

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MICHELE DI MARTINO

Procedura Esecutiva Immobiliare nRGE 149/2019

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: Accertamenti di cui all'art. 567 secondo comma e 173 bis disp. att. c.p.c. con valutazione di mercato degli immobili ubicati in Torre del Greco (Na) al Vico Pizza n. 2 (già 8) piano secondo e piano terra rispettivamente riportati al NCEU al foglio 503 p.lla 585 sub 17 catg. A/4 ed al foglio 503 p.lla 585 sub 11 catg. C/2: stima.

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Rosa Maria Romanò



INDICE

1.1	Premessa.....	pag. 3
1.2	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag.15
1.3	Quesito 1.....	pag.18
1.3	Quesito 2.....	pag.43
1.3	Quesito 3.....	pag.44
1.3	Quesito 4.....	pag.50
1.3	Quesito 5.....	pag.64
1.3	Quesito 6.....	pag.66
1.3	Quesito 7.....	pag.69
1.3	Quesito 8.....	pag.71
1.3	Quesito 9.....	pag.72
1.3	Quesito 10.....	pag.74
1.3	Quesito 11.....	pag.75
1.3	Quesito 12.....	pag.78
1.3	Quesito 13.....	pag.78
1.3	Quesito 14.....	pag.79
1.3	Quesiti 15 e 16.....	pag.79
1.3	Quesito 17.....	pag.80
1.3	Quesito 18.....	pag.81
1.3	Quesito 19.....	pag.81
1.3	Quesito 20.....	pag.97
1.4	Descrizione sintetica del Lotto Unico in calce alla relazione.....	pag.97
1.5	Allegati.....	pag.99



1.1 PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma cpc e letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente

INCARICO

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

- 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato **indicando dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). **Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il prospetto sintetico indicato;**
- 4) **indichi tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 cpc dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai**



beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile. L'esperto stimatore, quindi dovrà effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 cpc, o anche visure presso la camera di commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario, ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto non deve mai limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 cpc dal creditore procedente;

- 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;



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



l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos di carattere traslativo (ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad es: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari; **b)** Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio : divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire l'ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali ecc; Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento d'esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). **d)** Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero, mense vescovili, ecc.), l'esperto preciserà se



l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. e) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo;

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



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

- 9) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, Al riguardo : - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà ipotecaria, intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di " difformità formali" dei dati di

identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita) - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente : indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita), - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla, indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo- allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione



necessaria per la valutazione del caso, - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al c.f., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione;

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

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



Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; - chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01.10.83 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio opere abusive ultimate entro la data del 31.12. 93 ed alle condizioni ivi indicate); iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.03 ed alle condizioni ivi indicate); - verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura, - concludere infine, - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla



richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.;

- 12) **indichi** se vi è attestato di prestazione energetica ex D.Lgs n. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base);
- 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;
- 14) **dica** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 15) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se

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

- 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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' l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;
- 18) **rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 19) **determini** il valore dell'immobile con **espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta



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

- 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.

1.2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 25.11.19 la sottoscritta arch. Rosa Maria Romanò, nominata esperto stimatore nella procedura in oggetto, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5241, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8491/95 con studio in Napoli alla Via F.S. Correra n.5, ha

prestato giuramento di rito attraverso la compilazione, sottoscrizione con firma digitale e l'invio telematico dell'apposito modello di accettazione dell'incarico alla Cancelleria della Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata.

La scrivente in data 19.11.19 veniva nominata dal G.E. Dott. Michele Di Martino, esperto stimatore nella procedura n.R.G.E 149/19 promossa dalla [REDACTED] [REDACTED], contro i sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti loro spettanti sulla piena proprietà degli immobili in Torre del Greco di seguito descritti, sui quali in data 19.02.08 veniva iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli ai nn. 1873/9970 a garanzia del capitale mutuato in virtù del contratto di mutuo stipulato con Atto per Notar Luigi Castaldo del 15.02.08 rep. 14341 di cui parte mutuataria si era resa inadempiente nel pagamento delle convenute rate di ammortamento scadute. Quindi, in forza di precetto notificato in data 27.06.19 rimasto senza esito, venivano sottoposti a pignoramento i beni immobili di proprietà dei mutuatari per la quota di 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero così descritti nel pignoramento:

"Immobili siti in Torre del Greco (NA) al Vico Pizza, n. 8 e, precisamente:

- 1) appartamento al secondo piano, di complessivi vani catastali 2,5 confinante con Vico Pizza, cassa scala e proprietà aliena.**

Riportato al NCEU di detto comune al foglio 503 particella 585 sub 17 (già foglio 3 p.lla 587 sub. 3) Vico Pizza n. 8, piano secondo, categoria A/4, vani 2,5 RC € 108,46;

- 2) locale cantina al piano terra, della consistenza catastale di mq 20, confinante con proprietà [REDACTED] aventi causa, proprietà aliena ed androne.**

Riportato al NCEU di detto comune al foglio 503 particella 585 sub. 11 (già foglio 3 particella 585 sub 11) Vicolo Pizza n. 8, piano T interno A, categoria C/2, cl. 6, mq 20, RC € 95,03".

La scrivente, quindi unitamente al custode nominato effettuava il sopralluogo presso gli immobili in oggetto in data 20.01.2020 ed aggiornandolo successivamente per il dovuto controllo sui luoghi, dopo la sospensione a seguito delle disposizioni adottate dal Tribunale per l'emergenza Covid-19. Durante le

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

IMMOBILE 1)

Piena proprietà dei sigg. [REDACTED] (coniugi)
nella misura di ½ ciascuno dell'immobile descritto al precedente punto 1)
consistente nello specifico:

- in un appartamento di categoria A/4 posto al secondo piano di un piccolo fabbricato del centro antico di Torre del Greco destinato a civili abitazioni, composto da due vani con bagno e zona cucina con accesso dal corpo scale del fabbricato attraverso ballatoio di disimpegno. (cfr. Foto All. 13)

Tale unità immobiliare risulta abitata dai debitori eseguiti quale residenza principale ed abituale, unitamente al proprio nucleo familiare. (cfr. All. 1 e 5.2)

L'appartamento non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in atti.

