

Arch. Alfonso Gallo

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli e Provincia n. 10860
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torre Annunziata n. 2242

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

ASTE
GIUDIZIARIE®
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL' ESECUZIONE DOTT.SSA DIANA ANNA MARIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 145/19 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

promosso da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ITALIAN CREDIT RECYCLE SRL

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Gragnano, 31 agosto 2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Arch. Alfonso Gallo
Alfonso Gallo
N. 19750

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE DEL 01/10/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Casa dei Miri, 98 80054 - Gragnano, Napoli

Tel/fax 081.8728006 - Cell. 339.7940009

email: alfonsogallo@hotmail.it - pec: alfonso.gallo@archiworldpec.it

web: www.renderstoreideas.com

Firmato digitalmente da

Alfonso Gallo

CN Gallo Alfonso
O Ordine degli
Architetti di Napoli
0019580631
IT

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA DIANA ANNA MARIA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 145/2019 DEL R.G.E.

promosso da **ITALIAN CREDIT RECYCLE SRL**

contro [REDACTED]

A) PREMESSA

Con riferimento alla procedura esecutiva n. 145/2019, il G.E. Dott.ssa Diana Anna Maria, con decreto del 06 gennaio 2020, nominava lo scrivente arch. Gallo Alfonso, con studio in Gragnano, NA, alla via Casa dei Miri n. 98, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Napoli con il n. 10360 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torre Annunziata al n. 2242, come Consulente Tecnico d'Ufficio, fissando entro i quindici giorni successivi al deposito del detto provvedimento, la data per l'accettazione dell'incarico, la formulazione dei quesiti ed il giuramento di rito.

Il G.E., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affidava all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento, corredato dalle necessarie interrogazioni qui sinteticamente riportate:

1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° C.P.C.

- 1.1_Elenco formalità pregiudizievoli e Titoli di Provenienza
- 1.2_Verifica catastale
- 1.3_Verifica annotazioni marginali all'Atto di Matrimonio

2) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE STAGGITO

- 3.1_Caratteristiche del fabbricato e tipologia del contesto
- 3.2_Caratteristiche dell'immobile pignorato
- 3.3_Determinazione della Superficie Commerciale

4) PROPRIETA'

- 4.1_Provenienza
- 4.2 indicazioni e variazioni catastali

5) RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI



- 6) CONFORMITÀ DEI DATI SPECIFICATI NEL PIGNORAMENTO CON LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE**
- 7) CORRISPONDENZA TRA TITOLI DI PROVENIENZA, DATI CATASTALI E STATO DEI LUOGHI**
 7.1_ *Corrispondenza tra titoli di provenienza e dati catastali*
 7.2_ *Corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi*
- 8) DEFINIZIONE DEI LIMITI FISICI E TITOLARITA' DEL BENE CON LE RISULTANZE CATASTALI**
- 9) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI RISPETTO ALL'ORIGINARIA CONSISTENZA**
- 10) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**
- 11) CONFORMITÀ EDILIZIA**
 11.1_ *Conformità edilizia e definizione degli illeciti*
- 12) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA EX D. LGS N. 311/2006 E SUCC. MODIFICHE**
- 13) FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**
- 14) DEFINIZIONE LIMITI FISICI DEI LOTTI IN RAGIONE DELLA QUOTA PIGNORATA**
- 15) ACCERTAMENTO SULLA NATURA DELL'EVENTUALE STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**
- 16) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**
- 17) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI SPECIALI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**
- 18) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI ULTERIORI GRAVAMI, E/O LIMITAZIONI, CON SPECIFICA DELLA NATURA DEL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO**
- 19) STIMA DEL BENE**
 19.1_ *Criterio di stima*
 19.2_ *Calcolo delle detrazioni e definizione del Valore di Mercato Finale V_{mf}*
- 20) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE ED ADEGUATEZZA DEL CANONE LOCATIVO APPLICATO**

Il Giudice dell'Esecuzione rinviava le parti all'Udienza del giorno **01 ottobre 2020**.

PREMESSO

- che con comunicazione del 30/01/2020, il nominato custode notificava a mezzo raccomandata A/R ai debitori esecutati e tramite posta certificata pec al creditore procedente, il giorno stabilito congiuntamente con l'esperto per il 1° accesso, fissato in data 13/02/2020, presso i luoghi oggetto di procedura;
- che per irreperibilità degli occupanti si rendeva necessario differire l'accesso a nuova data, poi fissata per il successivo giorno 28/02, nel quale è stato possibile accedere al compendio pignorato per dare inizio alle operazioni peritali.

TUTTO CIÒ PREMESSO

lo scrivente, esaminati i documenti e gli atti del giudizio e completate le necessarie indagini, presenta la

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- A) Premessa
- B) Elenco degli allegati
- C) Svolgimento delle operazioni peritali
- D) Risposte ai quesiti contenuti nel mandato
- E) Sintesi descrittiva del bene
- F) Allegati

B) ELENCO DEGLI ALLEGATI

1) Decreto di nomina C.T.U. - Estratto da Verbale di Giuramento

2) Comunicazioni:

2.1) *Comunicazioni avviso accessi, raccomandata trasmissione elaborato tecnico ai debitori e trasmissione pec ai creditori*

3) Verbale delle Operazioni Peritali

4) Documentazione Catastale:

4.1) *Stralcio del Foglio di Mappa n. 8, p.lla 286*

4.2) *Schede planimetriche del cespite staggito (attuale e scheda 1977 reg. n. 216)*

4.3) *Visura storica ai fabbricati p.lla 286, sub. 16; ai Terreni p.lle nn. 285*, 286*

4.4) *Elenco Immobili Fg. 8, p.lla 285**

* non oggetto di pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE**5) Documentazione Attestante Provenienza/Possesso/Locazione:**5.1) *Visure presso la Conservatoria dei RR II di Napoli 2^a - Formalità e sviluppo note*

- *Ispezioni per immobile: Foglio 8, p.lla 286, sub. 16*
- *Ispezioni per soggetto: debitori e danti causa*

5.2) *TITOLO DI PROVENIENZA*

- *COMPRAVENDITA del Notaio Salvatore Di Martino in Castellammare di Stabia, NA, del 22/04/2010, rep. n. 183911/17541*
- *COMPRAVENDITA del Notaio Giovanni Barone in Castellammare di Stabia, NA, del 28/08/1979, rep. n. 42453/1160*

5.3) *Certificazione Agenzia delle Entrate datata al 18/05/2020 - Verifica contratti di locazione*ASTE
GIUDIZIARIE**6) Documentazione Urbanistico/Edilizia:**6.1) *CARTOGRAFIE*

- *Copia Stralcio P.R.G. - Zonizzazione Scala 1:1000*

6.2) *DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA U.T.C.*

- *ATTESTAZIONE U.T.C. - SETTORE URBANISTICA/Ed. Pubblica e Privata, istanza prot. 27422 del 04/06/2020*
- *CERTIFICATO DI ABITABILITÀ n. 222 del 07/07/1955*
- *CERTIFICATO DI ZONIZZAZIONE*

7) Documentazione Ufficio Stato Civile e Anagrafe:7.1) *Estratto per riassunto Atto di Matrimonio*7.2) *Certificato Storico di Residenza dei debitori e Stato di Famiglia*ASTE
GIUDIZIARIE**8) Certificazione Ufficio Usi Civici****9) Documentazione di condominio**9.1) *Attestazione dell'amministratore di condominio del 08/06/2020*9.2) *Regolamento condominiale e bilanci consuntivi***10) Documentazione Prodotta dal C.T.U.:**10.1) *Planimetria in scala 1: 100*

Allega altresì un capitolo conclusivo di sintesi descrittiva del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE**C) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI****C.1) SOPRALLUOGHI**

L'ispezione ai luoghi si è compiuta in due distinte date.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

In occasione del sopralluogo del 28/02/2018 alle ore 16.00 circa, presso i luoghi di causa siti in Castellammare di Stabia, Na, alla via Cavour n. 7, il C.T.U. trovava:

- l'avv. Fiore Luisa, custode del bene pignorato;
- i Sigg. [REDACTED], debitori eseguiti, assistiti dai legali di fiducia.

Nessuno era presente in rappresentanza del creditore precedente.

(Cfr. all. n. 3)

L'avvenuto accesso permetteva di constatare l'entità del compendio d'interesse, il quadro conservativo generale, lo stato di occupazione e quindi la conduzione attualmente praticata rispetto alla destinazione d'uso ammissibile. Il tutto poi come meglio illustrato nei capitoli successivi.

Per il completamento dei rilievi metrici e fotografici di rito, si è concordato per un successivo accesso, fissato al giorno 03/03 c.a., alle ore 15.00 circa. In tale sede si rinveniva la sola presenza della Sig.ra [REDACTED].

C.2) INDAGINI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO di NAPOLI CATASTO:

In data 09/02/2020 presso lo sportello telematico A.T. si acquisiva: lo stralcio del foglio di mappa, la visura storica ai fabbricati per immobile pignorato e l'ultima scheda planimetrica, in atti dal 06/11/2009. In data 27/08/2020 si acquisiva la visura storica ai terreni per le p.lle di sedime, oltre la planimetria antecedente depositata presso l'archivio e l'elenco immobili per la parte di fabbrica posta al lato nord.

(Cfr. all. n. 4)

C.3) CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI:

In data 27/08/2020 a mezzo portale telematico dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2° sono state formulate le ispezioni ipotecarie ed acquisite le formalità d'interesse, tanto per immobili, quanto per soggetti, al fine di verificare la completezza e l'esattezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c.

(Cfr. all. n. 5)

C.4) ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI NAPOLI:

Con richiesta telematica presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli, in data 23/04/2020, si acquisiva copia conforme di titolo ultraventennale a rogito del Notaio Dott. Giovanni Barone del 28/08/1979, rep. n. 42453/1160.

