ufficiale *Omissis*  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA<sup>7</sup>

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/05/2008. Pubblico ufficiale *Omissis*  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'<sup>8</sup>

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/07/2016. Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON  
ASSEGNAZIONE BENI<sup>9</sup>

6. TRASCRIZIONE del 01/10/2024. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI  
TORRE ANNUNZIATA  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI<sup>10</sup>

#### DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:

Documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio

#### Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali:

- ❖ Visura storica particella 670 subalterno 36 foglio 15 del C.F. del Comune di  
Torre del Greco (NA) (Cfr. *all.to n.12*).

<sup>5</sup> Successione ereditaria regolata da testamento olografo del 20/05/2003 pubblicato con Verbale a firma del Notaio *Omissis* datato 29/01/2004 con il quale il *de cuius* istituiva eredi il proprio coniuge, *Omissis* e tutti i suoi figli, *Omissis*, nella quota di legittima loro rispettivamente spettante ed attribuiva solo al coniuge *Omissis* ed ai figli *Omissis* la quota disponibile in ragione di 1/3 ciascuno.

<sup>6</sup> Dichiarazione di Successione in rettifica della precedente presentata all'Ufficio del Registro di Pagani (NA) (*Vedi nota 5*) in data 11/03/2004 n.81 vol.27.

<sup>7</sup> Il sig. *Omissis* acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dai sig.ri *Omissis*.

<sup>8</sup> In virtù di testamento olografo del 20/05/2003 pubblicato con Verbale a firma del Notaio *Omissis* datato 29/01/2004, i sig.ri *Omissis*, in qualità di coniuge, *Omissis*, in qualità di figli, accettavano l'eredità in morte del sig. *Omissis*.

<sup>9</sup> Alla sig.ra *Omissis*, con Sentenza di separazione personale del 17/02/2020 emessa dal Tribunale di Torre Annunziata veniva assegnata la casa familiare, sita in Torre del Greco alla via Gramsci n.13 (bene oggetto di pignoramento).

<sup>10</sup> Procedura esecutiva promossa da *Omissis* contro *Omissis* R.G.E. N.132/2024.

- ❖ Planimetria particella 670 subalterno 36 foglio 15 del C.F. del Comune di Torre del Greco (NA) (Cfr. all.to n.13).
- ❖ Planimetria storica particella 670 subalterno 36 foglio 15 del C.F. del Comune di Torre del Greco (NA) (Cfr. all.to n.14) che individuava la consistenza originaria dell'immobile oggetto di stima.
- ❖ Estratto di mappa particella 671 foglio 15 del C.F. del Comune di Torre del Greco (NA) (Cfr. all.to n.15).

**Titoli di provenienza:**

Procedendo a ritroso nel ventennio antecedente il pignoramento:

- ❖ Atto di Compravendita datato 07/12/1972 a firma del Notaio *Omissis* (Cfr. all.to n.16), trascritto a Napoli 3 il 28/12/1972, in virtù del quale la *Omissis* vendeva al sig *Omissis*, tra altro, l'appartamento facente parte del fabbricato denominato "B" sito in Torre del Greco (NA) alla Contrada Cavallo sul prolungamento di Via Martiri d'Africa, denunciato al N.C.E.U. in data 12/03/1970 con scheda G-0233056 registrata al n.2241.
- ❖ Verbale di pubblicazione a firma del Notaio *Omissis* datato 29/01/2004 (Cfr. all.to n.17), registrato a Pagani il 04/02/2004, del testamento olografo del 20/05/2003 del sig. *Omissis*, il quale istituiva quali eredi il proprio coniuge, *Omissis* e tutti i suoi figli, *Omissis* nella quota di legittima loro rispettivamente spettante ed attribuiva solo al coniuge *Omissis* ed ai figli *Omissis* la quota disponibile in ragione di 1/3 ciascuno.
- ❖ Atto di Compravendita datato 21/04/2008 a firma del Notaio *Omissis* con relativa Nota di Trascrizione del 20/05/2008 (Cfr. all.to n.18), in virtù del quale i sig.ri *Omissis* vendevano al sig. *Omissis*, tra altro, l'appartamento facente parte del fabbricato denominato "B" sito in Torre del Greco (NA) alla Via Gramsci n.13 (già Contrada Cavallerizza sul prolungamento di Via Martiri d'Africa, poi Via Cavallo), catastalmente identificato al foglio 15 particella 670 subalterno 36.

**Certificati anagrafici:**

- ❖ Certificato contestuale Anagrafico di nascita, Anagrafico di matrimonio, di Cittadinanza, di Esistenza in vita, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia del sig. *Omissis* (Cfr. *all.to n.19*), estratto presso il Ministero dell'Interno in data 23/10/2024.
- ❖ Certificato contestuale Anagrafico di nascita, Anagrafico di matrimonio, di Cittadinanza, di Esistenza in vita, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia della sig.ra *Omissis* (Cfr. *all.to n.20*), estratto presso il Ministero dell'Interno in data 23/10/2024.
- ❖ Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con annotazione a margine dei sig.ri *Omissis* (Cfr. *all.to n.21*), rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Torre del Greco (NA) in data 28/05/2025, dal quale risulta che con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con Sentenza di divorzio del 17/02/2020 emessa dal Tribunale di Torre Annunziata veniva pronunciata la separazione dei coniugi.
- ❖ Estratto per riassunto dell'Atto di morte del sig. *Omissis* (Cfr. *all.to n.22*), *dante causa*, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Scafati (SA) in data 11/06/2025.

**Documentazione urbanistica:**

- ❖ Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n.2418 rilasciata in data 07/06/1966 (Cfr. *all.to n.23*).
- ❖ Abitabilità protocollo 21548 del 03/12/1970 (Cfr. *all.to n.24*)
- ❖ Comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria presentata in data 24/04/2009 protocollo 28207 (Cfr. *all.to n.25*).

**Altra documentazione rilevante:**

- ❖ Dichiarazione di Successione testamentaria registrata presso l'Ufficio del Registro di Pagani (SA) in data 11/03/2004 e relativa Nota di Trascrizione datata 24/06/2004 (Cfr. *all.to n.26*), trascritto a Napoli 3 il 28/12/1972 ai nn. 62524/46758,, rettificata con Dichiarazione registrata presso l'Ufficio del

Registro di Pagani (SA) in data 27/01/2005 e trascritta il 04/06/2005 (Cfr. all.to n.27), in morte del sig *Omissis*, deceduto in data 19/09/2003, mediante la quale la sig.ra *Omissis*, in qualità di coniuge ed i sig.ri *Omissis*, in qualità di figli, ereditavano la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento di proprietà del *de cuius*.

- ❖ Nota di Trascrizione del 20/05/2008 (Cfr. all.to n.28) relativa ad Accettazione tacita di eredità a favore di *Omissis* contro *Omissis*.
- ❖ Nota di Trascrizione datata 08/07/2016 (Cfr. all.to n.29) del Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 09/06/2016, mediante il quale veniva assegnato come casa coniugale l'appartamento pignorato sito in Torre del Greco (NA) alla Via Gramsci n. 13 alla sig.ra *Omissis*, che lo occupa unitamente alla figlia minore *Omissis*.
- ❖ Sentenza di separazione personale del 17/02/2020 repertorio 850 (Cfr. all.to n.30) emessa dal Tribunale di Torre Annunziata, pubblicata il 10/06/2020, mediante la quale veniva confermato il provvedimento di assegnazione come casa coniugale dell'appartamento pignorato sito in Torre del Greco (NA) alla Via Gramsci n. 13, alla [REDACTED]

## 6.2 RISPOSTA AL 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 dall'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario.*

La sottoscritta ha provveduto a segnalare al G.E., nei termini stabiliti, le risultanze del controllo di cui al punto, mediante la compilazione ed il deposito telematico del modulo appositamente predisposto, redatto per l'immobile oggetto di procedura.

La segnalazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile è stata elaborata e depositata in data 18/11/2024.

### **STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE**

Con Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 09/06/2016 (Cfr. all.to citato n.29) veniva assegnato come casa coniugale l'appartamento pignorato sito in Torre del Greco (NA) alla Via Gramsci n. 13 alla sig.ra *Omissis*, che lo occupa unitamente alla figlia minore *Omissis*. Tale provvedimento veniva confermato da Sentenza di separazione personale emessa dal Tribunale di Torre Annunziata il 17/02/2020 e pubblicata il 10/06/2020 (Cfr. citato all.to n.30).

## 6.3 RISPOSTA AL 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 delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico ..... omissis..... (come riportato alla pag. 2 nel verbale di giuramento)*

### 6.3.1 DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE IMMOBILI DI CUI SI COMPONE IL LOTTO

#### 6.3.1.a Dati generali:

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento, posto al terzo piano di un fabbricato (Fabbricato "B") per civili abitazioni sito in Torre del Greco (NA) alla via Antonio Gramsci n.13.