IMMOBILE 2)

Piena proprietà dei sigg. [REDACTED] (coniugi)
nella misura di ½ ciascuno dell'immobile descritto al precedente punto 2)
consistente nello specifico:

- in un locale deposito di categoria C/2 posto al piano terra di un piccolo fabbricato del centro antico di Torre del Greco, composto da un unico ambiente con servizio ed angolo cottura, di recente ristrutturato ed adattato ad abitazione. (cfr. All. 1 e Foto All. 13)

Il locale presenta lievi difformità rispetto alla planimetria catastale in atti consistenti in una diversa distribuzione dello spazio interno che, comunque non ha modificato l'impianto base determinandone incremento di volume e/o superficie utile.

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

Preliminarmente, la sottoscritta aveva provveduto ad esaminare in cancelleria il fascicolo d'ufficio relativo alla procedura in oggetto per verificarne la completezza ai sensi dell'art.567 secondo comma ed a richiedere agli uffici competenti copia dei

documenti per verificare l'esatta identificazione dei beni e la rispondenza rispetto allo stato attuale oltre all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri. (cfr. All. 2, 3, 4 e 5).



1.3. RISPOSTA AL MANDATO

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

RISPOSTA al quesito 1)

Verifica documentazione ipocatastale

La sottoscritta per controllare la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. esaminava il fascicolo telematico della procedura constatando l'esistenza della certificazione notarile del 04.10.19 a firma del Notaio Gigino Rollo attestante le risultanze delle Visure Catastali, (cfr. All. 2) dei Registri Immobiliari (cfr. All. 3) e degli Archivi Notarili (cfr. All. 4) in riferimento allo stato degli immobili pignorati in Torre del Greco (Na) a far data dall'ultimo acquisto anteriore al ventennio precedente il pignoramento del 18.07.19 rep. 11300 trascritto a Napoli 2 in data 27.09.19 ai nn. 44712/34717.

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

- la certificazione notarile attestante le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili ed in particolar modo la nota di trascrizione relativa al



verbale di pignoramento degli immobili nonché l'estratto di mappa del catasto terreni con le attuali intestazioni del catasto fabbricati.

Dalla consultazione dei Registri Immobiliari e degli Archivi Catastali per il periodo esaminato relativo al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, esteso fino alla data del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio, quanto riportato nella documentazione prodotta dal creditore ha trovato conferma.

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

Quindi la sottoscritta, acquisiva presso lo studio del Notaio Luigi Castaldo, il Titolo di Proprietà legittimante il possesso dei beni pignorati da parte dei debitori eseguiti - **Atto di Compravendita Notar Luigi Castaldo del 15.02.08 rep. 14340 racc. 6186** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 19.02.08 ai nn. 9969/6208 (cfr. All. 4.1) - presso l'Archivio Notarile i Titoli di Provenienza ante ventennio - **Atto di Compravendita Notar Giovanni Mainiero del 23.04.69 rep. 88883 racc. 10643** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli l'08.05.69 ai nn. 21854/16212, (cfr. All. 4.2) **Atto di Compravendita Notar Giovanni Mainiero del 01.03.1965 rep. 57596 racc. 6703** trascritto il 16.03.65 al n. 13805 (cfr. All. 4.3) e per completezza d'indagine l'**Atto di Compravendita Notar Giovanni Mainiero del 31.03.78 rep. 142752 racc. 16534** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 l'11.04.1978 ai nn. 8291/8072, (cfr. All. 4.4) nonché, per le provenienze intermedie acquisiva le trascrizioni delle successioni:

- successione legittima di [REDACTED] trascritta a Napoli 2 il 20.07.02 ai nn. 32654/25234. (cfr. All. 3.10)
- successione legittima di [REDACTED] trascritta a Napoli 2 il 16.11.07 ai nn. 73515/37961; (cfr. All. 3.11)

Acquisiva inoltre, presso il Comune di Torre del Greco i seguenti certificati:

- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali dei debitori eseguiti; (cfr. All. 5.1)
- certificato contestuale di stato di famiglia e residenza degli eseguiti; (cfr. All. 5.2)

- certificato di morte di [REDACTED]; (cfr. All. 5.3)
- certificato di morte di [REDACTED] (cfr. All. 5.4)
- certificato di residenza storico di [REDACTED] (cfr. All. 5.5)
- certificato di residenza storico di [REDACTED] (cfr. All. 5.6)

La sottoscritta accertava, quindi attraverso le visure effettuate presso il NCEU di Napoli, (cfr. All. 2) la Conservatoria dei RR.II. di Napoli (cfr. All. 3), l'Archivio Notarile (cfr. All. 4) nonché i Registri dell'Anagrafe e dello Stato Civile (cfr. All. 5) la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma cpc., predisponendo l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ante ventennio rispetto a quanto certificato in atti a far data dal ventennio precedente la trascrizione del pignoramento fino ad oggi ed accertando e verificando la non continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c. come esposto di seguito, in risposta agli specifici quesiti.

Mappe Censuarie

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, gli immobili pignorati risultano provvisti delle relative planimetrie catastali. (cfr. All. 2.3 e 2.6)

IMMOBILE 1

Dalla comparazione delle visure storiche nonché degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta che nel Comune di Torre del Greco l'attuale **particella 585 (già 587) del foglio 503 (già 3) al catasto urbano** su cui insiste il **subalterno** in oggetto (sub 17 già 3) corrisponde alla stessa particella del foglio 503 del catasto terreni a seguito di variazione del 16.03.2016 protocollo n. NA0119359 in atti dal 16.03.2016 per bonifica identificativo catastale (n. 59093.1/2016) come indicato anche nella visura storica. (cfr. All. 2.1, 2.2, 2.4 e 2.5)

Quindi, la particella 585 è attualmente identificativa del bene individuato dal subalterno 17 del foglio 503 rispetto alla quale risulta aggiornato il tipo mappale con l'assimilazione della p.lla 611 al catasto terreni per bonifica catastale. (cfr. All. 2.1, 2.2 e 2.4).