Presso lo studio del Notaio Dott. Salvatore Di Martino, si acquisiva copia conforme della Compravendita del 22/04/2010, rep. n. 183911/17541. (Cfr. all. n. 5)

C.5) AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZ. PROV. II DI NAPOLI - U.T. DI C.MARE DI STABIA:

Con riscontro ad istanza del 24/04/2020, in data 22/05/2020 si acquisiva presso l'Ufficio del Registro degli Atti Privati, certificazione concernente le interrogazioni espletate in anagrafe tributaria, tanto per nominativo dei debitori, quanto per immobile. (Cfr. all. n. 5)

C.6) INDAGINI PRESSO IL COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA:

Con riscontro ad istanza del 04/06/2020 l' U.T.C. Settore Urbanistica - Servizi Ed. Privata in data 01/07/2020 inoltrava a mezzo telematico la documentazione d'interesse.

In data 18/02/2020, presso il medesimo Comune, Servizi Demografici, si acquisivano il certificato storico di residenza, lo stato di famiglia e l'estratto dal registro degli atti di matrimonio con annotazioni a margine per i debitori esecutati.

(Cfr. all. nn. 6, 7)

C.7) ASSESSORATO REGIONALE CAMPANIA - UFFICIO USI CIVICI:

Ai fini della detta verifica si riproduce in allegato la certificazione rilasciata dall'Ente preposto in data 03/2016 per un immobile ricadente nel medesimo territorio.

(Cfr. all. n. 8)

C.8) AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Con riscontro a richiesta del 09/03/2020, l'amm.re p.t. in data 08/06/2020 trasmetteva copia del regolamento di condominio, bilanci consuntivi 2017-2018, bilancio di previsione 2019, con allegato piano di ripartizione ed attestazione circa le spese annue di gestione dell'immobile in oggetto, con indicazioni relative a quote insolute poste a carico della debitrice.

(Cfr. all. n. 9)

Presso la:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI: all'Agenzia del Territorio sono stati consultati i valori contenuti nella banca dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti al Comune di appartenenza del cespite da stimare.

D) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° 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 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).*

Agli atti del fascicolo telematico risulta depositata Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c. 2 c.p.c. della Dott.ssa Alessandra Ciocchetti, Notaio in Roma del 30/10/2019, con nota di trascrizione del pignoramento oggetto della presente procedura e documentazione ipo-catastale d'interesse.

A seguito di controlli incrociati estesi tanto al bene d'interesse, quanto a soggetti suscettibili di incidenza nella procedura, con ispezioni condotte presso gli Uffici di Napoli 2° della Conservatoria dei RR II di Napoli, lo scrivente ha provveduto a verificarne il contenuto.

contro:

per il diritto di abitazione
per la quota di 1/1

Formalità trascritta in Napoli il 30/12/2015 ai nn. 48748/38583

ISCRIZIONI CONTRO:

• **IPOTECA VOLONTARIA**

del 22/04/2010 rep. n. 183912/17542

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

da atto notarile pubblico, Dott. Di Martino Salvatore in Castellammare di Stabia, Na
gravante sull'immobile sopraddetto

a favore di:

CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

sede di Ferrara, FE, C.F.: 01208710382

per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

contro i Sigg.:

entrambi, in regime di comunione legale, per diritto di proprietà
per rispettiva quota di 1/2

Formalità iscritta in Napoli il 27/04/2010 ai nn. 19812/3782

A carico del cespite in esame non sussistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti, concernente tutto il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento del 15/10/2019.

Le ragioni debitorie vengono a determinarsi per risoluzione del contratto di mutuo fondiario a seguito di prolungato inadempimento dei mutuatari, Sigg. [redacted], con richiesta di restituzione del credito residuo vantato, oltre interessi di mora successivi, spese ed accessori di liquidazione, sino al soddisfo, di cui al precetto notificato ad entrambi i soggetti, il 30/04/2019 - 06/05/2019.

Il bene oggetto della detta procedura costituisce unità abitativa, con annessa cantinola ubicata al piano seminterrato di un fabbricato a destinazione residenziale.

Nella fattispecie il bene perviene ai debitori eseguita per:

• **COMPRAVENDITA**

per Notaio Dott. Salvatore Di Martino in Castellammare di Stabia, NA, del 22/04/2010, rep. n. 183911/17541, trascritta in Napoli il 27/04/2010 ai nn. 13637/19811

a favore dei Sigg.:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

contro i Sigg.:

- [REDACTED]
(rappresentata nell'atto dal figlio [REDACTED]
[REDACTED] giusta procura rep. 183697 del 05/03/2010
allegata all'atto alla lett. "A")
- [REDACTED]
- [REDACTED]

in virtù del quale questi ultimi, per i propri diritti ed in ragione di 1/3 ciascuno e tutti in solido tra loro, per l'intero, vendono e trasferiscono ai primi, che acquistano in quota paritetica, in regime di comunione legale, la piena proprietà del cespite immobiliare sito nel Comune di Castellammare di Stabia, Na, alla **Via Cavour n. 7**, e precisamente quanto definito al punto 1°:

"appartamento al quinto piano oltre il rialzo (sesto piano catastale) della scala 'A', distinto dal numero interno [REDACTED] composto di cinque vani ed accessori confinante, in senso orario, con via Romanelli, appartamento interno [REDACTED] della scala B di proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, via Cavour, Terrazzo condominiale, salvo altri.

Al descritto appartamento è annessa la cantinola sita in piano seminterrato, distinta dal numero interno [REDACTED], confinante, in senso orario, con via Romanelli, cantinola interno [REDACTED] di proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, corridoio comune, cantinola interno [REDACTED] di proprietà degli eredi [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

Il tutto è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 8, p.lla 286 sub [REDACTED] Via Cavour n. 7, p. 6-S1, int. 16, cs. 'A', z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 8, R.C. € 743,70."

compreso i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, comunioni, servitù e comproprietà condominiali derivanti e meglio definite negli antecedenti titoli e/o pattuizioni "...tutto incluso, nulla escluso..."

Quanto in essere pervenne nelle porzioni innanzi indicate ai venditori, germani [REDACTED] in forza di successione alla comune genitrice Sig.ra [REDACTED], giusta denuncia presentata all'Agenzia delle Entrate U.T. Pomezia, Rm, il 08/01/2009 e rubricata al n. 68, Vol. 673/9, **trascritta il 28/11/2011 ai nn. 47992/33947**. Nella detta trascrizione, l'immobile d'interesse viene indicato erroneamente al subalterno n. 1.

Col sopraindicato atto per Notaio Dott. Salvatore Di Martino in Castellammare di Stabia, Na, del 22/04/2010, gli eredi, i germani [REDACTED], hanno accettato tacitamente l'eredità relitta della loro defunta madre, deceduta ad [REDACTED], come da formalità **trascritta il 27/04/2010 ai nn. 19810/13636** ed afferente il bene oggetto di procedura, correttamente individuato al subalterno n. 16.

Il possesso legale dell'intero descritto compendio, con i relativi diritti, servitù, pertinenze e parti comuni di fabbricato, venne trasferito alla Sig.ra [REDACTED], già detentrica materiale del bene, in virtù di atto di assegnazione di alloggio, a rogito del Notaio Dott. Giovanni Barone in Castellammare di Stabia, NA, del **28/08/1979**, rep. n. 42453/1160, **trascritto in Napoli il 10/09/1979 ai nn. 17698/20217**, a seguito di trasformazione a proprietà individuale della Cooperativa Edilizia "La Casa per Tutti", la quale ottenne licenza del 10/11/1952 per edificare, per i propri soci, un fabbricato per alloggi di tipo economico e popolare, servito da due scale e costituito da trentadue unità immobiliari ed altrettanti locali cantinati al piano seminterrato, oltre parti comuni, su suolo sito alla via Cavour, individuato al catasto urbano al foglio 8, p.lla 285, are 02.36 e p.lla 286, are 06.96.

"L'alloggio e la cantinola sono stati denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli con scheda numero 0116082, registrata il 26 febbraio 1977 al numero 216."

(Cfr. all. nn. 4, 5)

1.2 VERIFICA CATASTALE

L'unità abitativa sita nel Comune di Castellammare di Stabia, Na, alla **Via Cavour n. 7**, in piano quinto oltre rialzato, scala A, int. [REDACTED], con annessa cantinola al piano S1 è censita al N.C.E.U. della provincia di Napoli come a seguire:

Fig. 8 - P.lla 286 - Sub. [REDACTED] - Cat. A/2 - Cl. 3 - Cons. 8 vani - p. 5-S1

In ditta pro quota ½ in regime di comunione dei beni ai Sig.ri:

[REDACTED]

La cantinola sita al piano seminterrato, associata al subalterno dell'unità abitativa, risulta figurata, per l'intero, nella medesima scheda planimetrica.

Il pignoramento si estende alle relative dipendenze ed accessori, diritti sulle parti comuni dell'indicato fabbricato, nulla escluso ed eccettuato.

1.3_ VERIFICA DELLE ANNOTAZIONI MARGINALI NELL'ATTO DI MATRIMONIO

Da Estratto richiesto presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Castellammare di Stabia, NA, dal Registro degli Atti di Matrimoni dell'anno [REDACTED], N. [REDACTED], Parte II, Serie A, si certifica in data [REDACTED] l'unione tra [REDACTED] e [REDACTED].

Nelle Annotazioni:

Con provvedimento del Tribunale di Torre Annunziata, Na del [REDACTED] n. [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto controscritto.

(Cfr. all. n. 7)

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

L'avvenuto accesso permetteva di constatare che l'unità immobiliare, accatastata nella categoria A/2, era destinata ad abitazione di entrambi i debitori, quali conviventi, assieme ai figli minori, così come confermato dal Certificato Storico di Residenza rilasciato dal Comune di Castellammare di Stabia, NA, in data 17/02/2020, e come altresì emerso e verbalizzato in sede d'accesso.

(Cfr. all. nn. 3, 7)

Gli stessi esecutati, entrambi presenti, mostravano piena collaborazione alle attività peritali, non interponendo alcun ostacolo alla procedura.

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 parte comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di conservazione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; *****

3.1_CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E TIPOLOGIA DEL CONTESTO:



Estratti satellitari Google Earth. Lati Ovest ed Est. La freccia indica l'ubicazione dell'unità abitativa d'interesse

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale, edificato all'inizio degli anni '50, costituente tessera dell'impianto storico di più recente formazione, che diparte dal più antico costruito ad ovest, e viene a definirsi lungo l'arteria stradale di via Regina Margherita, mescolandosi al tessuto urbano più recente, esteso verso N-E.