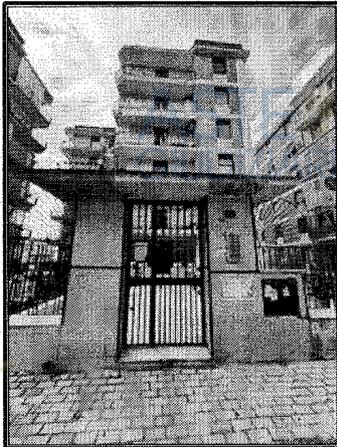


**FOTO SATELLITARI**



L'edificio in cui insiste il bene staggito, realizzato con struttura portante in cemento armato, si sviluppa su sei livelli fuori terra, oltre il seminterrato, con copertura piana, area cortilizia e viale comune. Il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione.

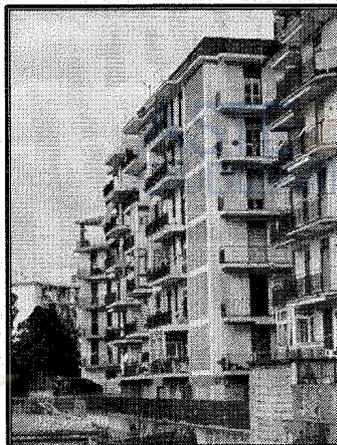
**VISTE FABBRICATO**



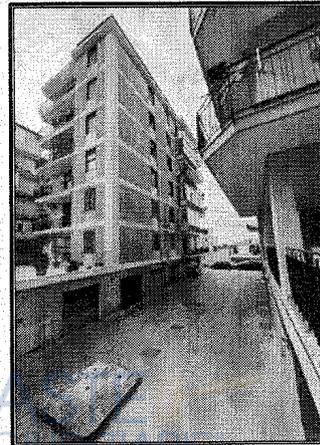
**Ingresso area esterna comune su Via Antonio Gramsci**



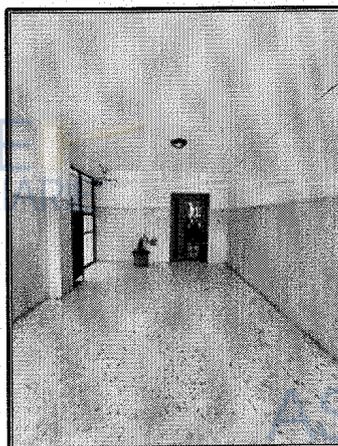
**Prospetto nord su via Antonio Gramsci**



**Prospetto sud su viale privato, visibile da Via Cavallo**



**Prospetto est su viale privato**



**Portone d'ingresso al fabbricato**

Il fabbricato è situato in zona "Centro" con discreta disponibilità di parcheggi, ben collegata ad Ospedale, scuole, uffici, principali vie di trasporto (autostrada,

autolinee), impianti sportivi e chiese; con buona presenza di attività economiche (negozi, farmacia, supermercati, ecc.).

Per quanto attiene eventuali millesimi di parti comuni al fabbricato di cui è parte l'immobile *de quo*, si riporta quanto dichiarato dall'amministratore *p.t.* del condominio, avv. *Omissis* (Cfr. *all.to n.32*), ossia che:

“- i millesimi dell'appartamento secondo la tabella generale sono i seguenti:

1) *Omissis* 52,932 ”.

#### 6.3.1.b Descrizione dell'unità immobiliare staggita

Il bene oggetto di stima, consistente in un appartamento posto al terzo piano di un fabbricato per civili abitazioni, denominato “Fabbricato B” sito in Torre del Greco (NA) alla via **Antonio Gramsci n.13**, è **catastralmente identificato al C.F. del Comune di Torre del Greco (NA) al foglio 15, particella 670, sub 36**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 89 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita € 529,37, **in ditta *Omissis*, proprietà per 1/1 *Omissis*, abitazione 1/1<sup>11</sup> in regime di bene personale**, piano 3, interno 10 (Cfr. *citato all.to n.12*).

Esso confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con area comune, ad ovest con area comune, ad est con due altre unità immobiliari, con il ballatoio ed il vano scale.

**L'appartamento**, con ingresso dalla prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore sul pianerottolo del terzo piano del fabbricato di cui è parte, si compone di:

- ingresso/soggiorno dell'estensione di mq.18,02, interamente controsoffittato, con porta finestra che apre sul balcone;
- disimpegno dell'estensione di mq. 4,30, interamente controsoffittato, che conduce al bagno, alla cucina ed alla camera da letto;
- bagno dell'estensione di mq.4,76, interamente controsoffittato, con finestra prospettante sul balcone;

<sup>11</sup> Con Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 09/06/2016, l'appartamento pignorato, sito in Torre del Greco (NA) alla Via Gramsci n.13, veniva assegnato come casa coniugale. Tale provvedimento veniva confermato Sentenza di separazione personale emessa dal Tribunale di Torre Annunziata il 17/02/2020 e pubblicata il 10/06/2020.

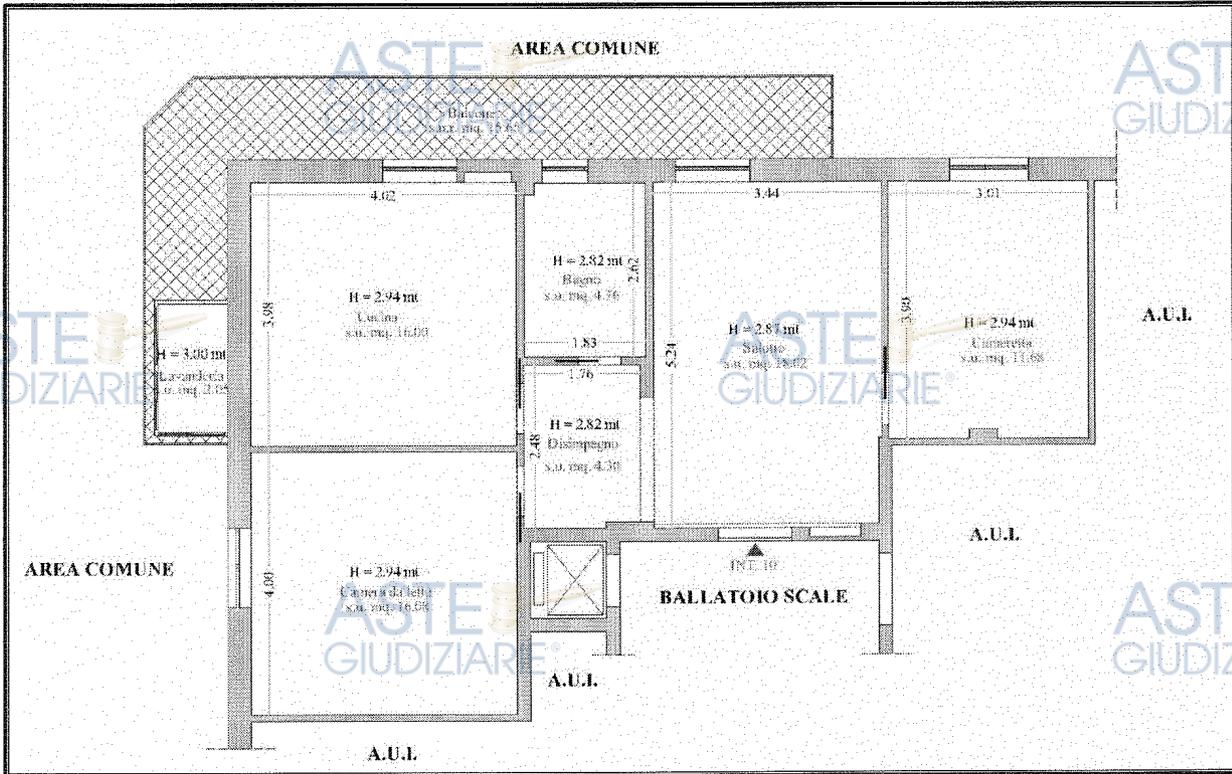
- cucina dell'estensione di mq.16,00, con porta finestra che apre sul balcone;
- balcone dell'estensione di mq. 15,65, prospettante sul viale privato, con pavimento in klinker, soglie in marmo bianco di Carrara, ringhiera di protezione in ferro verniciato, illuminazione artificiale;
- veranda dell'estensione di mq. 2,05, adibita a lavanderia. Essa presenta struttura in alluminio, bachelite e vetro, con finestre scorrevoli su due lati e rivestimento in ceramica sulla parete perimetrale dell'appartamento per un'altezza da terra di m 1,40.

**In merito, si precisa che tale veranda, non essendo emerse pratiche e/o titoli abilitativi dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali, risulta abusiva e non sanabile;**

- camera da letto dell'estensione di mq.16,08, con finestra prospettante sul viale privato;
- cameretta dell'estensione di mq.11,68, con finestra prospettante sul viale privato.