IMMOBILE 2

Dalla comparazione delle visure storiche nonchè degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta che nel Comune di Torre del Greco l'attuale particella 585 del foglio 503 (già 3) al catasto urbano su cui insiste il subalterno in oggetto (sub 11) corrisponde alla stessa precedente particella del foglio 503 del catasto terreni a seguito di variazione del 02.02.2016 protocollo n. NA00466 in atti dal 02.02.2016 per bonifica identificativo catastale (n. 22625.1/2016) come indicato anche nella visura storica. (cfr. All. 2.1, 2.2, 2.7 e 2.8)

Quindi, la particella 585 è attualmente identificativa del bene individuato dal subalterno 11 del foglio 503 rispetto alla quale risulta aggiornato il tipo mappale con l'assimilazione della p.lla 611 al catasto terreni per bonifica catastale. (cfr. All. 2.1, 2.2 e 2.7).

Variazioni catastali:

1) Unità immobiliare foglio 503 particella 585 sub 17 catg. A/4. (cfr. All. 2.4 e 2.5)

- Costituzione dell'impianto catastale dell'unità afferente in data 24.11.93 in atti dal 16.06.1999 PF. 99 (n. 29052.1/1993) alla partita 1023411 in sopraelevazione ai mappali 587/1 e 587/2 al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 587 sub 3 categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani rendita catastale L. 210.000 Vicolo Pizza n. 8 piano 2 in ditta [REDACTED] in data [REDACTED] proprietaria per 666/1000 fino al 13.02.07, [REDACTED] proprietario per 83/1000 fino al 13.02.07, [REDACTED] a [REDACTED] proprietaria per 84/1000 fino al 13.02.07, [REDACTED] proprietaria per 84/1000 fino al 13.02.07 e [REDACTED] proprietaria per 83/1000 fino al 13.02.07 con provenienza - a seguito di Denuncia (nei passaggi per causa di morte di [REDACTED]) del 17.11.93 protocollo n. 49281 in atti dal 19.01.2001 volume 3594 n. 9581 del 20.12.93 successione n. 39606.1/1993 - da [REDACTED]



beni fino al 16.03.2016 data della bonifica d'ufficio dei dati di identificazione catastale;

- Per effetto di variazione nel classamento del 21.10.2008 protocollo n. NA0887632 in atti dal 21.10.2008 n. 61800.1/2008 la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 587 sub 3 categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani rendita catastale E. 108,46 Vicolo Pizza n. 8 piano 2^ in [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni fino al 16.03.2016 data della bonifica d'ufficio dei dati di identificazione catastale;

- Per effetto di variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 587 sub 3 categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani superficie catastale totale 39 mq rendita catastale E. 108,46 Vicolo Pizza n. 8 piano 2^ in [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni fino al 16.03.2016 data della bonifica d'ufficio dei dati di identificazione catastale;

- Per effetto di variazione di toponomastica del 14.11.2015 protocollo n. NA0467220 in atti dal 14.11.2015 - variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ansc n. 206034.1/2015 la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 587 sub 3 categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani superficie catastale totale 39 mq rendita catastale E. 108,46 Vico Pizza n. 8 piano 2^ in [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni fino al 16.03.2016 data della bonifica d'ufficio dei dati di identificazione catastale;

- Per effetto di variazione del 16.03.2016 protocollo n. NA0119359 in atti dal 16.03.2016 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 59093.1/2016 la



consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 503 particella 585 sub 17 categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani superficie catastale totale 39 mq rendita catastale E. 108,46 Vico Pizza n. 8 piano 2^a in [REDACTED]

proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni. (cfr. All. 2.4 e 2.5)

2) Unità immobiliare foglio 503 particella 585 sub 11 categoria C/2. (cfr. All. 2.7 e 2.8)

- Costituzione dell'impianto catastale dell'unità afferente in data 24.11.93 in atti dal 16.06.1999 CLS PF. 99 (n. 29056.1/1993) alla partita 1030782 con provenienza ex quartinetto non censito al Vicolo Pizzo n. 8 p.t. al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 585 sub 11 categoria C/2 classe 6 consistenza 20 mq rendita catastale L. 184.000 Vicolo Pizza n. 8 piano T interno A in [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 334/1000 fino al 13.02.07, [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 166/1000 fino al 13.02.07,
[REDACTED] proprietaria per 167/1000 fino al 13.02.07, [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 167/1000 fino al 13.02.07 e [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 166/1000 fino al 13.02.07 con provenienza - a seguito di Denuncia (nei passaggi per causa di morte di [REDACTED]) del 17.11.93 protocollo n. NA0415385 in atti dal 30.05.2007 volume 3594 n. 9581 del 20.12.93 successione [REDACTED] 39606.1/1993 - da [REDACTED] proprietario fino al 17.11.93;
- A seguito di denuncia (nei passaggi per causa di morte di [REDACTED]) del 13.02.07 protocollo n. NA0415385 in atti dal 30.05.2007 volume 4677 n. 1612 del 17.05.06 successione di [REDACTED] n. 18681.1/2007 la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 585 sub 11 categoria C/2 classe 6 consistenza 20 mq rendita catastale E. 95,03 Vicolo Pizza n. 8 piano T interno A in ditta,

██████████ proprietario per 250/1000
 fino al 15.02.08, ██████████
 proprietaria per 250/1000 fino al 15.02.08, ██████████
 ██████████ proprietaria per 250/1000 fino al 15.02.08 e ██████████
 ██████████ proprietaria per 250/1000 fino al
 15.02.08;