L'edificio s'inserisce entro un lotto rettangolare posizionato in maniera trasversale rispetto al tracciato viario precedente, sul quale offre il fronte corto sud e per cui, la parallela via Principe Amedeo a nord e le due traverse minori, via Cavour ad ovest e via Romanelli ad

est, ne definiscono i limiti fisici. La costruzione si compone di due blocchi simmetrici affiancati ed autonomamente serviti da due corpi scala interni, oltre ascensori, dipartenti dai piccoli androni d'angolo prospettanti sulla corte comune accessibile dalla via Cavour. Il tutto in elevato per sei livelli abitativi per il corpo centrale e cinque per i corpi di testa N-S, oltre un livello seminterrato ove si sistemano i locali pertinenziali.

Una copertura piana conclude la struttura complessiva, costituente terrazza praticabile per i corpi minori e lastrico solare per il corpo centrale più alto, dal quale aggettano i torrini dei vani ascensori. La struttura portante è ripartita in campate regolari, tipica degli edifici a telaio in conglomerato cementizio armato, il cui sviluppo verticale viene a suddividersi da partizioni orizzontali realizzate con solai latero-cementizi.

Dalle forme lineari delle facciate, intonacate e tinteggiate in colore chiaro, aggettano ampie balconate d'angolo che coronano i fronti corti, mentre terrazzini più contenuti si sistemano in maniera asimmetrica in ambo i lati della mediana verticale del corpo centrale, risolvendo il carattere estetico finale dell'intera geometria, che si concreta nell'insieme con una forma ad H, ed i cui spazi centrali comuni definiscono le due corti cintate lungo i lati lunghi. Quella ovest con accesso a mezzo di portoncino metallico dalla via Cavour n. 7, l'altra ad est dalla via Romanelli n. 1. Lo spazio maggiore sulla via Cavour, rappresenta l'entrata principale all'intero plesso.

L'unità abitativa d'interesse occupa il sesto ed ultimo livello fuori terra della porzione centrale di fabbrica posta sul versante nord, individuata come corpo A. Un discreto androne quadrangolare, protetto da un cancello metallico invetriato, invita ai piani superiori per mezzo dell'unico ascensore presente, sistemato nell'invaso disegnato dalla scala, a doppia rampa e pianerottoli intermedi. La medesima scala immette altresì al piano cantinato, il cui accesso è però riservato ai condomini ed impedito alla libera fruizione da un cancelletto metallico apposto al caposcala.

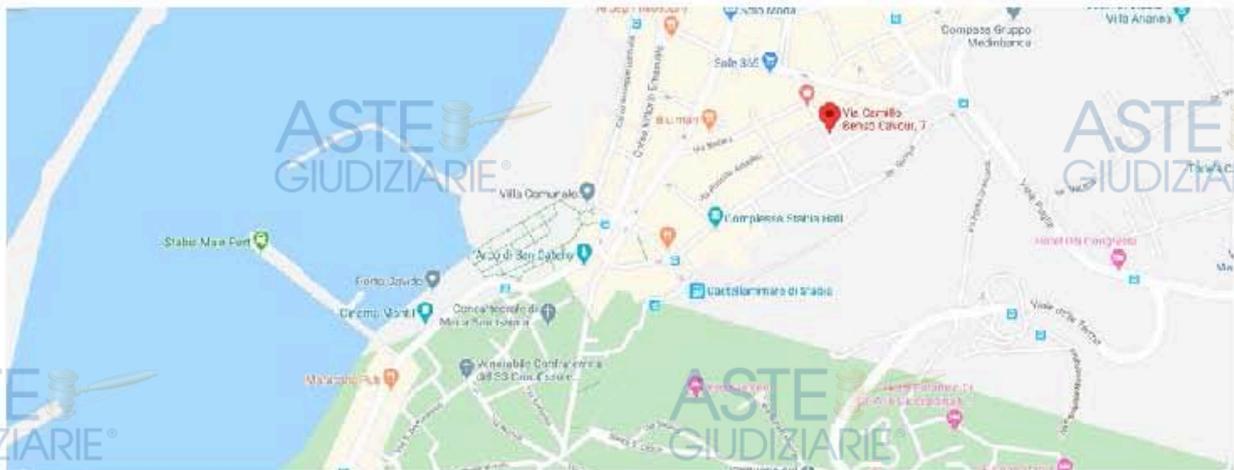
Le parti comuni, corte antistante, androne e scala, risultano pulite e ben mantenute, con finiture in marmo chiaro ed attintature bicromatiche chiare a mezz'altezza. Generose finestrate arcuate illuminano gli ampi pianerottoli dimensionati sul medesimo spazio dell'androne e sui quali si dispongono gli accessi alle singole unità di livello, rispettivamente tre abitazioni per piano. La 'nostra' siglata con l'interno n. 16, occupa

l'intero ingombro di piano per la porzione d'interesse, per cui frontalmente al corpo scala si dispone l'accesso secondario, interdetto, mentre l'entrata principale si posiziona sul lato destro di chi esce dall'ascensore.

Lo stato di manutenzione generale delle parti comuni pare buono e non necessitante di particolari interventi riqualificativi. L'ascensore è funzionante e la cabina si mostra in condizioni più che decorose.

L'edificio presenta le seguenti dotazioni condominiali:

- Impianti ascensori;
- Impianto citofonico;
- Impianto illuminazione degli spazi comuni e luci d'emergenza;
- Androni, corti e terrazzi di uso comune;
- Sala condominiale con accesso dal locale cantinato.



Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione

Il detto plesso si posiziona in un'area semicentrale rispetto al perimetro del costruito più antico. Una compagine di rilievo caratterizzata dalla presenza di diverse costruzioni a carattere residenziale, tutte ben inserite nell'ambiente circostante, dove numerosa è la presenza di attività commerciali e terziarie in genere. La zona risulta esteticamente apprezzabile, dotata di sufficienti attrezzature e servizi e ben corredata da aree di sosta.

A valorizzare ulteriormente l'area contribuisce la vicinanza di spazi attrezzati e luoghi di aggregazione, come ad esempio la villa comunale, unitamente alla discreta presenza di servizi primari, quali istituti scolastici, ospedale, ferrovia, uffici postali, ecc, facilmente raggiungibili a piedi. L'edificio Municipale dista meno di un chilometro.

In sintesi, stante la legittimità del fabbricato e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche per la collocazione rispetto all'ambito cittadino, l'appartamento in esame troverà verosimilmente agevole rispondenza sul mercato.

3.2_ CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:

L'unità abitativa si colloca al quinto piano oltre rialzo (sesto livello fuori terra) del descritto fabbricato di via Cavour n. 7, detenuto in comproprietà dai debitori eseguiti per rispettiva quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno, per acquisto perfezionato in regime di comunione legale ed identificato con l'interno ■, scala A, piano 5-S1, censito al N.C.E.U. della provincia di Napoli al Foglio 8 - P.IIa 286 - Sub ■ - Cat. A/2 - Cl. 3 - Cons. 8 vani.

La geometria della cellula conclude la sezione del corpo centrale di fabbrica posta a nord, proiettata sull'adiacente terrazzo comune di copertura del corpo di testa minore, senza tuttavia possibilità di veduta. Gli affacci si rilevano esclusivamente sui lati liberi, rispettivamente ad ovest su via Cavour, a mezzo di un balcone esclusivo, e ad est sulla via Romanelli, grazie ad un balcone condiviso con l'unità di livello adiacente, e dal quale se ne separa per un interposto divisorio comune che ne segna i limiti fisici. Il lato est confina con detto immobile adiacente ed accessibile esclusivamente dalla scala B.

All'abitazione d'interesse è annessa una cantinola sita al piano seminterrato, non identificata da uno specifico subalterno poiché, per l'intero, alle consistenze figurate nella planimetria catastale corrispondente dell'unità abitativa.

Confina per il lati N-S con locali adiacenti in altra ditta, ad ovest con passaggio comune e ad est con la piccola corte aperta sulla via Romanelli, sulla quale si apre una luce di fondo, per garantire l'illuminazione naturale ed il riciclo d'aria.



Schema distributivo attuale

L'unità abitativa si articola seguendo uno schema compatto a pianta quadrangolare che racchiude tutte le funzioni e dal quale protende un'appendice aggiuntiva che conclude la cellula ai lati N-E. Tale disposizione, unitamente alla quota di livello, assicura un'illuminazione ottimale e ben distribuita per i vari ambienti che, complessivamente definiscono una zona giorno lungo il lato ovest, con affaccio diretto dal balcone corrispondente, costituita da un living soggiorno/ cucina completa di isola, con possibilità di isolare le due funzioni per mezzo di uno scorrevole ad ante vetrate a scomparsa a

tutt'altezza. Dal soggiorno, sul quale si offre l'ingresso principale dell'abitazione, si raggiunge la zona notte, i cui vani si distribuiscono in sequenza lungo il lato opposto ad est, oltre il piccolo corridoio intermedio delimitato dalla parete attrezzata dello stesso soggiorno, nella quale s'incassa anche un termocamino. Detta porzione si compone rispettivamente di una camera matrimoniale corredata da balcone, completa di cabina armadio e bagno riservato, un bagno padronale ed altre due camere a letti singoli a chiudere la cellula a nord e delle quali anche l'ultima, di maggiori dimensioni, è completa di cabina armadio. Nello spazio di corridoio si sistemano due stipi a parete uso scarpiera, uno dei quali occupa l'ingombro del vano porta corrispondente all'accesso secondario interdetto, ed ancora uno stanzino per servizi cieco, uso lavanderia, posto alle spalle della cucina, completo di lavello e lavatrice.

L'immobile misura un discreto stato manutentivo, appare ben tenuto ed in condizioni ottimali, anche a seguito di recenti opere di rifacimento delle finiture e degli spazi interni, modifiche delle quali si specificherà meglio in seguito.