L'ingresso/soggiorno presenta un'altezza utile rilevata di mt.2,87; il disimpegno ed il bagno presentano un'altezza utile rilevata di mt.2,82, la cucina, la camera da letto e la cameretta presentano un'altezza utile rilevata di mt.2,94; la veranda presenta un'altezza utile rilevata di mt.3,00.

RILIEVO METRICO



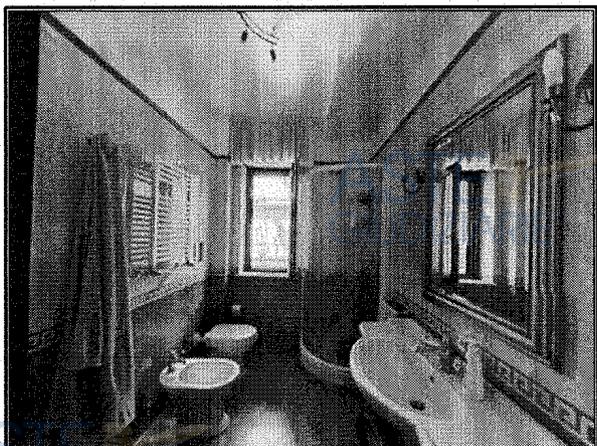
APPARTAMENTO



Ingresso/soggiorno



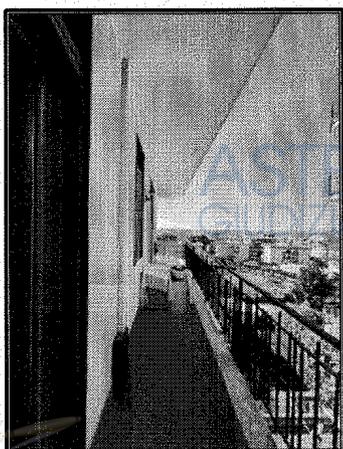
Disimpegno



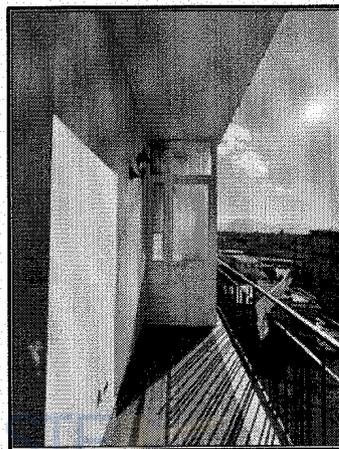
Bagno



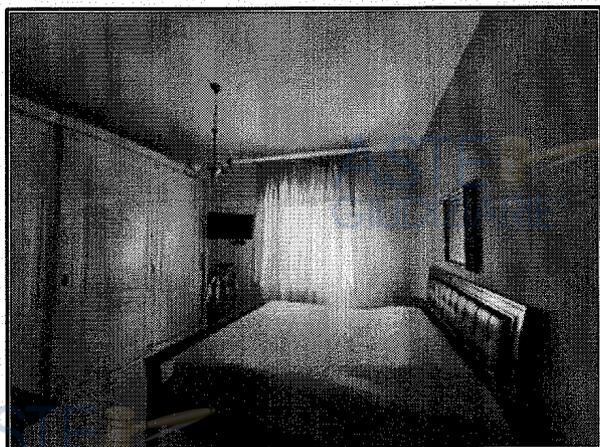
Cucina



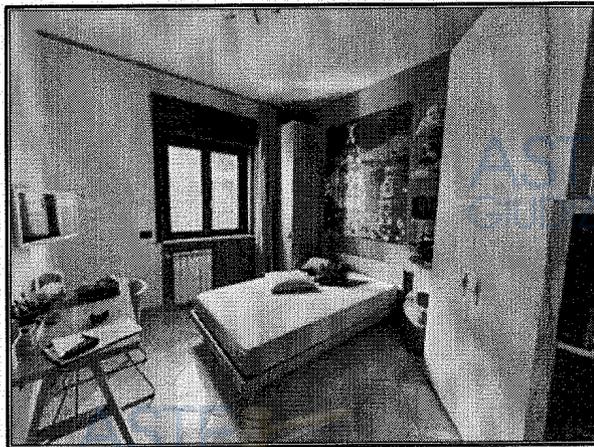
Balcone



Veranda



Camera da letto



Cameretta

Nel quadro riepilogativo che segue si riportano le superfici utili interne.

DESTINAZIONE	Superficie principale	Superficie di ornamento	Superficie di servizio
Ingresso/soggiorno	mq. 18.02		
Disimpegno	mq. 4.30		
Bagno	mq. 4.76		
Cucina	mq. 16.00		
Balcone		mq. 15.65	
Veranda			mq. 2.05
Camera da letto	mq. 16.08		
Cameretta	mq. 11.68		
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>mq. 70.84</b>	<b>mq. 15.65</b>	<b>mq. 2.05</b>

**L'appartamento innanzi descritto presenta:**

- porta d'ingresso blindata con pannelli di rivestimento in legno;
- impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, dei quali non sono state rinvenute le certificazioni;
- caldaia autonoma per la produzione di acqua calda;
- impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio;
- impianto di allarme con volumetrici e sirena esterna;
- impianto di filodiffusione;
- soffitti e pareti pitturati in tonalità chiare, a meno di quelle dei bagni e dell'angolo cottura rivestite in piastrelle di gres;
- pavimento in gres smaltato in tutti gli ambienti dell'appartamento; in klinker sul balcone;
- porte interne in legno e vetro;
- infissi esterni in legno/alluminio con avvolgibili elettrici;
- zanzariere;
- soglie degli infissi esterni e correnti in marmo bianco di Carrara.

L'immobile pignorato risulta in ottimo stato di conservazione.

L'esposizione è buona e gli ambienti risultano ben soleggiati.

### 6.3.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

#### 6.3.2.a Criteri di calcolo.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato di un bene da stimare, fattore fondamentale è il calcolo della "superficie commerciale" (SC), per il computo della quale si fa riferimento ai criteri adottati dall'Agenzia del Territorio. Più dettagliatamente, nel calcolo della superficie si evidenzia che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

Ciò premesso, la superficie commerciale complessiva del bene, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - b) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Superficie omogeneizzata

- b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

#### Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

#### Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.
- c) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La superficie delle pertinenze accessorie si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Per quanto riguarda le eventuali parti in comune con terzi (ad esempio aree cortilizie, locale caldaia, uso dei viali condominiali, possibilità di parcheggio lungo gli stessi, locali comuni alla scala, ecc.), si riferisce che le stesse non verranno computate quali superfici, ma valutate nella determinazione del prezzo unitario al metro quadrato attribuito al cespite.

La superficie del vano scala delle abitazioni pluripiano viene computata una sola volta nella sua proiezione orizzontale.

### 6.3.2.b *Calcolo superficie commerciale.*

**In merito, si fa presente che, la veranda insistente sul balcone, lato sud, essendo abusiva e non sanabile, dovrà essere rimossa per ripristinare lo status originario, pertanto, la sua superficie verrà computata come pertinenza esclusiva di ornamento.**

Per tutto quanto sopra riferito, la superficie commerciale del bene in questione risulta essere pari (*Vedi tabella seguente ed Elaborati grafici-Tav. n. 2*):

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
C. F. FOGLIO 7 part. 182 sub 15			
DESCRIZIONE	SUPERFICE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani principali comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali	82,34	1,00	82,34
Superficie balconi fino a 25 mq	18,44	0,30	5,53
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>			<b>87,87</b>

(arrotondata al mq. per difetto)

**S.C. = mq. 88,00**

### 6.3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI.

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento, posto al terzo piano di un fabbricato (Fabbricato “B”) per civili abitazioni sito in Torre del Greco (NA) alla via Antonio Gramsci n.13.

Relativamente alla formazione di lotti, considerato che l'immobile staggito è un appartamento con un unico identificativo catastale, si è reso necessario formare un LOTTO UNICO.