- Per effetto di variazione del 21.01.08 protocollo n. NA0058257 in atti dal 21.01.2008 planimetria non reperibile in atti n. 5055.1/2008 **inserimento di planimetria (cfr. All. 2.6)** - la consistenza immobiliare è riportata al **Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 585 sub 11 categoria C/2 classe 6 consistenza 20 mq rendita catastale E. 95,03 Vicolo Pizza n. 8 piano T interno A** in d ██████████
 ██████████ proprietario per 250/1000 fino al 15.02.00, ██████████
 ██████████ proprietaria per 250/1000 fino al
 15.02.08, ██████████ proprietaria
 per 250/1000 fino al 15.02.08 e ██████████
 ██████████ proprietaria per 250/1000 fino al 15.02.08;
- Per effetto di Atto Pubblico Notar Luigi Castaldo del 15.02.08 rep. 14340 in atti dal 20.02.08 Compravendita - Trascrizione n. 6208.1/2008 - la consistenza immobiliare è riportata al **Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 585 sub 11 categoria C/2 classe 6 consistenza 20 mq rendita catastale E. 95,03 Vicolo Pizza n. 8 piano T interno A** in ██████████ e
 ██████████ proprietari per 2/4
 ognuno in regime di separazione dei beni fino al 02.02.2016 data della bonifica d'ufficio dei dati di identificazione catastale;
- Per effetto di variazione nel classamento del 21.10.2009 protocollo n. NA0055206 in atti dal 21.10.2009 n. 3574.1/2009 la consistenza immobiliare è riportata al **Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 585 sub 11 categoria C/2 classe 6 consistenza 20 mq rendita catastale E. 95,03 Vicolo Pizza n. 8 piano T interno A** in ██████████
 ██████████



██████████ proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni fino al 02.02.2016 data della bonifica d'ufficio dei dati di identificazione catastale;

- Per effetto di variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 585 sub 11 categoria C/2 classe 6 consistenza 20 mq superficie catastale totale 29 mq rendita catastale E. 95,03 Vicolo Pizza n. 8 piano T interno A in ██████████

██████████ proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni fino al 02.02.2016 data della bonifica d'ufficio dei dati di identificazione catastale;

- Per effetto di variazione di toponomastica del 14.11.2015 protocollo n. NA0467214 in atti dal 14.11.2015 - variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ansc n. 206028.1/2015 la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 585 sub 11 categoria C/2 classe 6 consistenza 20 mq superficie catastale totale 29 mq rendita catastale E. 95,03 Vico Pizza n. 8 piano T interno A in ██████████

██████████ proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni fino al 02.02.2016 data della bonifica d'ufficio dei dati di identificazione catastale;

- Per effetto di variazione del 02.02.2016 protocollo n. NA0046631 in atti dal 02.02.2016 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 22625.1/2016 la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 503 particella 585 sub 11 categoria C/2 classe 6 consistenza 20 mq superficie catastale totale 29 mq rendita catastale E. 95,03 Vico Pizza n. 8 piano T interno A in ██████████

██████████ proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni. (cfr. All. 2.7 e 2.8)



Titoli di proprietà e provenienza ultraventennale

Gli immobili oggetto dell'indagine, dalla descrizione nell'atto di pignoramento e di vendita, fanno parte di un piccolo fabbricato sito in Torre del Greco (Na) al Vico Pizza n. 8 e, precisamente:

"1) appartamento al secondo piano, di complessivi vani catastali 2,5 confinante con Vico Pizza, cassa scala e proprietà aliena.

Riportato al NCEU di detto comune al foglio 503 particella 585 sub 17 (già foglio 3 p.lla 587 sub 3) Vico Pizza n. 8, piano secondo, categoria A/4, vani 2,5 RC € 108,46;

2) locale cantina al piano terra, della consistenza catastale di mq 20, confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà aliena ed androne.

Riportato al NCEU di detto comune al foglio 503 particella 585 sub 11 (già foglio 3 particella 585 sub 11) Vicolo Pizza n. 8, piano T interno A, categoria C/2, cl. 6 mq 20, RC € 95,03".

La storia dei beni nel ventennio precedente il pignoramento del 18.07.19 rep. 11300 trascritto a Napoli 2 in data 27.09.19 ai nn. 44712/34717 (cfr. All. 3.4 nota di trascrizione) con riferimento ai Titoli risulta essere la seguente:

- provenienza -

I beni pignorati attualmente riportati al NCEU al foglio 503 p.lla 585 sub 17 catg. A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani Vico Pizza n. 8 piano 2^ ed al foglio 503 p.lla 585 sub 11 catg. C/2 classe 6 consistenza 20 mq. Vico Pizza n. 8 P.T. int. A in ditta [REDACTED] proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni, sono pervenuti ai debitori esecutati in forza del seguente titolo:

- Atto di Compravendita Notar Luigi Castaldo del 15.02.2008 rep. 14340 racc. 6186 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 19.02.08 ai nn. 6208/9969 a favore di [REDACTED] contro i

[REDACTED] con il quale rispettivamente i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di "comunione" dei beni, acquistavano

dai [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, quale bene personale per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, la piena proprietà quale bene personale ex art. 179 lettera B) c.c. nella quota di $\frac{2}{4}$ ciascuno delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Torre del Greco al Vico Pizza, n. 8 e, precisamente:

- Appartamento al secondo piano, di complessivi vani catastali 2,5 confinante con Vico Pizza, cassa scale e proprietà aliena.

Riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 3 p.lla 585 sub 3 Vicolo Pizza n. 8, piano 2^a, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale Euro 108,46;

- Locale cantina al P.T. della consistenza catastale di mq 20 confinante con proprietà [REDACTED] aventi causa, proprietà aliena ed androne.

Riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 3 p.lla 585 sub 11 Vicolo Pizza n. 8, piano T interno A, categoria C/2, classe 6, consistenza 20 mq rendita catastale Euro 95,03; (cfr. All. 4.1 e trascrizione All. 3.2)

con provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento - come indicato nel sopradetto Atto - in virtù di successione [REDACTED]

[REDACTED] 17.11.93 trascritta in data 20.07.02 ai nn. 32654/25234 (cfr. All. 3.10) e successiva denuncia integrativa (denuncia in morte [REDACTED]) trascritta in data 16.11.07 ai nn. 73515/37961 (cfr. All. 3.11) e quindi, procedendo a ritroso, in virtù di Atto per Notar Giovanni Mainiero del 23.04.69 rep. 88883 trascritto in data 08.05.69 ai nn. 21854/16212 (cfr. All. 4.2) con provenienza in virtù di Atto Notar Giovanni Mainiero del 01.03.1965 rep. 57596 trascritto in data 16.03.65 al n. 13805 e, precisamente:

- successione legittima di [REDACTED] trascritta a Napoli 2 il 16.11.07 ai nn. 73515/37961 in virtù di atto amministrativo per causa di morte del 17.05.07 rep. 1612/4677 relativamente ai seguenti immobili in Torre del Greco - Unità negoziale n. 1: immobile n. 1: magazzino e locale deposito foglio 3 p.lla 587 sub 1 catg. C/2 consistenza 13 mq Vicolo Pizza 8 PT; immobile n. 2: abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 587 sub 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani Vicolo Pizza 8 piano 2^a; - Unità negoziale n. 2: immobile n. 1 magazzino e locale deposito foglio 3 p.lla 585 sub 11

catg. C/2 consistenza 20 mq Vicolo Pizza 8 int. A; immobile n. 2: abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 585 sub 12 catg. A/4 consistenza 1,5 vani Vicolo Pizza 8 P.T.; immobile n. 3 abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 585 sub 13 catg. A/4 consistenza vani 5 Vicolo Pizza 8 P. 1^; immobile n. 4: abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 585 sub 14 catg. A/4 consistenza 2,5 vani Vicolo Pizza, 8 P. 2^ a favore dei [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000, [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000, [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000, [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000 e contro [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/1000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/1000; (cfr. All. 3.11)

- successione legittima di [REDACTED] deceduto il 17.11.93 trascritta a Napoli 2 il 20.07.02 ai nn. 32654/25234 in virtù di atto amministrativo per causa di morte del 12.09.05 rep. 9581/3594 relativamente ai seguenti immobili in Torre del Greco - Unità negoziale n. 1: immobile n. 1: deposito foglio 3 p.lla 587 sub 1; immobile n. 2: appartamento foglio 3 p.lla 587/D scheda 29052; - Unità negoziale n. 2: immobile n. 1, appartamento foglio 3 p.lla 585/A; immobile n. 2: deposito foglio 3 p.lla 585/B scheda 29056; immobile n. 3 appartamento foglio 3 p.lla 585/C; immobile n. 4: appartamento foglio 3 p.lla 585/E a favore del coniuge [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente

all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 500/3000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1000/3000 e dei [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 500/6000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1000/6000, [REDACTED]

1 [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 500/6000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1000/6000, [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 500/6000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1000/6000, [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 500/6000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1000/6000 e contro [REDACTED]

per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 500/1000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1000/1000; (cfr. All. 3.10)

- Atto di Compravendita Notar Giovanni Mainiero del 23.04.69 rep. 88883 racc. 10643 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli l'08.05.69 ai nn. 21854/16212 in favore di [REDACTED] [REDACTED] in piena proprietà e contro [REDACTED] [REDACTED] in virtù del quale [REDACTED]

[REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato sito in Torre del Greco al Vico Pizzo n. 8 e, cioè:

- a) un quartinetto al pianterreno di due vani, sito in fondo a sinistra con due porte sotto al portone segnato coi numeri interni 4 e 5;
- b) un quartinetto al primo piano di tre vani ed accessori, segnato coi numeri interni 10 e 11 nel lato Nord;
- c) un vano di casa al secondo piano numero interno 16; riportati in catasto alla partita 6654, 6093 e 3349.

Nel corpo dell'atto circa la provenienza il venditore dichiara che la stessa in maggiore consistenza gli pervenne per Atto Notar Giovanni Mainiero del 01.03.65 trascritto il 16.03.65 al n. 13805; (cfr. All. 4.2)

- **Atto di Compravendita Notar Giovanni Mainiero del 01.03.1965 rep. 57596 racc. 6703** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 16.03.65 al n. 13805 in favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] in virtù del quale [REDACTED] acquistava dal nonno la piena proprietà del piccolo fabbricato sito in Torre del Greco al Vico Pizza n. 8, composto da pianterreno e due piani soprastanti. Il pianterreno comprende quattro piccoli quartini per complessivi vani sei. Il primo piano comprende cinque piccoli quartini per complessivi vani otto. Il secondo piano comprende anch'esso cinque piccoli quartini per complessivi vani 8. (cfr. All. 4.3)

Per la ricostruzione dell'intera proprietà ma soprattutto per accertare la legittimità urbanistica del fabbricato veniva acquisito anche l'atto intermedio:

- **Atto di Compravendita Notar Giovanni Mainiero del 31.03.78 rep. 142752 racc. 16434** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 l'11.04.1978 ai nn. 8291/8072 a favore dei coniugi [REDACTED] in virtù del quale [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] la piena proprietà di seguenti immobili facenti parte del fabbricato sito in Torre del Greco al Vico Pizzo n. 8 e precisamente: un vano sito al piano terra con accesso dalla terza porta a destra sotto l'androne del fabbricato ed altro vano al primo piano avente accesso dalla prima porta a sinistra smontando sul corrispondente pianerottolo. In catasto riportati alla partita 3549 ancora in ditta [REDACTED] per difetto di voltura, foglio 3 mappa 585/1 Vico Pizza n. 8 piano terra catg. A/5 cl. 3 vani 1 e mappa 587/2 Vico Pizza n. 8 piano 1^ vano uno. (cfr. All. 4.4)



nn. 21854/16212; (cfr. A
Atto di Compravendita

- immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del presente atto, e non essendo stati, entro il termine di 27.09.19 notificato il 18.09.19, verificate, confermate

rtificazione notarile e c
enti anni anteriori alla
19, verificate, conferm

vani piano 2^a ed a

Castaldo Luigi rep. 14340/6186 del 15.02.08 Atto tra vivi - Compraver
Immobili siti in Torre del Greco (Na) - Soggetto Acquirente: Trascr
dell'Atto di Compravendita Notar del 15.02.08 rep. 14340 per No

- vani piano 2^a ed a

favore di [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di proprietà nella misura di 2/4 ognuno degli immobili in regime di separazione dei beni contro i [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà nella misura di 1/4 ognuno degli immobili quali beni personali; (cfr. All. 3.2 trascrizione e All. 4.1 Titolo)

- **Iscrizione Contro del 19.02.08 R.P. 1873 R.G. 9970 Pubblico Ufficiale Castaldo Luigi rep. 14341/6187 del 15.02.08 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili siti in Torre del Greco (Na) - Soggetto Debitore: Iscrizione di ipoteca volontaria per Atto Notar Luigi Castaldo del 15.02.08 rep. 14341/6187 sugli immobili in Torre del Greco al Vicolo Pizza 8 riportati al CF al foglio 3 p.lla 587 subalterno 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani piano 2^a ed al foglio 3 p.lla 585 subalterno 11 catg. C/2 piano terra a favore della [REDACTED] con [REDACTED] o [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 2/2 sui sopraindicati immobili contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sui sopraindicati immobili in regime di separazione dei beni. (cfr. All. 3.3)**
- **Trascrizione Contro del 27.09.19 R.P. 34717 R.G. 44712 Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Torre Annunziata rep. 11300 del 18.07.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Torre del Greco (Na): Trascrizione di atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento sugli immobili in Torre del Greco al Vicolo Pizza 8 riportati al CF al foglio 503 p.lla 585 subalterno 17 già foglio 3 p.lla 587 subalterno 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani piano 2^a ed al foglio 503 3 p.lla 585 subalterno 11 già foglio 3 p.lla 585 subalterno 11 catg. C/2 piano terra a favore della [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di piena proprietà contro [REDACTED]**



[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sui sopraindicati immobili. (cfr. All. 3.4)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]; (cfr. All. 3.1 B)

- **Trascrizione a Favore del 25.07.06** R.P. 29076 R.G. 58019 Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 7568/2570 del 04.07.06 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili siti in Torre del Greco (Na) - Soggetto Acquirente - Altro immobile rispetto a quelli pignorati. (cfr. All. 3.5)
- **Trascrizione a Favore del 19.02.08** R.P. 6208 R.G. 9969 Pubblico Ufficiale Castaldo Luigi rep. 14340/6186 del 15.02.08 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili siti in Torre del Greco (Na) - Soggetto Acquirente: **Trascrizione dell'Atto di Compravendita** Notar L. Castaldo del 15.02.08 rep. 14340 per Notar L. Castaldo avente ad oggetto gli immobili in Torre del Greco al Vicolo Pizza 8 riportati al CF al foglio 3 p.lla 587 subalterno 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani piano 2^a ed al foglio 3 p.lla 585 subalterno 11 catg. C/2 piano terra a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà nella misura di 2/4 ciascuno degli immobili in regime di separazione dei beni contro i [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà nella misura di 1/4 ognuno degli immobili quali beni personali. (cfr. All. 3.2 trascrizione e All. 4.1 Titolo)
- **Iscrizione Contro del 19.02.08** R.P. 1873 R.G. 9970 Pubblico Ufficiale Castaldo Luigi rep. 14341/6187 del 15.02.08 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili siti in Torre del Greco (Na) - Soggetto Debitore: **Iscrizione di ipoteca volontaria per Atto** Notar Luigi Castaldo del 15.02.08 rep. 14341/6187 sugli immobili in Torre del Greco al Vicolo Pizza 8 riportati al CF al foglio 3 p.lla 587 subalterno 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani piano 2^a ed al foglio 3 p.lla 585 subalterno 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it



catg. C/2 piano terra a favore della [REDACTED] con [REDACTED]
 126 per il diritto di proprietà per la quota di 2/2 sui sopraindicati immobili
 contro [REDACTED]
 [REDACTED] per il diritto di proprietà per la
 quota di 1/2 ognuno sui sopraindicati immobili in regime di separazione
 dei beni. (cfr. All. 3.3)

- **Trascrizione Contro del 27.09.19 R.P. 34717 R.G. 44712 Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Torre Annunziata rep. 11300 del 18.07.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Torre del Greco (Na): Trascrizione di atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento sugli immobili in Torre del Greco al Vicolo Pizza 8 riportati al CF al foglio 503 p.lla 585 subalterno 17 già foglio 3 p.lla 587 subalterno 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani piano 2^a ed al foglio 503 3 p.lla 585 subalterno 11 già foglio 3 p.lla 585 subalterno 11 catg. C/2 piano terra a favore della [REDACTED]
 [REDACTED] per il diritto di piena proprietà contro [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sui sopraindicati immobili. (cfr. All. 3.4)**

Comune di Torre del Greco (Na) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 503 p.lla 585 sub 17; (cfr. All. 3.6 e 3.6A) - Attuale identificativo -

- **Trascrizione del 27.09.19 R.P. 34717 R.G. 44712 Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Torre Annunziata rep. 11300 del 18.07.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Torre del Greco (Na): Trascrizione di atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento sugli immobili in Torre del Greco al Vicolo Pizza 8 riportati al CF al foglio 503 p.lla 585 subalterno 17 già foglio 3 p.lla 587 subalterno 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani piano 2^a ed al foglio**