A seguire si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- fatta esclusione delle geometrie risolte con controsoffitto, diversamente articolato e presente in tutti gli ambienti, l'altezza utile interna massima misurata all'intradosso delle parti nude del solaio superiore è pari a circa m. 3,25 (bagno padronale e camera doppia);

- Le superfici di calpestio si definiscono in modo continuo con listoni in parquet tradizionale color ciliegio, salvo per la cucina, dove si adottano quadroni in gres bruni, ripetuti con piastrelle a mo' di tessere per la zona cottura e per i bagni. Quello riservato per la camera matrimoniale è risolto con ceramiche smaltate di colore rosso, in tono col rivestimento parietale arricchito da tasselli vitrei di cornice, apposto a completare le finiture della doccia incassata e delle superfici verticali dell'intero vano, per un'altezza media di circa m. 1,25. Per il bagno maggiore, si adottano, tanto per il calpestio, quanto per le pareti e fino ad un'altezza di circa m. 2,30, elementi analoghi di maggiori dimensioni e di colore azzurro, ornati con inserti in mosaico vitreo a motivo floreale.

Entrambi i servizi risultano accessoriati da mobile lavabo, vaso con cassetta a incasso, bidet e doccia con cabina incassata. Il bagno maggiore presenta un doppio lavabo ed una vasca

idromassaggio. A chiudere l'altezza dei vani doccia si ricavano due piccoli stipi. Un altro si posiziona nella parte terminale di corridoio a nord.

Nel complesso, il pavimento appare integro ed in ottime condizioni di mantenimento, stesso dicasi per i balconi, dove sono apposte piastrelle quadrate in tinta chiara, comuni agli altri affacci della fabbrica. Tali affacci vengono oltretutto protetti in sommità da una pensilina in vetro con telaio in ferro.

Anche gli intonaci interni, attintati con colori chiari, si presentano in buono stato di conservazione;

- L'ingresso principale, con immissione diretta nel soggiorno, è protetto da una porta blindata con pannellatura lignea di finitura per la faccia esterna, in stile analogo alle porte delle altre unità di piano. Per l'ingresso impedito, una pannellatura similare definisce l'impronta del varco visibile dal pianerottolo comune. Dallo stesso pianerottolo è altresì possibile accedere al terrazzo comune sito a nord della fabbrica.

Gli infissi esterni, balconi e finestre, sono di recente sostituzione, costituiti da telai in alluminio bianco completo di vetro camera. Gli stessi sono completati da persiane avvolgibili motorizzate, di tipologia comune alle finestrate complessive di fabbrica. Gli infissi interni, compresi quelli per l'accesso alle cabine armadio, sono costituiti da ante con sistema a scomparsa, con pannello in vetro per il soggiorno, ovvero in legno bianco laccato, cieco o invetriato, per i restanti vani, eccetto per i due stipi uso scarpiera e lo stanzino servizi, chiusi con una soluzione ad ante pieghevoli.

- L'immobile è dotato di termocamino ed elementi radianti a vista. La climatizzazione interna viene altresì garantita da diffusori split a parete con unità esterne. Due apposti nella zona living, uno nel corridoio ed i restanti nelle camere da letto. La produzione di acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia a gas installata in un vano tecnico ricavato nella parete che chiude lo spazio del balcone del soggiorno a sud.

Sono presenti i normali impianti tecnici sottotraccia (idrico - igienico-sanitario, elettrico, nonché citofonico, TV).

L'impianto elettrico appare rinnovato e provvisto di elementi a norma di recente sostituzione, ma non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90. L'illuminazione generale avviene tramite faretti incassati nelle

geometrie dei controsoffitti, con la presenza aggiuntiva di lampadari nella zona pranzo, nel bagno padronale e nella camera a letti singoli terminale.

L'appartamento gode di una notevole luminosità, grazie alla quota di piano ed all'apprezzabile distanza che separa il fabbricato d'interesse dagli edifici contigui di zona.

Alla **cantinola** sita al piano seminterrato e distinta con interno n. 14, si giunge dalla rampa interna comune che conduce e termina al detto livello, proseguendo sulla destra del corridoio del cantinato, ed individuando la seconda porta a sinistra.

L'accesso unico viene assicurato da una porta metallica. Lo spazio interno, il cui calpestio è definito dalle originarie quadrelle in graniglia, risulta interamente occupato da arredi e suppellettili in deposito. Lo stato conservativo manifesta avanzati segni di degrado da residui umidi, con rigonfiamenti delle attintature e vistosi distacchi dell'intonaco all'intradosso. Muffe ed efflorescenze si accentrano lungo la parete terminale ad est. L'interno pare privo d'impianto d'illuminazione, per cui l'unica fonte di luminosità si rimette alla piccola luce di fondo.

PRODUZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 - Fronte principale sulla via Cavour. La freccia indica l'unità d'interesse ubicata al sesto livello fuori terra del corpo centrale



Foto 2, 3 - Fronte secondario sulla via Romanelli



Foto 4 - Corte comune ad ovest con accesso all'androne della scala A

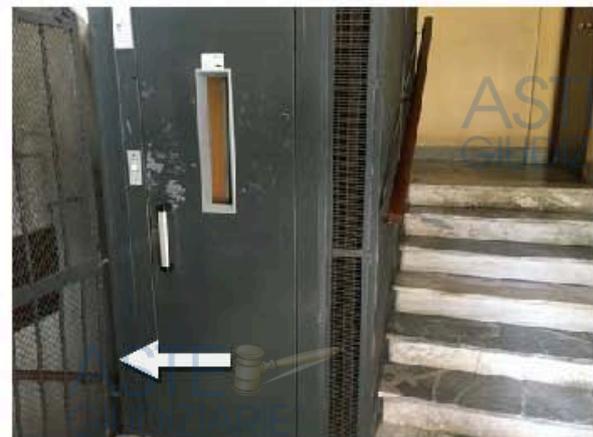
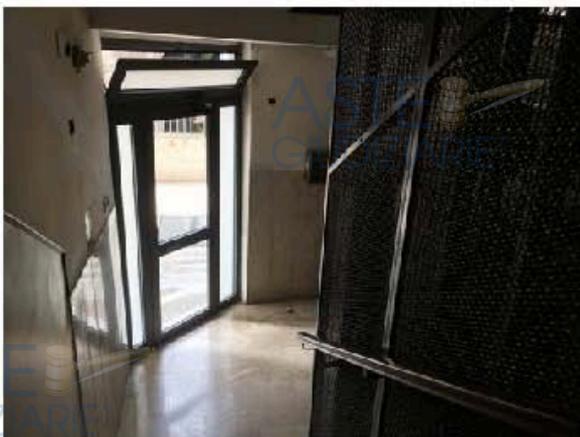


Foto 5, 6 - Interna del piccolo androne condominiale. Controcampo con indicata la rampa di accesso al piano cantinato





Foto 7, 8 - Rampante comune e pianerottolo di livello. A destra l'ingresso all'unità staggita, int. ■ con l'adiacente ingresso aggiuntivo ed a sinistra l'accesso al terrazzo condominiale



Foto 9, 10



Foto 11 – Soggiorno/cucina



Foto 12, 13



Foto 14, 15 - Frontale e controcampo dello stesso ambiente





Foto 16 - Cucina e zona pranzo



Foto 17, 18 - Affaccio esclusivo ad ovest



Foto 19, 20 - Corridoio. Frontale a sud e controcampo a nord. La freccia della foto a sinistra indica la stanza servizi e frontalmente si pone la camera matrimoniale, mentre per la foto a destra è indicato lo stipetto che cela l'accesso secondario all'unità abitativa



Foto 21, 22





Foto 23 - Camera matrimoniale. A sinistra si accede al bagno riservato, sulla destra si pone la cabina armadio



Foto 24, 25 - Cabina armadio



Foto 26, 27 - Bagno riservato di camera





Foto 28, 29 - Affaccio comune ad est con altra unità di livello



Foto 30, 31 - Bagno padronale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 32, 33



Foto 34, 35 - Camera letto singolo e stipo uso scarpiera posto di fronte e corrispondente all'accesso secondario all'unità abitativa

Firmato Da: GALLO ALFONSO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 78f6e9ea66d1628d8e93a7fe2fe3ff04

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 36, 37 – Altro stipo al termine del corridoio a nord e frontale dall'ultimo vano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 38 - Camera doppia nord. Sulla destra altra cabina armadio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 39, 40 - Controcampo dello stesso ambiente

CANTINOLA

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 41, 42 - Oltre la rampa, proseguendo sulla destra, la seconda porta a sinistra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 43, 44 - Frontale e controcampo dello stesso ambiente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto 45, 46 - Condizioni manutentive

3.3_DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

In riferimento alla Legge n. 392 del 27/07/1978

Superfici nette calpestabili relative ad ogni singolo vano:

ABITAZIONE:

- Soggiorno/ cucina: mq. 44,55;
- Corridoio, incluso i piccoli spazi servizi, stipi e affini: mq. 13,80;
- Camera matrimoniale, inclusa cabina armadio di circa mq. 4,20: mq. 16,55;
- Bagno riservato: mq. 3,40;
- Bagno padronale: mq. 8,15;
- Camera a letto singolo: mq. 8,62;
- Camera letto doppia, inclusa cabina armadio di circa mq. 3,15: mq. 23,80;
- Superficie utile netta calpestabile interna: mq. 118,87

Superficie complessiva abitazione, arrotondata per eccesso pari a circa: **mq. 144,40**

- Comprensiva del 100% sup. utile netta + 100% sup. pareti perimetrali esterne ed interne + 50% sup. pareti divisorie comuni ad altre unità e/o corpo scala. Nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione.

- Superficie utile netta pertinenze esclusive di ornamento - Balconi: mq. 9,17

Superficie ragguagliata: **mq. 2,75**

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

CANTINOLA:

- Superficie utile netta vani accessori a servizio indiretto dei vani principali circa: mq. 13,45 c.a. vagliata al coeff. del 25%: **mq. 3,36**
- Nella misura del 50%, qualora comunicante con i vani principali; del 25 per cento qualora non comunicante.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA ARROTONDATA PER ECCESSO RISULTA DI MQ. 150,10.

Il coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale attiene a quanto riferisce il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e la Norma UNI 10750.