## 6.4 RISPOSTA AL 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 fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile. L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori 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 depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.*

### 6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento.

Dall'analisi della documentazione in atti, nonché da quella procurata dalla sottoscritta (Cfr. Risposta al Quesito n.1), andando a ritroso nel ventennio antecedente il pignoramento, emerge quanto segue:

- a) **in data 07/12/1972, il sig. Omissis acquistava dalla Omissis l'appartamento pignorato in virtù di atto di Compravendita a firma del Notaio Omissis (Cfr. citato all.to n.16).**

In esso si legge: *“appartamento e box di proprietà della Cooperativa facenti parte del fabbricato sociale sito in Torre del Greco alla Contrada Cavallerizza sul prolungamento di via Martiri d’Africa, ubicato nel corpo di fabbricato denominato ”B” su suolo descritto in assertiva. L’appartamento è sito al piano terzo si compone di vani tre oltre gli accessori, segnato col numero interno dieci con accesso dalla porta a sinistra uscendo dall’ascensore. Confina: con viale comune, con intercapedine verso il fabbricato C, con pianerottolo, con appartamento di Omissis e con appartamento interno nove”. E’ stato denunziato al N.C.E.U. in data 12.3.1970 con scheda G 0233056 e registrata n. 2241. [...] L’assegnazione dell’appartamento e box seguono una a tutti gli accessori, pertinenze, diritti, comunioni, servitù e divietà e con tutti gli altri patti, clausole e condizioni di cui al regolamento di condominio [...]”;*

- b) in data 19/09/2003, con il decesso del sig. *Omissis* (Cfr. citato all.to n.22), in virtù di Successione testamentaria regolata dal testamento olografo del 20/05/2004 pubblicato con verbale a firma del Notaio *Omissis* repertorio 37728 raccolta 11735 (Cfr. citato all.to n.17) registrato il 04/02/2004 presso l’Ufficio del Registro di Pagani (SA), i sig.ri *Omissis*, in qualità di coniuge, *Omissis*, in qualità di figli, ereditavano la quota pari ad 1/1 del bene oggetto di pignoramento di proprietà del *de cuius*, ciascuno rispettivamente per la quota di 33300/99900, 22200/99900, 22200/99900, 11100/99900, 11100/99900.

Nel Testamento olografo del sig. *Omissis* si legge: *“Istituisco eredi della quota legittima del mio patrimonio di quanto mi appartiene e mi potrà appartenere, a qualsiasi forma o titolo, mia moglie Omissis, i miei figli Omissis. Voglio e dispongo però che la quota disponibile di detto patrimonio sia assegnato per un terzo a mia moglie Omissis, per un terzo a mio figlio Omissis e l’altro terzo a mia figlia Omissis.*

La Denuncia di Successione veniva registrata l’11/03/2004 (Cfr. citato all.to n.26) presso l’Ufficio del Registro di Pagani (SA) e successivamente rettificata il 27/01/2005 con dichiarazione registrata anch’essa presso l’Ufficio del Registro di Pagani (SA) (Cfr. citato all.to n.27).

**Si precisa che nella Nota di Trascrizione datata 04/06/2005 (Cfr. citato all.to n.27) della Dichiarazione di Successione** registrata presso l'Ufficio del Registro di Pagani (SA) in rettifica alla Dichiarazione di Successione registrata l'11/03/2004 presso l'Ufficio del Registro di Pagani (SA) in morte del sig. *Omissis*, **il subalterno che identifica l'appartamento pignorato viene indicato come 6 invece di 36.**

c) In data 20/05/2008 (Cfr. citato all.to n.28) **veniva trascritta Accettazione tacita di eredità a favore di Omissis**, in qualità di coniuge, *Omissis*, in qualità di figli.

d) in data 21/04/2008, il sig. *Omissis* acquistava dai sig.ri *Omissis*, l'appartamento pignorato in virtù di Atto di Compravendita a firma del Notaio *Omissis* (Cfr. citato all.to n.18).

In esso si legge: *“piena proprietà di una porzione del “Fabbricato B” del complesso immobiliare sito in TORRE DEL GRECO (NA) alla Via Gramsci n.13 (già Contrada Cavallerizza Prolungamento di Via Martiri D’Africa, poi Via Cavallo), e precisamente il terzo (3°) sulla destra proveniente dalla ex Via Martiri D’Africa, così composta: -Appartamento sito al terzo (3°) piano, con accesso dalla porta a sinistra uscendo dall’ascensore, distinto con il numero interno dieci (10) e composto da tre (3) vani ed accessori per complessivi cinque (5) vani catastali; confinante: con viale comune, intercapedine verso il “Fabbricato C”, pianerottolo, appartamento di proprietà Omissis od aventi causa ed appartamento int. 9, salvo altri [...] Detta porzione è riportata nel Catasto Fabbricati in ditta dei venditori al Foglio 15 particella 670: -sub. 36 Edificio B piano 3 int. 10 cat. A/2 cl. 5 vani 5 Rendita Euro 529,37. La presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione in oggetto oggi si trova, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù se esistenti; essa comprende altresì i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato e del complesso immobiliare di cui la porzione del fabbricato fa parte così come stabilite dalla legge e dal regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali”;*

- e) **in data 17/02/2020**, con Sentenza di separazione personale emessa dal Tribunale di Torre Annunziata e pubblicata il 10/06/2020 (*Cfr. all.to n.30*), **alla sig.ra Omissis veniva assegnato come casa coniugale l'appartamento pignorato, sito in Torre del Greco (NA) alla Via Gramsci n. 13.**

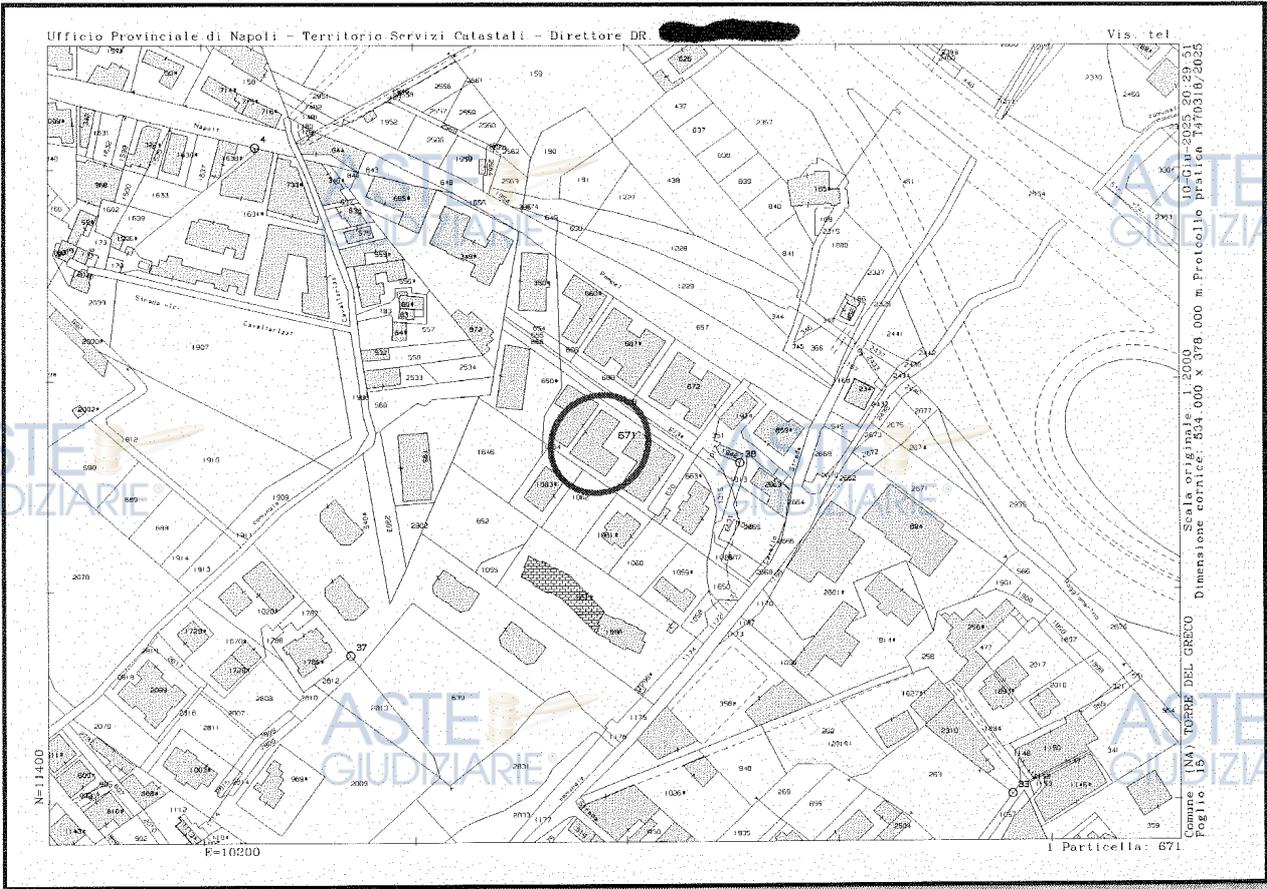
#### 6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.

La disamina della documentazione di cui innanzi, nonché di quella consultata e/o estratta dalla scrivente presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in merito a frazionamenti e variazioni catastali via via susseguitesì **nel ventennio antecedente il pignoramento**, consente di evidenziare che l'immobile pignorato, catastalmente identificato con la particella 670 subalterno 36 foglio 15, non ne ha subite.