503 3 p.lla 585 subalterno 11 già foglio 3 p.lla 585 subalterno 11 catg. C/2 piano terra a favore della [REDACTED] per il diritto di piena proprietà contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sui sopraindicati immobili. (cfr. All. 3.4)

Comune di Torre del Greco (Na) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 503 p.lla 585 sub 11; (cfr. All. 3.7 e 3.7B) - Attuale identificativo -

- **Trascrizione del 27.09.19 R.P. 34717 R.G. 44712 Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Torre Annunziata rep. 11300 del 18.07.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Torre del Greco (Na): Trascrizione di atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento sugli immobili in Torre del Greco al Vicolo Pizza 8 riportati al CF al foglio 503 p.lla 585 subalterno 17 già foglio 3 p.lla 587 subalterno 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani piano 2^a ed al foglio 503 3 p.lla 585 subalterno 11 già foglio 3 p.lla 585 subalterno 11 catg. C/2 piano terra a favore della [REDACTED] per il diritto di piena proprietà contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sui sopraindicati immobili. (cfr. All. 3.4)**

PRECEDENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Comune di Torre del Greco (Na) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 3 p.lla 587 subalterno 3; (cfr. All. 3.8)

- **Trascrizione del 16.11.07 R.P. 37961 R.G. 73515 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro rep. 1612/4677 del 17.05.07 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE: successione legittima di [REDACTED] trascritta a Napoli 2 il 16.11.07 ai nn.**

73515/37961 in virtù di atto amministrativo per causa di morte del 17.05.07 rep. 1612/4677 relativamente ai seguenti immobili in Torre del Greco - **Unità negoziale n. 1:** immobile n. 1: magazzino e locale deposito foglio 3 p.lla 587 sub 1 catg. C/2 consistenza 13 mq Vicolo Pizza 8 PT; **immobile n. 2:** abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 587 sub 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani Vicolo Pizza 8 piano 2^; - **Unità negoziale n. 2:** immobile n. 1 magazzino e locale deposito foglio 3 p.lla 585 sub 11 catg. C/2 consistenza 20 mq Vicolo Pizza 8 int. A; immobile n. 2: abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 585 sub 12 catg. A/4 consistenza 1,5 vani Vicolo Pizza 8 P.T.; immobile n. 3 abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 585 sub 13 catg. A/4 consistenza vani 5 Vicolo Pizza 8 P. 1^; immobile n. 4: abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 585 sub 14 catg. A/4 consistenza 2,5 vani Vicolo Pizza, 8 P. 2^ a favore dei [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000, [REDACTED] nata a [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000, [REDACTED] nata a [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000, [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000 e contro [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/1000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/1000. (cfr. All. 3.11)

- Trascrizione del 19.02.08 R.P. 6208 R.G. 9969 Pubblico Ufficiale Castaldo Luigi rep. 14340/6186 del 15.02.08 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili



siti in Torre del Greco (Na) - Soggetto Acquirente: Trascrizione dell'Atto di Compravendita Notar del 15.02.08 rep. 14340 per Notar L. Castaldo avente ad oggetto gli immobili in Torre del Greco al Vicolo Pizza 8 riportati al CF al foglio 3 p.lla 587 subalterno 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani piano 2^a ed al foglio 3 p.lla 585 subalterno 11 catg. C/2 piano terra a favore di

per il diritto di proprietà nella misura di 2/4 ciascuno degli immobili in regime di separazione dei beni contro i per il diritto di proprietà nella misura di 1/4 ciascuno degli immobili quali beni personali. (cfr. All. 3.2 trascrizione e All. 4.1 Titolo)

- **Iscrizione del 19.02.08 R.P. 1873 R.G. 9970** Pubblico Ufficiale Castaldo Luigi rep. 14341/6187 del 15.02.08 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili siti in Torre del Greco (Na) - Soggetto Debitore: **Iscrizione di ipoteca volontaria per Atto Notar Luigi Castaldo del 15.02.08 rep. 14341/6187** sugli immobili in Torre del Greco al Vicolo Pizza 8 riportati al CF al foglio 3 p.lla 587 subalterno 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani piano 2^a ed al foglio 3 p.lla 585 subalterno 11 catg. C/2 piano terra a favore della con sede in per il diritto di proprietà per la quota di 2/2 sui sopraindicati immobili contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sui sopraindicati immobili in regime di separazione dei beni. (cfr. All. 3.3)

- **Trascrizione del 27.09.19 R.P. 34717 R.G. 44712** Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Torre Annunziata rep. 11300 del 18.07.19 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Torre del Greco (Na): Trascrizione di atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento sugli immobili in Torre del Greco al**



Vicolo Pizza 8 riportati al CF al foglio 503 p.lla 585 subalterno 17 già foglio 3 p.lla 587 subalterno 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani piano 2^a ed al foglio 503 3 p.lla 585 subalterno 11 già foglio 3 p.lla 585 subalterno 11 catg. C/2 piano terra a favore della [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sui sopraindicati immobili. (cfr. All. 3.4)

Comune di Torre del Greco (Na) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 3 p.lla 585 sub 11; (cfr. All. 3.9)