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, ** segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex-particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile; ******

4.1_PROVENIENZA

Bene posseduto in comproprietà dagli attuali debitori, per acquisto con atto a firma del Notaio Salvatore Di Martino in Castellammare di Stabia, NA, del 22/04/2010, rep. n. 183911/17541, a seguito del quale i danti causa, germani [REDACTED] [REDACTED] trasferirono agli acquirenti, i propri diritti in ragione di 1/3 e tutti in solido tra loro, per l'intero, la piena proprietà del cespite immobiliare sito nel Comune di Castellammare di Stabia, Na, alla Via Cavour n. 7, a loro pervenuto in forza di successione alla comune genitrice Sig.ra [REDACTED] e precisamente quanto definito al punto 1°:

“appartamento al quinto piano oltre il rialzo (sesto piano catastale) della scala ‘A’, distinto dal numero [REDACTED] composto di cinque vani ed accessori confinante, in senso orario, con via Romanelli, appartamento interno [REDACTED] della scala B di proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, via Cavour, Terrazzo condominiale, salvo altri.

Al descritto appartamento è annessa la cantinola sita in piano seminterrato, distinta dal numero interno quattordici, confinante, in senso orario, con via Romanelli, cantinola interno [REDACTED] di proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, corridoio comune, cantinola interno [REDACTED] di proprietà degli eredi [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

Il tutto è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 8, p.lla 286 sub [REDACTED], Via Cavour n. 7, p. 6-S1, int. 16, cs. ‘A’, z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 8, R.C. € 743,70.”

compreso i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, comunioni, servitù e comproprietà condominiali derivanti e meglio definite negli antecedenti titoli e/o pattuizioni "...tutto incluso, nulla escluso..."

Questo rappresenta l'unico titolo avente carattere traslativo rinvenuto in data anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del 15/10/2019.

Cespite acquistato ancor prima dalla Sig.ra [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Dott. Giovanni Barone in Castellammare di Stabia, NA, del 28/08/1979, rep. n. 42453/1160, a mezzo del quale, alla precedente, già assegnataria e detentrica materiale del detto alloggio, venne trasferito il pieno possesso legale e gli annessi diritti sulla proprietà comune del fabbricato. Il tutto come meglio descritto al paragrafo 1.1 (Cfr. All. n. 5)

4.2_ INDICAZIONI E VARIAZIONI CATASTALI

La sagoma di fabbrica figurata nell'estratto di mappa attuale appare coerente con la sagoma dell'edificio reale, tuttavia il detto fabbricato risulta ancora associato alle p.lle 285, 286, corrispondenti al suolo edificatorio richiamato nel titolo del Notaio Barone del 28/08/1979.

Il simbolo # associato alle particelle indica difatti un possibile disallineamento mappale significativo di particelle, sulle quali insistono fabbricati, censite al catasto fabbricati e mai denunciate al catasto terreni.

Premesso che siffatta incongruenza si relaziona esclusivamente al mancato aggiornamento della esatta rappresentazione della costruzione in mappa, superabile mediante redazione di un tipo mappale, si rappresenta comunque che tale fattispecie non pregiudica aspetti legati all'identificazione del bene, in quanto l'immobile d'interesse risulta specificatamente censito al catasto fabbricati già alla data del titolo del 1979.

La visura storico-catastale corrispondente, correlata al mappale terreni Fig. 8, p.lla 286 ed originata all'impianto meccanografico del 30/06/1987, denuncia esclusivamente una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL 06/11/2009, senza alcuna mutazione di categoria, classe o numero di vani. L'unica rettifica significativa è riferibile a quella del livello di piano indicato, da 6-S1 a 5-S1. (Cfr. all. n. 4)

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;

Gli identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono corretti ed utili ad individuare univocamente l'appartamento ubicato nel fabbricato sito nel Comune di Castellammare di Stabia, Na, alla Via Cavour n. 7, in piano quinto oltre rialzato, scala A, int. ■■■, con annessa cantinola al piano S1. Il tutto censito al N.C.E.U.: Foglio 8 - P.IIa 286 - Sub. ■■■ - Cat. A/2 - Cl. 3 - Cons. 8 vani - p. 5-S1 (ex p. 6-S1).

Presso l'Ente preposto è stata acquisita la planimetria catastale corrispondente, depositata in atti dal 06/11/2009.

Nella medesima scheda planimetrica risulta altresì raffigurata, per l'intero, la cantinola sita al seminterrato, priva quindi di un autonomo identificativo.

A seguito di modifiche interne interessanti parte dell'impianto compositivo, l'unità abitativa figurata nella citata planimetria, non coincide con lo stato dei luoghi.

Modifiche presumibilmente legate alle variazioni del 06/11/2009 denunciate nella visura catastale corrispondente e delle quali si dirà meglio in seguito.

Presso l'archivio catastale veniva inoltre acquisita la scheda planimetrica precedente, "registrata il 26 febbraio 1977 al numero 216" come richiamata nel titolo del 1979 e che, sostanzialmente, non differisce da quella informatizzata in atti del 2009.

Nel merito si rimanda a quanto illustrato nel quesito n. 7.

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

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

La descrizione dell'immobile e dell'annessa pertinenza di cui all'atto di pignoramento ne permette l'identificazione univoca. Entrambi peraltro vengono rappresentati nella stessa planimetria catastale e quindi associati ai medesimi identificativi. Sebbene l'atto di pignoramento individua l'immobile al piano 6-S1, la corrispondente nota di trascrizione indica il livello 5-S1, rinviando alla rettifica del dato come da visura storico catastale.

QUESITO 7) *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in*

*esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti; *****

7.1 CORRISPONDENZA TRA TITOLI DI PROVENIENZA E DATI CATASTALI:

Fermo restante quanto già illustrato al paragrafo 4.2, gli identificativi catastali associati all'unità abitativa e, di riflesso, alla cantinola del piano seminterrato, corrispondono con i dati indicati nei titoli di trasferimento. Stesso dicasi per la descrizione dei confini.

La consistenza commerciale ricavata al paragrafo 3.3 risulta coerente con il dato metrico corrispondente denunciato nella visura catastale, come altresì corrisponde la superficie utile della cantinola misurata sui luoghi rispetto al dato metrico estrapolato dalla planimetria catastale riprodotta in scala.

7.2 CORRISPONDENZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI:

Con riferimento esclusivamente all'unità abitativa, il confronto tra quest'ultima e lo stato dei luoghi, evidenzia la modifica dell'impianto compositivo primario, al fine di ottimizzare la funzionalità degli spazi interni e che, nella sostanza, conservano inalterati i confini e le aperture esterne, vincolate al sistema comune degli affacci di fabbrica.



Nel dettaglio, le difformità sopraindicate interessano l'intera unità, con la creazione di un doppio servizio e la maggiorazione dello spazio di accoglienza all'ingresso e dell'ambiente cucina/ pranzo della zona giorno, prospettata verso la via Cavour.

Il locale di piano terra risulta invariato.

In merito alla quantificazione degli oneri occorrenti per sanare le difformità rilevate si rimanda all'analisi formulata nel quesito n. 11.

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 tali impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'identificativo catastale evidenzia esclusivamente il bene oggetto del pignoramento al quale si associa l'annesso locale di piano seminterrato, conformato nella sua consistenza già in sede di compravendita ultraventennale, come da planimetria catastale richiamata. Non risultano immobili contigui fisicamente fusi con i detti cespiti, che risultano di confini ben definiti.

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'immobile staggito non perviene da una maggiore consistenza, né sottoposto a precedenti disposizioni pregiudizievoli oltre quelle già indicate.

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

Il Comune di Castellammare di Stabia, Provincia di Napoli, ricade nell'area di competenza del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana di cui alla

L.R. Campania 27 giugno 1987 n. 35, e specificamente è il Comune n. 3 della sub-area 2 definita dall'art. 2 della L.R. n. 35 del 27/6/87, in seguito brevemente richiamata L.R. n. 35.

Ai sensi del P.U.T. (Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino – Amalfitana), l'area ricade in **ZONA TERRITORIALE 2 "Tutela degli insediamenti antichi accentrati" - Art. 17**

"Comprende gli insediamenti antichi ed accentrati di interesse storico, artistico ed ambientale, perimetrati e classificati secondo i criteri di cui alla relazione del Piano urbanistico territoriale parte 3. Essa va trasferita nei Piani regolatori generali come zona "A" di Piano regolatore, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, oppure articolata in due zone di cui una classificata "A" - come sopra - e l'altra di "rispetto ambientale". La normativa del Piano regolatore generale deve:

*- per la zona "A" prevedere la redazione obbligatoria di Piani particolareggiati di **restauro e risanamento conservativo**, da redigere secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV; **fino all'approvazione dei suddetti Piani particolareggiati, consentire soltanto interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico**, entrambi secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV;*

- per la zona di "rispetto ambientale":

- impedire nuova edificazione privata;

- consentire, per l'eventuale edilizia esistente, quanto previsto relativamente alla precedente "zona territoriale 1b" per l'edilizia esistente a tutto il 1955;

- consentire, qualora la zona di "rispetto ambientale" non interferisca con le visuali prospettiche di osservazione degli insediamenti antichi, di cui alla zona "A", interventi pubblici per la realizzazione di scuole materne e dell'obbligo, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi, il tutto nel rispetto delle caratteristiche ambientali."

Il Comune di Castellammare di Stabia è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale Campania n. 8180 del 04/07/1980, entrato in vigore il 01/02/1981. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 16/12/1999 è stata adottata la Variante di Adeguamento del P.R.G. al P.U.T. (Piano Urbanistico Territoriale), ai sensi della Legge Regionale 35/87. La Variante di Adeguamento è stata approvata (con prescrizioni) con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 324 del 22/03/2005, pubblicato sul B.U.R.C. (Bollettino Ufficiale Regione Campania) n. 24 del 02 maggio 2005.

Con il Decreto n. 155 del 20/03/2007 il Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli in esecuzione della deliberazione della Giunta Provinciale n. 71 del 08/02/2007 e

secondo le procedure e le modalità previste dalla Legge Regionale 22/12/2004 n. 16, ha approvato la variante al Piano Regolatore Generale adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 126 del 13/09/2006 - in adempimento alle prescrizioni di cui al Decreto Presidente Amministrazione Provinciale n. 324 del 23/03/2005 - così come modificata in sede di Conferenza di Servizi e ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 4 del 10/01/07. Il suddetto Decreto è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 23 del 23.04.2007. Decorsi quindici giorni dalla pubblicazione, dal 09/05/2007, la variante entra in vigore ed acquista efficacia a tempo indeterminato.