Come richiesto dal mandato sono state acquisite ed allegate alla presente relazione (*Cfr. citati all.ti nn. 12, 13, 14 e 15*):

- la visura storica catastale e la planimetria catastale del subalterno 36 della particella 670 foglio 15 che individua il bene costituente il lotto;
- la scheda G n.0233056 del 12/03/1970 che individuava originariamente il bene pignorato;
- l'estratto di mappa foglio 15 particella 671.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è correttamente inserito in mappa.



## 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

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

Il bene oggetto di stima risulta identificato catastalmente così come segue.

- **Appartamento** al terzo piano del fabbricato denominato "Fabbricato B" composto da: ingresso/soggiorno, disimpegno, bagno, cucina, due camere, balcone e veranda:

**particella 670, sub 36 foglio 15 nel C.F. del Comune di Torre del Greco (NA), Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani**, Superficie catastale totale 89 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita € 529,37, **in ditta Omissis, proprietà per 1/1 e Omissis, abitazione 1/1<sup>12</sup> in regime di bene personale**, piano 3, interno 10 (Cfr. citato all.to n.12).

I dati catastali descrittivi dell'immobile pignorato specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare (Cfr. all.to n.1) sono:

***"Piena proprietà, per la quota 1/1, sugli immobili siti in Torre del Greco (NA), Via Gramsci n.13, (già contrada Cavallerizza Prolungamento di Via Martiri D'Africa, poi Via Cavallo)[...]"***

***Il tutto censito al Catasto del Comune di riferimento;***

***-Foglio 15, part. 670, sub.36, Edificio B, piano 3 – int. 10, cat. A/2, cl. 5, vani 5, Rendita Euro 529,37".***

<sup>12</sup> Con Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 09/06/2016, l'appartamento pignorato, sito in Torre del Greco (NA) alla Via Gramsci n.13, veniva assegnato come casa coniugale. Tale provvedimento veniva confermato Sentenza di separazione personale emessa dal Tribunale di Torre Annunziata il 17/02/2020 e pubblicata il 10/06/2020.

**I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento CORRISPONDONO con i dati desunti dalle risultanze catastali.**

La scheda planimetrica dell'immobile staggito è stata acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali ed è allegata alla presente relazione (*Cfr. citato all.to n.13*)

## 6.6 RISPOSTA AL 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile 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) 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 a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*

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

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

*In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda*

*al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.*

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

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

*c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione 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 di esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).*

*d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.*

*Nel caso di beni 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.*

La descrizione attuale del compendio pignorato relativamente ad indirizzo, numero civico, piani, dati catastali è la seguente:

**- appartamento al terzo piano interno 10 del fabbricato denominato "Fabbricato B" sito in Torre del Greco (NA) alla Via Antonio Gramsci n.13, individuato in C.F. del Comune di Torre del Greco (NA) al foglio 15, particella 670 sub 36, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale totale 89 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita €529,37.**

I dati descrittivi dell'immobile pignorato specificati nell'Atto di pignoramento sono (Cfr. citato all.to n.1):

*“Piena proprietà, per la quota 1/1, sugli immobili siti in Torre del Greco (NA), Via Gramsci n.13, (già contrada Cavallerizza Prolungamento di Via Martiri D’Africa, poi Via Cavallo), e precisamente il terzo (3°) sulla destra proveniente dalla ex Via Martiri D’Africa come di seguito specificato:*

*-Appartamento sito al terzo (3°) piano, con accesso dalla porta a sinistra uscendo dall’ascensore, distinto con il numero interno dieci (10) e composto da tre (3) vani ed accessori per complessivi cinque (5) vani catastali, confinante: con viale comune, intercapedine verso il “Fabbricato C”, pianerottolo appartamento di proprietà Omissis od aventi causa ed appartamento int.9, salvo altri;*

*Il tutto censito al Catasto del Comune di riferimento;*

*-Foglio 15, part. 670, sub.36, Edificio B, piano 3 – int. 10, cat. A/2, cl. 5, vani 5, Rendita Euro 529,37”.*

**Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento è VERIFICATA con i dati desunti dalle risultanze catastali.**

**Relativamente all'indirizzo la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento è VERIFICATA.**

**Relativamente al numero civico la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento è VERIFICATA.**

**I dati indicati nel pignoramento corrispondono e CONSENTONO l'univoca identificazione dei beni.**

## 6.7 RISPOSTA AL 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 possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori e 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.*

Nell'Atto di Compravendita del 21/04/2008 a firma del Notaio Nicola Rotondano, repertorio 14797 raccolta 2688 (Cfr. citato all.to n.18), in virtù del quale il sig. Omissis diveniva proprietario per l'intero dell'immobile oggetto di pignoramento, esso è così descritto: “-Appartamento sito al terzo (3°) piano, con accesso dalla porta a sinistra uscendo dall'ascensore, distinto con il numero interno dieci (10) e composto da tre (3) vani ed accessori per complessivi cinque (5) vani catastali; confinante: con viale comune, intercapedine verso il “Fabbricato C”, pianerottolo, appartamento di proprietà Omissis od aventi causa ed appartamento int. 9, salvo altri [...] Detta porzione è riportata nel Catasto Fabbricati in ditta dei venditori al Foglio 15 particella 670: -sub. 36 Edificio B piano 3 int. 10 cat. A/2 cl. 5 vani 5 Rendita Euro 529,37.

La descrizione del bene desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale attualmente in atti è:

- unità immobiliare sita in Torre del Greco (NA) alla via Antonio Gramsci n.13, Edificio B, interno 10, terzo piano, con accesso dalla porta a sinistra uscendo dall'ascensore, composta da: ingresso, disimpegno, cucina, bagno, tre camere, balcone e veranda/ripostiglio; catastalmente individuata al C.F. del Comune di

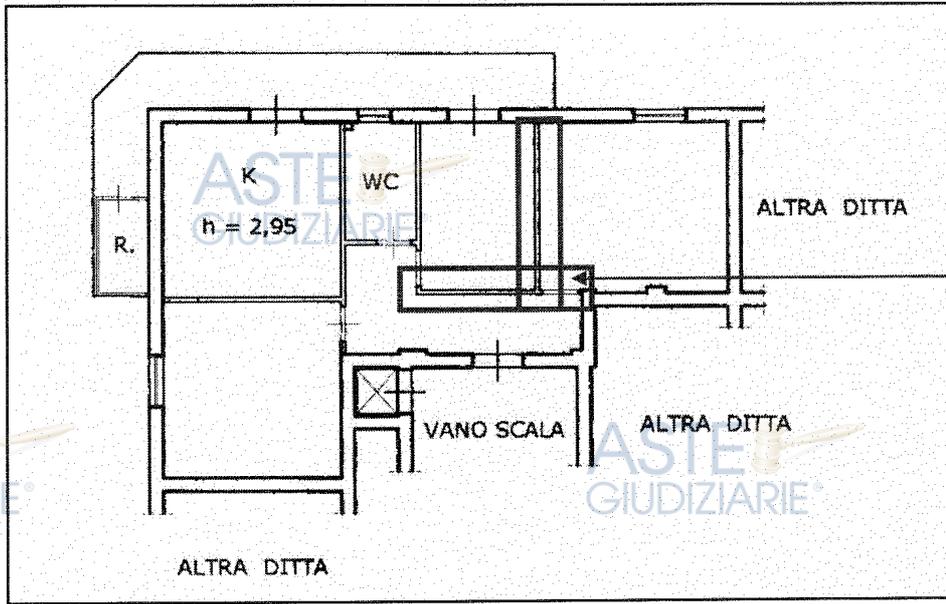
Torre del Greco (NA) al foglio 15, particella 670 sub 36, confinante a nord con altra ditta, ad est con vano scale, ascensore ed altra ditta (*Cfr. citato all.to n.13*);

La descrizione dello stato attuale dei luoghi è:

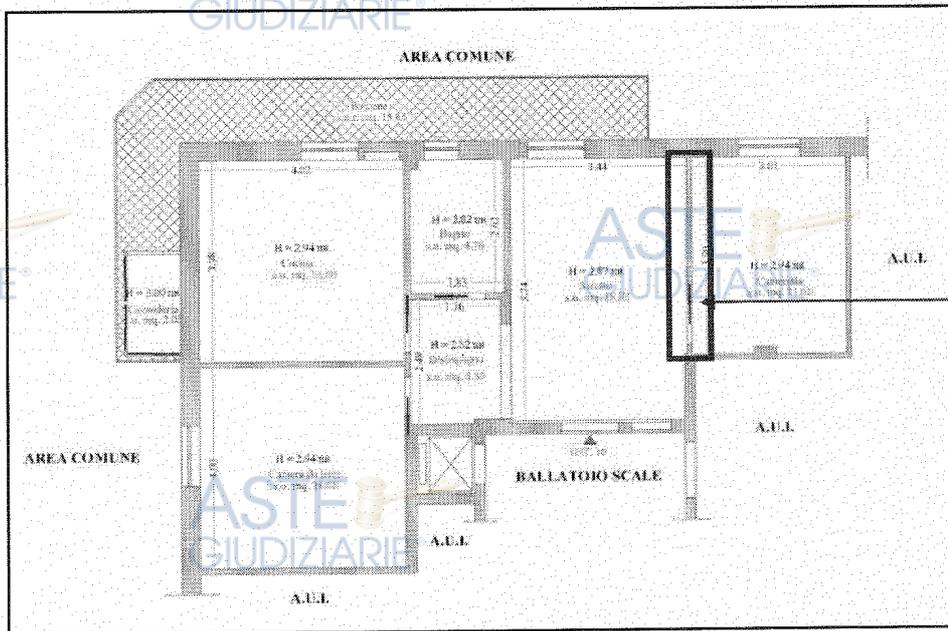
- appartamento sito in Torre del Greco (NA) alla via Antonio Gramsci n.13, Fabbricato B, interno 10, terzo piano, con accesso dalla porta a sinistra uscendo dall'ascensore, composta da: ingresso/soggiorno, disimpegno, bagno, cucina, due camere, balcone e veranda, catastalmente individuata al C.F. del Comune di Torre del Greco (NA) al foglio 15, particella 670 sub 36, confinante a nord con altra unità immobiliare, a sud con area comune, ad ovest con area comune, ad est con due altre unità immobiliari, con il ballatoio ed il vano scale.

Ne deriva che:

- a) la descrizione di cui al titolo di provenienza corrisponde alla descrizione di cui alla planimetria catastale in atti;
- b) la descrizione del cespite desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale attualmente in atti corrisponde allo stato attuale dei luoghi a meno di una diversa configurazione dell'ingresso, del soggiorno e della cameretta, ottenuta con la demolizione di due tramezze e la costruzione di uno nuovo (*Vedi figure sottostanti*).



Stralcio planimetria catastale particella 670 sub 36 foglio 15



Stato dei luoghi particella 670 sub 36 foglio 15

## 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

---

*Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

Si segnala che l'identificativo catastale del bene pignorato, non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

## 6.9 RISPOSTA AL 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 di acquisto trascritto in suo favore.*

*Al riguardo:*

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

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

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

*Al riguardo:*

*- nell'ipotesi di "differmità 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 differmità 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*

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

*I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; 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.*

Si precisa che l'unità immobiliare pignorata **catastralmente** non deriva da alcuna fusione e/o frazionamento.

I diritti reali indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in virtù di Atto di Compravendita del 21/04/2008 a firma del Notaio *Omissis*, trascritto il 20/05/2008 (Cfr. all.to n.18).



Si riferisce che dalle Ispezioni ipotecarie effettuate sull'unità immobiliare pignorata e sul nominativo del debitore, nonché sui nominativi dei *danti causa* nel ventennio antecedente il pignoramento, non risultano trascritti pignoramenti precedenti



## 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

La zona di impianto dell'immobile pignorato risulta ricadere alla luce dell'estratto del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Torre del Greco (NA), interamente in **Zona Omogenea B5 – Centro Urbano** ed ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico in **Zona S.I. – Norme per le zone sature Urbane Interne** (Cfr. all.to n.33).

Si riferisce, inoltre, che:

- il territorio comunale di Torre del Greco (NA) è **sottoposto al vincolo ambientale/paesaggistico** di cui al D. Lgs. 42/2004 e ss.ii.mm.;
- il Comune di Torre del Greco (NA) ai sensi del D.M.L.P. del 07/03/81 e del 03/06/1981 risulta **sottoposto al vincolo sismico** con grado di sismicità **S=9 – Zona 2**, classificazione ribadita con Delibera di G.R. n. 5447 del 07.11.2002;
- il Comune di Torre del Greco (NA) risulta inserito **nel comprensorio a rischio Vesuvio “Zona Rossa”** ai sensi della legge Regionale n. 21/2003.

## 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. Indichi in quale epoca 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, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dell'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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 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 31.12.1993 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 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*

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

*Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito 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.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Torre del Greco (NA), è emersa la seguente documentazione:

- \* **Nulla Osta per esecuzione lavori edili n.2418 rilasciata in data 07/06/1966** (Cfr. citato all.to n.23) dal Sindaco di Torre del Greco (NA) al sig. *Omissis* nella qualità di Presidente della *Omissis* "per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Via Cavallo".
- \* **Dichiarazione di abitabilità del 03/12/1970 protocollo 21548 Fabbricato "B"** (Cfr. all.to n.24) rilasciata dal Sindaco di Torre del Greco (NA) al sig. *Omissis* nella qualità di Presidente della *Omissis* per il "fabbricato "B" di nuova costruzione di proprietà della *Omissis* rappresentata dal sig. *Omissis* - Presidente- sito in questo Comune alla Via Cavallo, costituito da diciassette quartini di n. settantaquattro vani complessivi oltre gli accessori, distribuiti fra il pianterreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano (Licenza edilizia n. 2418 del 7 giugno 1966)".
- \* **Comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria all'immobile sito in Torre del Greco, Via Cavallo snc - piano terzo -int. 10 - edificio B, presentata dal sig. Omissis il 24/04/2009 protocollo n.28207** (Cfr. citato all.to n.25), per:
  1. sostituzione parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
  2. Rettifica di intonaco ammalo rato sulle superfici murarie interne;
  3. Sostituzione dei pezzi igienici di servizio;
  4. Preparazione e tinteggiatura delle superfici murarie interne;
  5. Adeguamento funzionale degli impianti tecnologici.

Orbene, dalla disamina dei titoli sopracitati, in particolare dal raffronto del grafico allegato alla licenza edilizia n.2418/66 con lo stato attuale dei luoghi, emergono come difformità:

- ✓ una piccola variazione degli spazi interni, ottenuta con la rimozione di due tramezzi e la realizzazione di uno nuovo;
- ✓ l'apposizione di una veranda sul balcone lato sud.

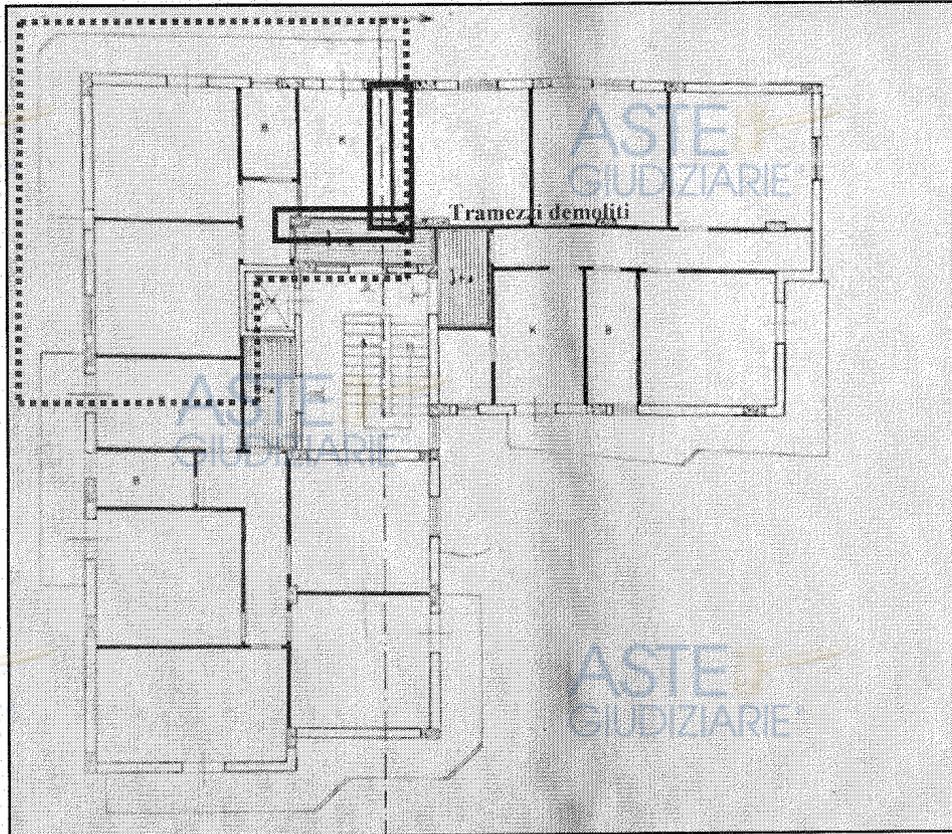
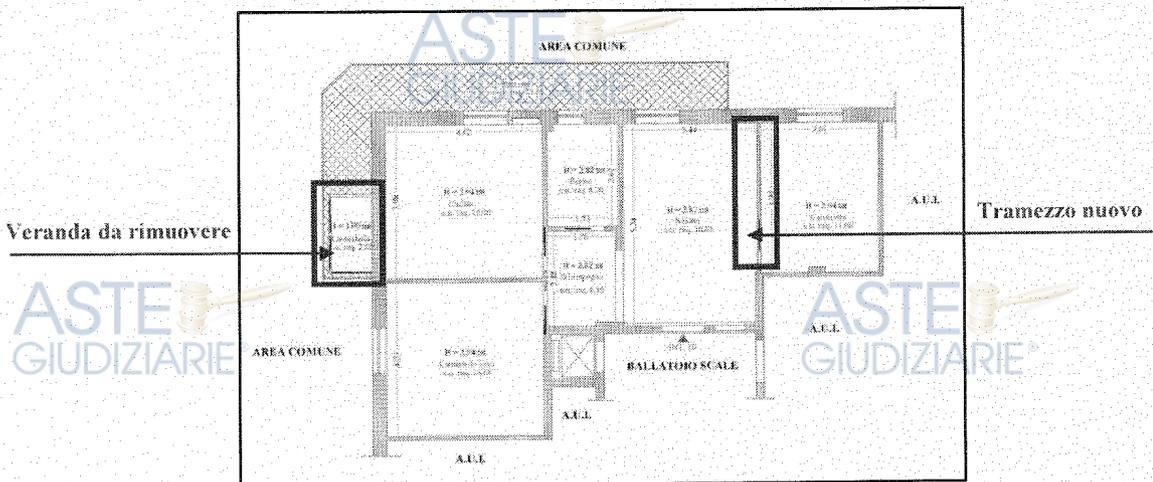