Ai sensi del P.R.G. approvato, il sito d'impianto del fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, ricade in **ZONA- CENTRO STORICO – SOTTOZONA A1 (2)**

“ In armonia con il D.M. 1444/68 rientrano nella zona ‘A’ le parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico e di particolare interesse ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi... omissis...

Restano salvi gli interventi previsti dal Piano di Recupero e succ. varianti, redatto ai sensi della Legge 14/5/1981, n. 219.

A1(2) Ricade nella zona territoriale 2 del P.U.T. - tutela degli insediamenti antichi accentrati -. Comprende la parte del centro storico che non ha subito grosse modificazioni edilizie. **Per l'edilizia esistente recente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87.** Le previsioni di PRG sono attuate a mezzo di Piani Particolareggiati di restauro e risanamento conservativo di iniziativa pubblica, da redigere secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della Legge Regionale n. 35/87. E' ammessa, altresì, la formazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica redatti nei limiti di cui all'art. 20 della citata legge regionale n. 35/87. Tali piani potranno riguardare un isolato, più isolati, porzioni di territorio o l'intera area. Fino all'approvazione di detti piani sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento statico ai fini della salvaguardia della Pubblica e Privata incolumità, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87; in armonia con quanto descritto nelle presenti norme all'art.12. Tutti gli interventi obbligatori relativi a leggi nazionali per la tutela e la sicurezza, nonché la protezione civile e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sono consentiti previo parere di competenza e nel rispetto delle prescrizioni del vigente PUT dell'area Sorrentino-Amalfitana.

Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di

terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.”

Inoltre l'area ricade in zona classificata **P1 - "Pericolosità idraulica bassa o trascurabile"**, **R1 - "Rischio moderato"**, ai sensi del P.S.A.I. A.d.B. Campania Centrale, adottato dal Comitato Istituzionale con Delibera n°1 del 23/02/2015 (B.U.R.C. n°20 del 23/03/2015);

L'intero territorio risulta sottoposto alle disposizioni di cui al *D.Lgs. n. 42/2004, ex L. n. 1497/1939* - Vincolo di tutela paesaggistica. (Cfr. art. n. 6)

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

11.1 CONFORMITÀ EDILIZIA E DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI

A seguito di indagini presso il competente SETTORE URBANISICA - **UFFICIO EDILIZIA PRIVATA** del Comune di Castellammare si rappresenta che per il fabbricato in argomento non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio, né documentazione tecnica e/o grafici di corredo, in quanto presso l'archivio del Settore Urbanistica sono disponibili unicamente le

pratiche edilizie a far data dall'anno 1965 e la costruzione della fabbrica *de quo*, secondo quanto fissato nell'atto ultraventennale, si relaziona ad una licenza edilizia del 10/11/1952.

(Cfr. all. 6 - Attestazione U.T.C. istanza prot. 27422 del 04/06/2020)

L'unica documentazione recuperata per risalire, verosimilmente, all'epoca di realizzazione dell'opera e, "per quanto possibile", per accreditare la veridicità circa l'esistenza della citata licenza edilizia, e per gli effetti, attestare con certezza la legittimità della fabbrica, si individua nel Certificato di Abitabilità, rilasciato dall'Ufficio Sanitario del Municipio di Castellammare di Stabia, reg. n. 222 del 07/07/1955, alla Cooperativa Edilizia "La Casa per Tutti".

Quanto alle variazioni apportate ai vani interni dell'unità abitativa, si rappresenta ancora che agli atti d'Ufficio non risulta alcuna istanza e/o comunicazione degli esecutati (D.I.A., C.I.L.A o sim.).

In riferimento a quest'ultimo aspetto, non essendo mutata la destinazione d'uso dell'immobile, le dette variazioni, come illustrate al paragrafo 7.2, afferiscono ad "interventi di manutenzione straordinaria" ai sensi dell'art. 3, c. 1 lett. b, D.P.R. 380/01 e succ. mod e int. di cui al D. L. 16/07/2020, nello specifico:

"...le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso."

Per regolarizzare lo *status quo* ai fini urbanistici dovrà procedersi tramite C.I.L.A. in sanatoria, in conformità con gli strumenti urbanistici approvati ed i regolamenti edilizi vigenti, tenuto altresì conto che l'intervento prodotto non è soggetto a preventiva acquisizione di autorizzazione paesaggistico-ambientale, All. A, art. A1, D.P.R. 31/2017. Pertanto, fermo restante quanto previsto dall'art. 6 bis, c. 5, D.P.R. 380/01, la mancata

comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, oltre i diritti di segreteria, quantificati in € 200,00, ed oneri per l'assistenza e disbrigo delle pratiche tecnico-amministrative da parte di tecnico abilitato. Il tutto per un importo complessivo presumibile di € 3.000,00, salvo eventuali ed ulteriori disposizioni in merito determinate dall'U.T.C. competente, non desumibili in questa sede.

A concludere l'iter necessario affinché l'appartamento risulti conforme, dovrà provvedersi al riallineamento catastale in sanatoria, con la redazione della planimetria corrispondente allo stato dei luoghi, per un costo tecnico quantificabile in € 1.500,00.

Documentazione necessaria anche ai fini della successiva segnalazione certificata di agibilità, S.C.A., indispensabile a seguito di variazione dell'impianto distributivo primario. Nel merito si segnala che gli allegati necessari alla redazione di tale documento, ex art. 24, D.P.R. 380/01, comprendono asseverazioni relative alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, oltre al collaudo delle opere, agli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale, all'isolamento termico e certificazione APE, ecc.

Di tanto, si rappresenta che l'onere di tale impegno graverà sul futuro acquirente in una fase consecutiva, precisando, comunque, che la mancanza di tale titolo non pregiudica il trasferimento della proprietà e che, fatte salve ulteriori circostanze non desumibili al momento ed a prescindere da successive valutazioni del competente Ufficio Comunale, non risulterebbero elementi ostativi al suo rilascio.

Su tali premesse, dovrà infine procedersi alla verifica e/o all'adeguamento degli impianti primari: idrico ed elettrico ed alla certificazione di manutenzione della caldaia.

QUESITO 12) *indichi se vi è attestato di certificazione 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);*

L'unità abitativa non è dotata di attestato di prestazione energetica, né risulta documento analogo per il fabbricato. Pertanto verrà stimato un costo medio per la redazione di relativa certificazione quantificato in circa € 1.000,00, che sarà detratto dal valore finale.

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

Considerata la natura e la consistenza del compendio pignorato e le ragioni di pertinenza, la vendita dovrà avvenire come unico lotto.

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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa) 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 esposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c. c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il bene è pignorato per la piena quota, pertanto si procederà alla stima dell'intero compendio.

QUESITO 15) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 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;

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;

L'unità abitativa oggetto di esecuzione risulta stabilmente occupata da entrambi gli esecutati, nella qualità di conviventi, assieme ai figli minori, nonostante e a seguito di separazione consensuale, risulti provvedimento di assegnazione della casa coniugale esclusivamente alla Sig.ra [REDACTED], come da Sentenza di separazione trascritta in Napoli il 30/12/2015, ai nn. 48748/38583. Detta trascrizione è anteriore a quella del pignoramento del 15/10/2019, ma la separazione, omologata in data 20/01/2015, è successiva alla data di stipula del contratto di mutuo del 2010 e della relativa trascrizione.

Il bene è posseduto in comproprietà e per quote paritetiche dai debitori esecutati, per acquisto in data certa ed antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Dalle risultanze di cui al sistema informativo dell'anagrafe tributaria non risulta alcun atto di locazione registrato a nome dei debitori nella qualità di locatori, ovvero per l'immobile d'interesse, così come confermato da certificazione rilasciata presso l'Ufficio del Registro degli Atti Privati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Napoli, U.T. Castellammare di Stabia. (Cfr. art. n. 5)

QUESITO 17) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire 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;

Sul bene pignorato non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, tuttavia esistono prescrizioni e limitazioni afferenti l'area dell'impianto di fabbrica sulla quale si estende il vincolo di tutela paesaggistica per l'intero territorio del

Comune di appartenenza, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 ex L. n. 1497/1939 e succ. integ. A tal fine si veda quanto esposto al quesito n. 10.

Oltre ai diritti condominiali, l'immobile non possiede pertinenze o accessori di proprietà esclusiva ulteriori rispetto a quanto rilevabile dai titoli di trasferimento.

Con pec del 08/06/2020 l'amm.re p.t. trasmetteva allo scrivente la documentazione d'interesse, comprensiva di regolamento condominiale, di bilanci consuntivi 2017-2018 e di bilancio di previsione 2019, con allegato piano di ripartizione.

Dalla verifica contabile prodotta sino alla data di certificazione del 08/06/2020, sussistono morosità per oneri condominiali, a carico dell'unità immobiliare in oggetto, con specifica delle quote mensili ordinarie non versate (€ 75,00/mese) per l'anno 2019 e 2020 e per un totale di € 900,00.

Relativamente agli oneri di carattere straordinario, risulta non saldata la quota afferente l'esecuzione dei lavori per la sostituzione della colonna pluviale, come deliberati in sede di assemblea e pari ad € 212,57, con precisazioni che il debito risulta già scaduto. Ancora, una quota inevasa pari € 1.169,53 (dalla rata 4° alla 23°), per lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nel 2016 al fabbricato, giuste delibere assembleari del 13/05 e 11/09/2016.

L'amministratore precisa che in ragione dello svincolo della solidarietà passiva inserito in contratto, tali somme devono essere recuperate dall'impresa esecutrice [REDACTED] e che ad oggi (08/06/2020), non ha ancora richiesto il nominativo del condomino moroso, né ha fornito atto di liberatoria per tale credito.

Lo stesso amministratore segnala infine, che non vi sono contenziosi in atto, né spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute. (Cfr. all. n. 9)

QUESITO 18) rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore 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 di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Sul cespite staggito gravano le pregiudizievoli ipotecarie illustrate al paragrafo 1.1

L'immobile non è gravato da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), né da censo, livello o uso civico, quindi libero da tali pesi. Lo stesso perviene per acquisto in regime di comunione dei beni, per cui il diritto di possesso non ha natura concessoria.

(Cfr. all. n. 8)

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

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELLE SUPERFICI UTILI RAGGUAGLIATE - SUPERFICIE COMMERCIALE -

Operazione preliminare alla determinazione del valore dell'immobile ed all'indicazione del criterio di stima adottato è la definizione della Superficie Commerciale che, come indicato nel D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138 e nella Norma UNI 10750, è pari al risultato della somma delle superfici coperte calpestabili **(a)** comprensive delle superfici occupate dalle murature, rispettivamente il 100% delle pareti divisorie interne non portanti **(b)** ed il 100% delle pareti portanti interne e perimetrali **(c)**.

In base alle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, si riassumono nella tabella che segue i coefficienti correttivi delle superfici:

<i>Titolo di superficie Sc</i>	<i>Coefficiente correttivo</i>
Utilizzabile o di calpestio di ogni locale	1,00
Muri perimetrali limitatamente alle porzioni esclusive dell'unità immobiliare	1,00
Muri confinanti con altra unità o con parti comuni in un edificio condominiale	0,50

Pertanto e per quanto illustrato nei capitoli precedenti, risulta una **superficie commerciale** pari a mq. 150,10:

LOTTO UNICO: Fg. 8 - P.IIa 286 - Sub. 16 - Cat. A/2 - Cl. 3 - Cons. 8 vani

19.1 CRITERIO DI STIMA

All'apprezzamento del valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, adeguato alle reali condizioni in cui la stessa si trova al momento della stima, si è pervenuti attraverso l'applicazione del metodo **SINTETICO/COMPARATIVO**, sulla base dei dati delle compravendite immobiliari recenti ovvero prossime alla negoziazione, per beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Per meglio definire la sopra generalizzata analisi sarà dunque necessario individuare le caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, al fine di tenere in conto di tutti quei fattori che influenzerebbero l'apprezzamento definitivo del bene stesso.

All'uopo si ricorrerà all'ausilio di un fattore correttivo, scaturente dal prodotto di due coefficienti di adeguamento, misurati tanto sulle specifiche intrinseche (rispondenza alla destinazione, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani rispetto a quelli

usuali per immobili dello stesso tipo, dotazione e manutenzione di impianti), quanto di quelle estrinseche (localizzazione, accessibilità, qualità architettoniche e costruttive), strettamente connesse alla tipologia dell'immobile da valutare e quindi, della marcata analogia tra le caratteristiche compositive e conservative del cespite in esame e per cui il criterio di valutazione risulterà il medesimo.

In particolare si applicheranno:

C_{estr} = Coefficiente riguardante caratteristiche estrinseche

C_{intr} = Coefficiente riguardante caratteristiche intrinseche

CARATTERISTICHE RIFERITE AL COMPLESSO IMMOBILIARE		
VOCE	VALUTAZIONE	COEFF. CORRETTIVO
Localizzazione	discreto	1,05
Accessibilità	discreto	1,05
Qualità architettonica	buono	1,00
Qualità costruttiva	discreto	1,05
Servizi	discreto	1,05
Stato di manutenzione	buono	1,00
C_{estr}		1,22

CARATTERISTICHE RIFERITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE		
VOCE	VALUTAZIONE	COEFF. CORRETTIVO
Costruzione/dimensionamento	discreto	1,05
Appetibilità immobile	discreto	1,05
Dotazione/manutenzione impianti	discreto	1,05
Esposizione	discreto	1,05
Stato di manutenzione	discreto	1,05
Suscettibilità a diverso uso/tipologia		0,85
C_{intr}		1,08

Il prodotto tra il C_{estr} e il C_{intr} darà luogo al coefficiente correttivo indicato in tabella C_c che conferirà omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione.

COEFFICIENTE UNICO GLOBALE			
C_{estr}		C_{intr}	C_c
1,22	x	1,08	1,32

altresì, il prodotto tra il C_c ottenuto, il valore del prezzo medio di compravendita individuato e la superficie commerciale costituente il lotto complessivo, restituirà il valore ragguagliato per la stima dello stesso, nelle condizioni in cui attualmente versa e per l'uso cui è adibito.

STIMA SINTETICO/COMPARATIVA

Il metodo è basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni aventi caratteristiche simili e ubicati nella medesima zona di appartenenza o in prossimità della stessa. Le indagini sono state compiute per via telematica ed attraverso la consultazione di agenzie di settore.

I dati emersi sono poi confrontati con quelli proposti da operatori attendibili nel campo del Mercato Immobiliare (Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - Anno 2019, II Semestre).

ANALISI DEI COMPARABILI - Vma

- Valutazioni elaborate dagli operatori immobiliari di zona -

Beni con caratteristiche simili all'unità oggetto di valutazione, ubicati nelle immediate vicinanze del fabbricato di via Cavour:

1_ APPARTAMENTO IN VENDITA A CASTELLAMMARE DI STABIA [REDACTED]

Prezzo richiesto: € 450.000 - Agenzia [REDACTED]
di mq. 130,00 appartamento in 1° piano in stabile signorile, con portierato e cortile condominiale, composto da: ingresso, 4 ampie camere matrimoniali, cucina abitabile, 2 bagni e balconata ampia di mq. 50,00.
Stato: buono/abitabile

2_ APPARTAMENTO IN VENDITA A CASTELLAMMARE DI STABIA [REDACTED]

Prezzo richiesto: € 299.000 - Agenzia [REDACTED]
di mq. 88,00 in fabbricato al 4° piano con ascensore, composto ingresso, soggiorno, camera da letto, cameretta, cucina, bagno e ripostiglio, balconi con affaccio.
Stato: buono/abitabile

3_ APPARTAMENTO IN VENDITA A CASTELLAMMARE DI STABIA [REDACTED]

Prezzo richiesto: € 340.000 - Agenzia [REDACTED]
di mq. 110,00 in fabbricato al 1° piano, composto da cucina soggiorno all'ingresso, 3 camere e 2 bagni. Discreto stato con condizionatori, termoautonomo.
Stato: buono/abitabile

Per tale, si rileva che i prezzi medi corrispondenti ad immobili liberi in vendita nella zona prossima alla zona d'interesse oscillano intorno ad un prezzo unitario medio pari ad €/mq. 3.317,00.

Operando le opportune correzioni e tenuto conto dell'andamento relativo ai valori effettivi delle transazioni effettuate nell'anno precedente, il risultato verrà rimodulato sulla base di un ragionevole margine di trattativa rispetto ai prezzi di offerta, per cui si stimerà una detrazione percentuale minima del 10% rispetto al valore ponderato.

Otterremo così prezzo unitario di riferimento P_{rif} pari a €/mq. 2.985,30.

Tenuto conto delle caratteristiche del nostro soggetto, espresse nel coefficiente correttivo sopra ricavato, le specifiche dimensionali e le attuali condizioni di mantenimento, attribuiremo un valore unitario, arrotondato per eccesso, V_{ma} pari a €/mq. 3.940,60 ricavato da:

$$V_{ma} = P_{rif} \times C_c$$

STIMA PER VALORI UNITARI - V_{mb}

Consultando i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari opereremo una sorta di prova atta a controllare eventuali sbilanciamenti ottenuti dai dati ricavati presso le agenzie immobiliari. Difatti l'analisi compiuta dall'Agenzia del Territorio tiene conto di un modello statistico esteso su scala territoriale maggiore rispetto alla singola ricerca locale.

Risultato interrogazione: ANNO 2019 - SEMESTRE II

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

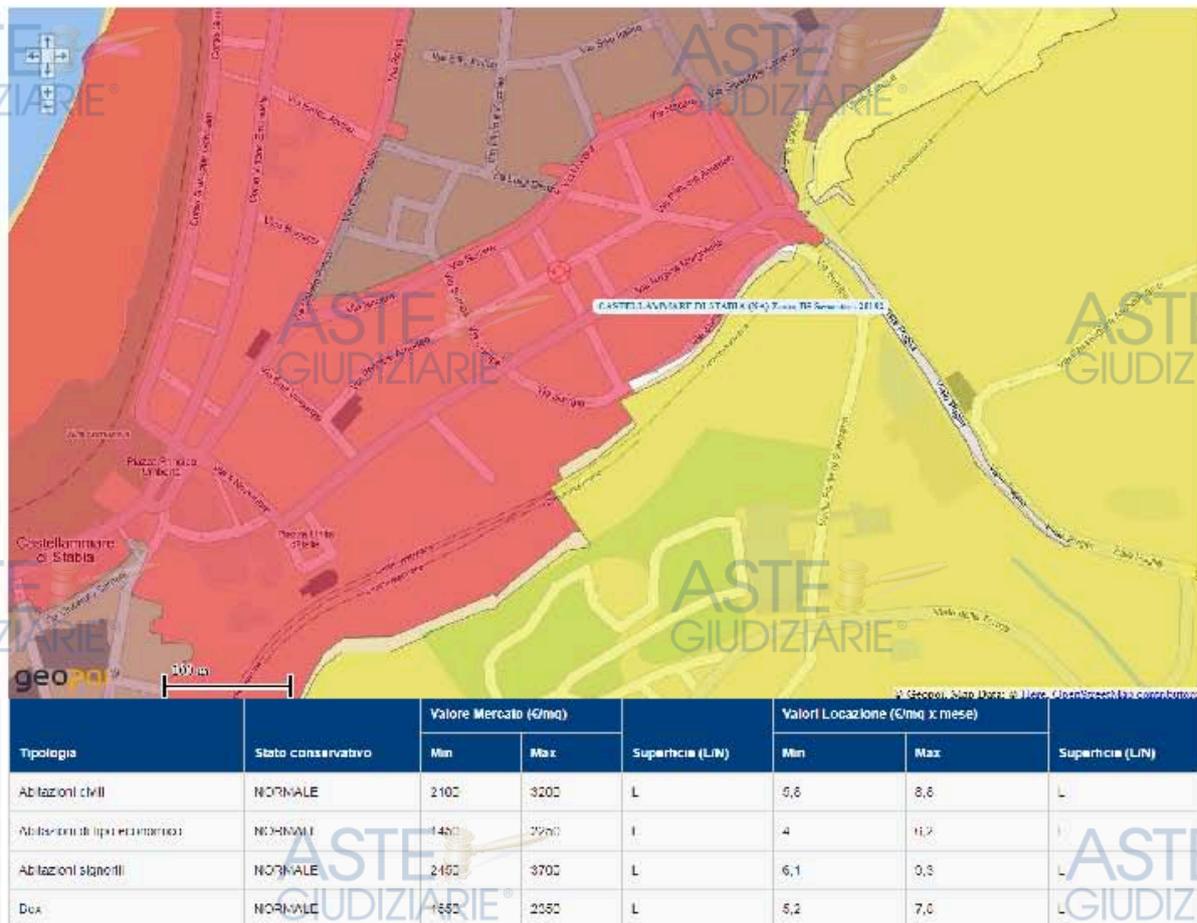
Fascia/zona: Centrale/ CENTRO STORICO

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Quotazioni costanti rispetto all'interrogazione: Anno 2018 - Semestre II