Grafico piano tipo Fabbricato "B" allegato alla Licenza edilizia n.2418/66



Stato dei luoghi

Da confronto con i tecnici comunali, le difformità interne possono essere sanate con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per un costo complessivo (diritti di istruttoria, sanzione amministrativa, spese tecniche) di € 3.500,00.

Per quanto attiene la veranda che insiste sul balcone, lato sud, considerato che dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali non è emersa alcuna pratica e/o titolo abilitativo (Cfr. all.to n.34), essa non è suscettibile di sanatoria e, pertanto, andrà rimossa. Per tali opere i costi saranno stimati a corpo e non a misura, per un valore pari ad € 3.000,00 per opere edili (rimozione pannelli in alluminio e vetro, rimozione rivestimento in ceramica sulla parete perimetrale, ripristino intonaco e tinteggiatura per la porzione occupata dal rivestimento, smaltimento materiali di risulta). Per l'autorizzazione urbanistica è possibile far rientrare la rimozione della veranda nella C.I.L.A. in sanatoria da presentare per la diversa distribuzione degli spazi interni di cui al punto precedente.

A seguito della regolarizzazione urbanistica del bene *de quo*, sarà necessario presentare nuovo **Docfa** per un costo pari ad € 600,00.

## 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.

---

*Indichi se vi è attestato di prestazione energetica ex D.Lgs n.311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 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)*

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica, da Nota trasmessa in data 28/05/2025 dall'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania (Cfr. all.to n.35), “da interrogazione effettuata sul sistema telematico, non risulta alcun certificato APE emesso per l'unità immobiliare in questione (immobile Sito in Torre del Greco (NA), via Antonio Gramsci n.13, con i seguenti dati catastali: - foglio 15, p.lla 670, sub.36)”.

Il costo stimato per tale elaborato, comprensivo di ogni prestazione, è di circa € 400,00.

### 6.13 RISPOSTA AL 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento, posto al terzo piano di un fabbricato (Fabbricato "B") per civili abitazioni sito in Torre del Greco (NA) alla via Antonio Gramsci n.13.

Relativamente alla formazione di lotti, considerato che l'immobile staggito è un appartamento con un unico identificativo catastale, si è reso necessario formare un LOTTO UNICO.

## 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.

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

Si riferisce che il bene oggetto di esecuzione risulta **pignorato per intero**, essendo di proprietà 1/1 del sig. *Omissis* in virtù di Atto di Compravendita del 21/04/2008 a firma del Notaio *Omissis*, trascritto il 20/05/20082 (*Cfr. all.to n.18*).

## 6.15 RISPOSTA AL 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/0 se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Il bene pignorato è oggetto di custodia giudiziaria.

Con Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 09/06/2016 (Cfr. all.to citato n.29) veniva assegnato come casa coniugale l'appartamento pignorato sito in Torre del Greco (NA) alla Via Gramsci n. 13 alla sig.ra *Omissis*, che lo occupa unitamente alla figlia minore *Omissis*. Tale provvedimento veniva confermato da Sentenza di separazione personale emessa dal Tribunale di Torre Annunziata il 17/02/2020 e pubblicata il 10/06/2020 (Cfr. citato all.to n.30).

In merito all'opponibilità o meno del provvedimento di assegnazione della casa coniugale, considerato che esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ma successiva alla data di iscrizione dell'ipoteca da parte del creditore procedente, secondo il moderno orientamento giuridico (Vedi Cassazione civile, sez. III, n.7776 del 20/04/2016 – Sentenza n.141 del 27/01/2015 Tribunale di Perugia – Cassazione n.12387 del 15/04/2002), non è opponibile alla Procedura, per cui l'appartamento è da considerarsi libero.

## 6.16 RISPOSTA AL 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.

Il bene risulta occupato dal coniuge separato, sig.ra *Omissis*, come da provvedimento disposto dalla Sentenza di separazione personale emessa dal Tribunale di Torre Annunziata il 17/02/2020 e pubblicata il 10/06/2020 (*Cfr. citato all.to n.30*).

## 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

---

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

In merito all'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità si riferisce che non ne sono emersi.

In merito agli oneri di natura condominiale si riporta quanto certificato dall'amministratore *p.t.* del condominio, avv. *Omissis* (*Cfr. citato all.to n.32*), ossia che:

- gli importi degli oneri condominiali ordinari relativi all'appartamento del sig. *Omissis* risultano pari ad € 27,00 mensili;
- gli oneri ordinari non pagati negli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione sono pari ad € 483,30.

Non sono risultati giudizi in corso.

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

In merito all'esistenza di diritti demaniali, domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali si riferisce che dalle ricerche effettuate non ne sono emersi.

In relazione all'esistenza di usi civici, con riferimento alla tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO - USI CIVICI (Cfr. *all.to n.36*), si riferisce che, da verifiche effettuate presso il competente Ufficio, nel comune di Torre del Greco (NA) non ve ne sono.

## 6.19 RISPOSTA AL 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 sola procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi il valore finale di 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 di 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.*

La procedura estimativa adottata per stimare il più probabile **Valore di Mercato** è quella del tipo sintetico-comparativa, che si basa sull'analisi del mercato immobiliare con riferimento a beni di caratteristiche similari a quello oggetto di stima, onde individuare un comune parametro di riferimento, ossia il prezzo di mercato unitario al metro quadrato, il quale moltiplicato per la *superficie commerciale* dell'immobile consente la determinazione del **Valore Attuale (V.A.)** del bene. Quest'ultimo, eventualmente corretto da opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi, che tengono in debita considerazione quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di stima, restituisce il **Valore Ultimo (V.U.)** del cespite *de quo*.

### ***Le proprietà estrinseche ed intrinseche degli immobili***

Si definiscono **proprietà estrinseche** di un bene, quelle caratterizzanti la zona in cui restano ubicati gli immobili oggetto di stima, ovvero:

1. ubicazione;
2. destinazione urbanistica;
3. collegamento dei servizi urbani con il centro cittadino, scuole, uffici, ecc.;
4. posizione rispetto al centro commerciale, ed alle principali vie di trasporto (autostrada, circumvesuviane, ecc.);
5. condizioni igieniche (umidità del suolo, esposizione ai venti, ecc.);
6. attività economiche (negozi, uffici, ecc.);
7. categorie di fabbricati ed il ceto sociale della popolazione (signorile, popolare, ecc.);
8. categorie prevalenti delle unità immobiliari (ville, abitazioni di tipo signorile o popolare, uffici, ecc.);
9. strade di accesso;
10. traffico e rumorosità;
11. disponibilità di parcheggi;
12. vicinanza ad impianti sportivi, a zone a verde, alle chiese, ecc.

Per **proprietà intrinseche** di un bene vengono considerate quelle caratteristiche proprie degli immobili da stimare, e più propriamente:

1. destinazione d'uso delle superfici (abitazione, commerciale, ecc.);
2. epoca della costruzione;
3. legittimità urbanistica ed eventuale istanze di condono edilizio;
4. caratteristiche architettoniche;
5. stato di manutenzione;
6. orientamento;
7. luminosità;
8. grado di finitura;
9. esposizione rispetto a strade, piazze, giardini, ecc.;
10. distribuzione dei locali interni e loro dimensioni;
11. numero dei servizi;
12. box e posti auto.