Atteso che per i margini correttivi inerenti le caratteristiche compositive e lo stato conservativo si è già provveduto nel paragrafo precedente, trattandosi di una fabbrica priva di elementi di rilievo, però ubicata in una zona strategica del tessuto urbano e ancora, tenuto conto del valore aggiunto offerto tanto dalla collocazione di livello dell'unità abitativa, quanto dalla possibilità di disporre di un locale accessorio di discreta consistenza, in un contesto densamente edificato, appare ragionevole riflettere come dato di riferimento un **V_{mb}** pari al valore massimo indicato per abitazioni affini alla categoria catastale del nostro soggetto. Pertanto, ponderando i valori sopra ricavati ed in considerazione della superficie commerciale otterremo **IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** pari a:

LOTTO UNICO - V_m VALORE DI MERCATO

€ 530.000,00

19.2_ CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Al Valore di Mercato sopra indicato andranno detratte:

- Le spese inerenti la formulazione del certificato di prestazione energetica per l'unità abitativa: **€ 1.000,00**;
- Il pagamento delle spese condominiali per esposizione debitoria insoluta, relativa alle quote ordinarie e straordinarie, come attestate dall'amministratore p.t., computate sino alla data di certificazione del 08/06/2020, per un importo complessivo ancora pendente di **€ 2.282,10**, oltre quanto ancora eventualmente maturato sino alla data odierna, non computabile al momento e fino all'effettivo soddisfo;
- Le spese relative alla certificazione di manutenzione della caldaia e del controllo fumi, ed alla verifica e/o adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente DM 37/2008 (considerando un impianto di medie prestazioni), pari ad: **€ 2.500,00**;
- Sanzioni amministrative: C.I.L.A. in sanatoria, per le difformità rilevate, oltre diritti di segreteria ed oneri per l'assistenza e disbrigo pratiche tecnico-amministrative, quantificati per un importo di riferimento di **€ 3.000,00**, salvo ulteriori incombenze determinate da valutazioni demandate al competente Ufficio Tecnico Comunale, non desumibili in questa sede;
- Docfa per riallineamento catastale per modifiche interne dell'unità abitativa con aggiornamento della relativa scheda planimetriche: **€ 1.500,00**.

Si ribadisce che graverà in capo al futuro acquirente l'onere di perfezionare la posizione di legittimità tecnico-amministrativa del cespite, redigendo relativa certificazione di agibilità.

Titolo non producibile al momento e non conteggiato tra i costi sopraindicati.

In conclusione, siccome il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto il C.T.U. ha potuto osservare e rilevare, anche eventualmente non riportate in perizia e considerata la mancanza di garanzia da vizi per il bene oggetto di stima, ovvero carenze in termini di efficienza o qualità delle parti costituenti la cosa da alienare, come ad es. problematiche agli impianti sottotraccia, tenuta degli intonaci, ecc, e non ultimo, tenuto conto delle condizioni manutentive della cantinola,

oltreché dell'impossibilità di effettuare qualsivoglia riscontro rispetto alla documentazione di natura tecnico-urbanistica legittimante la fabbrica, appare giudizioso in linea generale, operare una decurtazione complessiva del Valore di mercato di base V_m , pari al 20% circa, intesa quale parametro compensativo a fronte delle incongruenze emerse ed agli impegni ancora gravanti sull'immobile, oltreché utile a costituire impulso per favorire l'appetibilità del bene stesso.

Per siffatta premessa, in convergenza con le detrazioni di cui sopra avremo:

LOTTO UNICO - Fg. 8 - P.lta 286 - Sub. 16

V_{mf} VALORE DI MERCATO FINALE

€ 430.000,00

(euro quattrocentotrentamila/00) in cifra tonda

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.

Come in precedenza esposto, per l'immobile staggito non si rileva alcun contratto di locazione opponibile alla procedura.

E) SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 145/2019 DEL R.G.E.****GIUDICE DELL' ESECUZIONE DOTT.SSA DIANA ANNA MARIA**

PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE DEL 01/10/2020

promosso da **ITALIAN CREDIT RECYCLE SRL**

contro

Bene posseduto in comproprietà dagli attuali debitori, per rispettiva quota pari ad $\frac{1}{2}$ e, per il complessivo, oggetto di pignoramento del 23/07/2019 rep. n. 10921, così definito:

LOTTO UNICO

Appartamento, ubicato al quinto piano oltre rialzo (sesto livello fuori terra) di un fabbricato di tipo residenziale, servito da due corpi scala e costruito intorno agli anni "50. La fabbrica si inserisce nel tessuto edilizio storico di più recente formazione del territorio di Castellammare di Stabia, Na, con fronte principale ed accesso posto sulla **via Cavour n. 7**.

L'unità abitativa, raggiungibile dalla scala A della porzione di fabbrica protesa a nord, si articola seguendo uno schema compatto a pianta quadrangolare che racchiude tutte le funzioni. Tale disposizione, unitamente alla quota di livello, assicura un'illuminazione ottimale degli spazi interni.

L'immobile si compone di zona giorno occupante il lato ovest, costituita da un living soggiorno/ cucina, con affaccio diretto dal balcone corrispondente. Dal soggiorno, sul quale si offre l'ingresso principale dell'abitazione, si raggiunge la zona notte, distribuita lungo il lato est, oltre il piccolo corridoio intermedio e costituita, nell'insieme, da una camera matrimoniale con balcone, completa di cabina armadio e bagno riservato. A seguire, un bagno patronale ed altre due camere a letti singoli a chiudere la cellula a nord e delle quali anche l'ultima, avente maggiori dimensioni, è corredata di cabina armadio. Nello spazio di corridoio si sistemano due stipi a parete ed uno stanzino per servizi cieco, uso lavanderia.

L'immobile presenta un discreto stato manutentivo, appare ben tenuto ed in condizioni ottimali, anche a seguito di recenti opere di rifacimento delle finiture e degli spazi interni.

Al N.C.E.U. della provincia di Napoli come di seguito riportato:

• Foglio 8 - P.IIa 286 - Sub ■ - Cat. A/2 - Cl. 3 - Cons. 8 vani - Rendita Euro 743,70

In ditta pro quota ½ in regime di comunione dei beni ai Sig.ri:

- ■
- ■
- ■
- ■

Confina in senso orario, con via Romanelli ad est, appartamento interno ■ della scala B di altra ditta a sud, con pianerottolo comune e vano servizi (scala e ascensore) verso via Cavour ad ovest, terrazzo condominiale a nord.

A detto cespite è annessa una **cantinola** sita al piano seminterrato, distinta con il n. ■, confinante con via Romanelli ad est e corridoio di passaggio comune ad altri cantinati ad ovest, oltre i locali adiacenti di altre ditte per i lati nord-sud.

Lo stato conservativo manifesta avanzati segni di degrado da residui umidi, con rigonfiamenti delle attintature e vistosi distacchi dell'intonaco all'intradosso.

La superficie interna netta dell'abitazione è pari a circa mq. 120,00, oltre i due balconi (lati E-O) di circa mq. 9,20 e la cantinola, circa mq.13,50.

Il titolo di provenienza ultraventennale richiama una licenza edilizia del 10/11/1952, per l'edificazione di un fabbricato per alloggi di tipo economico e popolare, su suolo sito alla via Cavour, servito da due scale. Di tanto, tuttavia, non è stato possibile riscontrare nel merito, in quanto presso l'archivio del Settore Urbanistica sono disponibili unicamente le pratiche edilizie a far data dall'anno 1965. Risulta invece agli atti dell' U.T.C. il Certificato di Abitabilità, rilasciato dall'Ufficio Sanitario del Municipio di Castellammare di Stabia, reg. n. 222 del 07/07/1955, alla Cooperativa Edilizia "La Casa per Tutti", impresa titolare della richiamata licenza.

Pur mantenendo inalterate sagoma ed aperture esterne, a seguito di modifiche interne interessanti parte dell'impianto compositivo, l'unità abitativa figurata nella planimetria catastale, in atti dal 06/11/2009, non coincide con lo stato dei luoghi. Trattasi comunque di difformità assentibili sotto il profilo normativo, in quanto ascrivibili ad "interventi di

manutenzione straordinaria" ai sensi dell'art. 3, c. 1 lett. b, D.P.R. 380/01 e succ. mod e int. di cui al D. L. 16/07/2020.

Il bene pignorato perviene in virtù di atto di Compravendita compiuto in regime di comunione dei beni, per Notaio Dott. Salvatore Di Martino in Castellammare di Stabia, NA, del 22/04/2010, rep. n. 183911/17541, trascritto in Napoli il 27/04/2010 ai nn. 13637/19811.

Quanto alla provenienza antecedente si rimanda al paragrafo 1.1 dell'elaborato peritale.

DIRITTO VENDUTO: Piena quota 1/1

PREZZO BASE: € 430.000,00

CONGEDO ESPERTO

Previo invio del presente elaborato trasmesso entro la data 01/09/2020 a tutte le parti interessate dal procedimento e della cui trasmissione sarà allegata prova documentale, nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione di Consulenza Tecnica, lo scrivente CTU, ritenendo di aver assolto completamente il mandato conferitogli e ringraziando per la fiducia resa, resta disponibile per ogni ulteriore chiarimento.

Gragnano, 31 agosto 2020

Il C.T.U.

Arch. Alfonso Gallo



Il presente elaborato si compone di n. 57 pagine complessive e comprensive d'intestazione, escluso gli allegati suddivisi in 10 capitoli.