### ***Indagine sul corrente mercato edilizio***

Al fine di pervenire ad una stima quanto mai veritiera, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare una ricerca sulle quotazioni maggiormente accreditate per immobili aventi all'incirca le medesime caratteristiche.

Il valore di mercato mediamente assegnato ad immobili alquanto simili, verificabile anche dagli estratti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare ed Agenzie immobiliari (assumendo quale valore di riferimento per edifici di fascia media il valore massimo ad essi attribuito, considerate le ottime condizioni di conservazione dell'immobile, la qualità delle finiture, la presenza di aree condominiali) (Cfr. all.to n.37), è risultato essere pari ad **€ 2.500,00 al mq.**

Ne deriva che il **Valore Attuale (V.A.)** risulta essere dato da:

$$\text{V.A.} = \text{mq. } 88,00^{13} \times 2.500,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 220.000,00$$

Ad essa vanno però sottratti:

- ✓ **€ 3.500,00** per la C.I.L.A. in sanatoria per le opere di diversa distribuzione interna;
- ✓ **€ 3.000,00** per la rimozione della veranda abusiva
- ✓ **€ 600,00** per l'aggiornamento catastale;
- ✓ **€ 400,00** per la certificazione energetica;
- ✓ **€ 483,30** quali oneri condominiali non pagati nei due anni antecedenti alla data della presente relazione;

pervenendo alla cifra di **€ 212.016,70**

A questa cifra, tenuto conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, di eventuali vizi occulti, dell'ulteriore deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché per adeguare il prezzo stimato alla vendita, si ritiene opportuno applicare una

<sup>13</sup> Il diritto di abitazione (assegnazione casa coniugale) in capo al coniuge dell'esecutato non è opponibile alla procedura esecutiva, in quanto la trascrizione dell'ipoteca a favore del creditore procedente è anteriore all'emissione del provvedimento di assegnazione. Pertanto, l'immobile oggetto di pignoramento viene stimato per intero, come se il diritto di abitazione non esistesse. In questo caso, l'acquirente all'asta acquisterà la piena proprietà del bene, libero da tale diritto.



riduzione pari al 105%, per cui, in conclusione, la scrivente ritiene congruo stimare in € 190.815,03, che arrotondati in cifra tonda per difetto danno

**Euro 191.000,00**

**(euro centonovantunomila/00) il Valore di Mercato del LOTTO UNICO, costituito dall'unità immobiliare sita in Torre del Greco (NA) alla via Antonio Gramsci n.13, individuata al C.F. al foglio 15, particella 670 sub 36.**



## 6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.

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

Si segnala che con Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 09/06/2016 (Cfr. all.to citato n.29) veniva assegnato come casa coniugale l'appartamento pignorato sito in Torre del Greco (NA) alla Via Gramsci n. 13 alla sig.ra *Omissis*, che lo occupa unitamente alla figlia minore *Omissis*. Tale provvedimento veniva confermato da Sentenza di separazione personale emessa dal Tribunale di Torre Annunziata e pubblicata il 10/06/2020 (Cfr. citato all.to n.30).

In merito all'opponibilità o meno del provvedimento di assegnazione della casa coniugale, considerato che esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ma successiva alla data di iscrizione dell'ipoteca da parte del creditore precedente, secondo il moderno orientamento giuridico (Vedi Cassazione civile, sez. III, n.7776 del 20/04/2016 – Sentenza n.141 del 27/01/2015 Tribunale di Perugia – Cassazione n.12387 del 15/04/2002), non è opponibile alla Procedura, per cui l'appartamento è da considerarsi libero da tale diritto.

## 7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

---

In data 08/11/2024, la scrivente congiuntamente al custode giudiziario, previo avviso alle Parti, si portava presso il bene oggetto di stima, sito in Torre del Greco (NA), alla via Antonio Gramsci n.13, catastalmente distinto al foglio 15, particella 670 sub 36, così come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

In tale sede nessuno è comparso.

In data 15/11/2024, la sottoscritta, congiuntamente al custode giudiziario, previo avviso alle Parti, si portava nuovamente presso il cespite oggetto della presente perizia per dare inizio alle operazioni di rilievo metrico e fotografico dei cespiti.

In data 18/03/2025 e 06/05/2025, la scrivente si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torre del Greco (NA) al fine di visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica interessante l'immobile oggetto di pignoramento.

## 8. ELENCO ALLEGATI

---

### Completano la presente:

- Verbali dei Sopralluoghi- N.1;
- Elaborati Grafici- N.2;
- Documentazione Fotografica- N.30 riproduzioni e N.1 planimetria con individuazione dei coni ottici;
- Allegati:

- All.to n.1 - Atto di pignoramento del 10/08/2024;
- All.to n.2 - Nota di trascrizione del pignoramento datata 02/10/2024, relativa all'immobile pignorato;
- All.to n.3 - Certificazione notarile, datata 03/10/2024 a firma del Notaio dott.<sup>ssa</sup> *Omissis*;
- All.to n.4 - Ispezione ipotecaria su *Omissis*, debitore esecutato;
- All.to n.5 - Ispezione ipotecaria su *Omissis*;
- All.to n.6 - Ispezione ipotecaria su *Omissis*;
- All.to n.7 - Ispezione ipotecaria su *Omissis*;
- All.to n.8 - Ispezione ipotecaria su *Omissis*;
- All.to n.9 - Ispezione ipotecaria su *Omissis*;
- All.to n.10 - Ispezione ipotecaria su *Omissis*;
- All.to n.11 - Ispezione ipotecaria sulla particella 670 sub 36 foglio 15;
- All.to n.12 - Visura storica catastale della particella 670 sub 36 foglio 15;
- All.to n.13 - Planimetria catastale della particella 670 sub 36 foglio 15;
- All.to n.14 - Planimetria storica catastale della particella 670 sub 36 foglio 15;
- All.to n.15 - Estratto di mappa della particella 671 foglio 15;
- All.to n.16 - Atto di Compravendita datato 07/12/1972 a firma del Notaio *Omissis*;
- All.to n.17 - Verbale di pubblicazione Testamento olografo del sig. *Omissis* a firma del Notaio *Omissis* datato 29/01/2004;
- All.to n.18 - Atto di Compravendita datato 21/04/2008 a firma del Notaio *Omissis*, con relativa Nota di Trascrizione del 20/05/20082;
- All.to n.19 - Certificato contestuale Anagrafico di nascita, Anagrafico di matrimonio, di Cittadinanza, di Esistenza in vita, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia del sig. *Omissis*;
- All.to n.20 - Certificato contestuale Anagrafico di nascita, Anagrafico di matrimonio, di Cittadinanza, di Esistenza in vita, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia della sig.ra *Omissis*;
- All.to n.21 - Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con annotazione a margine dei sig.ri *Omissis*;

- All.to n.22 - Estratto per riassunto dell'Atto di morte di *Omissis*;
- All.to n.23 - Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n.2418 rilasciata in data 07/06/1966;
- All.to n.24 - Abitabilità protocollo 21548 del 03/12/1970;
- All.to n.25 - Comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria presentata in data 24/04/2009 protocollo 28207;
- All.to n.26 - Dichiarazione di Successione testamentaria registrata presso l'Ufficio del Registro di Pagani (SA) in data 11/03/2004 e relativa Nota di Trascrizione datata 24/06/2004;
- All.to n.27 - Dichiarazione di Successione testamentaria registrata presso l'Ufficio del Registro di Pagani (SA) in data 27/01/2005 e relativa Nota di Trascrizione del 04/06/2005;
- All.to n.28 - Nota di Trascrizione del 20/05/2008 relativa ad Accettazione tacita di eredità a favore di *Omissis* contro *Omissis*;
- All.to n.29 - Nota di trascrizione del 08/07/2016 relativa al Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni;
- All.to n.30 - Sentenza di separazione personale del 17/02/2020 emessa dal Tribunale di Torre Annunziata, pubblicata il 10/06/2020;
- All.to n.31 - Certificato di Stato di famiglia della sig.ra *Omissis*;
- All.to n.32 - Certificazione Amministratore *p.t.* del condominio e regolamento condominiale;
- All.to n.33 - Inquadramento territoriale;
- All.to n.34 - Attestazione a firma del Dirigente dell'Area Tecnico/urbanistica del Comune di Torre del Greco (NA);
- All.to n.35 - Nota trasmessa in data 28/05/2025 dall'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania;
- All.to n.36 - Tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO - USI CIVICI;
- All.to n.37 - Estratti OMI ed agenzie immobiliari.

## 9. CONCLUSIONI

---

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio sono conscia di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Pertanto, nell'augurarmi che tale lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Torre Annunziata, 18/06/2025

**L'Esperto Stimatore**  
**arch. Sabrina DUILIO**