- **Trascrizione del 16.11.07 R.P. 37961 R.G. 73515** Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro rep. 1612/4677 del 17.05.07 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE: **successione legittima di [REDACTED] trascritta a Napoli 2 il 16.11.07 ai nn. 73515/37961** in virtù di atto amministrativo per causa di morte del 17.05.07 rep. 1612/4677 relativamente ai seguenti immobili in Torre del Greco - **Unità negoziale n. 1:** immobile n. 1: magazzino e locale deposito foglio 3 p.lla 587 sub 1 catg. C/2 consistenza 13 mq Vicolo Pizza 8 PT; **immobile n. 2:** abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 587 sub 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani Vicolo Pizza 8 piano 2^a; - **Unità negoziale n. 2:** immobile n. 1 magazzino e locale deposito foglio 3 p.lla 585 sub 11 catg. C/2 consistenza 20 mq Vicolo Pizza 8 int. A; immobile n. 2: abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 585 sub 12 catg. A/4 consistenza 1,5 vani Vicolo Pizza 8 P.T.; immobile n. 3 abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 585 sub 13 catg. A/4 consistenza vani 5 Vicolo Pizza 8 P. 1^a; immobile n. 4: abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 585 sub 14 catg. A/4 consistenza 2,5 vani Vicolo Pizza, 8 P. 2^a a favore dei [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000, [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità

negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000, [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000, [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000 e contro [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/1000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/1000. (cfr. All. 3.11)

- **Trascrizione del 19.02.08 R.P. 6208 R.G. 9969** Pubblico Ufficiale Castaldo Luigi rep. 14340/6186 del 15.02.08 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili siti in Torre del Greco (Na) - Soggetto Acquirente: **Trascrizione dell'Atto di Compravendita** Notar del 15.02.08 rep. 14340 per Notar L. Castaldo avente ad oggetto gli immobili in Torre del Greco al Vicolo Pizza 8 riportati al CF al foglio 3 p.lla 587 subalterno 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani piano 2^a ed al foglio 3 p.lla 585 subalterno 11 catg. C/2 piano terra a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà nella misura di 2/4 ciascuno degli immobili in regime di separazione dei beni contro i [REDACTED] per il diritto di proprietà nella misura di 1/4 ciascuno degli immobili quali beni personali. (cfr. All. 3.2 trascrizione e All. 4.1 Titolo)
- **Iscrizione del 19.02.08 R.P. 1873 R.G. 9970** Pubblico Ufficiale Castaldo Luigi rep. 14341/6187 del 15.02.08 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili siti in Torre del Greco (Na) - Soggetto Debitore: **Iscrizione di ipoteca volontaria per Atto** Notar Luigi Castaldo del 15.02.08 rep. 14341/6187 sugli immobili in Torre del Greco al



Vicolo Pizza 8 riportati al CF al foglio 3 p.lla 587 subalterno 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani piano 2^a ed al foglio 3 p.lla 585 subalterno 11 catg. C/2 piano terra a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e domicilio eletto in [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 2/2 sui sopraindicati immobili contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sui sopraindicati immobili in regime di separazione dei beni. (cfr. All. 3.3)

- **Trascrizione del 27.09.19 R.P. 34717 R.G. 44712 Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Torre Annunziata rep. 11300 del 18.07.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Torre del Greco (Na): Trascrizione di atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento sugli immobili in Torre del Greco al Vicolo Pizza 8 riportati al CF al foglio 503 p.lla 585 subalterno 17 già foglio 3 p.lla 587 subalterno 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani piano 2^a ed al foglio 503 p.lla 585 subalterno 11 già foglio 3 p.lla 585 subalterno 11 catg. C/2 piano terra a favore della [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di piena proprietà contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sui sopraindicati immobili. (cfr. All. 3.4)**

Per accertare la provenienza e quindi la continuità delle trascrizioni venivano effettuate le visure ipotecarie sui nominativi dei danti causa e, precisamente:

[REDACTED] (cfr. All. 3.12, 3.10, 3.13 e 3.14)

[REDACTED] 2; (cfr. All. 3.15, 3.10, 3.11 e 3.16)

[REDACTED]; (cfr. All. 3.17, 3.10, 3.11, 3.13, 3.14, 3.16 e 3.22)

[REDACTED] (cfr. All. 3.20, 3.10, 3.11, 3.13, 3.14, 3.16, 3.21 e 3.22)

RR.PP. 38

La sottoscritta acquisiva, inoltre presso il Comune di Torre del Greco i seguenti certificati:

- Dall'Estratto per riassunto dall'Atto di Matrimonio del Comune di Torre del Greco dell'anno 1990 al n. 95 parte 1 serie A risulta che in data 13.09.1990 i sigg.ri.

Quindi, in conclusione, con riferimento alla documentazione in atti ed a quella acquisita, relativamente alla continuità della storia ventennale dei beni ovvero

alla continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c., in virtù di quanto sopra esposto risulta accertata la non continuità delle trascrizioni (non risultano trascritte le accettazioni tacite delle eredità in morte di [REDACTED] deceduto il 17.11.93 e di [REDACTED] deceduta il 13.02.07 da parte dei figli nonché dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]).

Per tale continuità, le accettazioni possono essere trascritte in virtù dell'atto per Notar Luigi Castaldo del 15.02.08 rep. 14340 trascritto il 19.02.08 ai nn. 9969/6208 avente come oggetto i beni staggiti, ovvero da esso nascenti attraverso il quale si trascrive accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] ed in morte di [REDACTED] da parte dei figli nonché accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] in nome e per conto della madre, [REDACTED], da parte dei figli. (cfr. All. 4.1)

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.

RISPOSTA al quesito 2)

Tenendo in debito conto quanto indicato nel paragrafo 1.2 della seguente relazione nonché il Verbale di Sopralluogo (cfr. All. 1), la sottoscritta per gli immobili staggiti così come indicati e descritti nell'atto di pignoramento accertava quanto segue:

1) appartamento al secondo piano, di complessivi vani catastali 2,5 confinante con Vico Pizza, cassa scala e proprietà aliena.

Riportato al NCEU di detto comune al foglio 503 particella 585 sub 17 (già foglio 3 p.lla 587 sub 3) Vico Pizza n. 8, piano secondo, categoria A/4, vani 2,5 RC € 108,46.

Piena proprietà dei sigg. [REDACTED] (coniugi) nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile indicato al punto 1), consistente nello specifico:

- in un appartamento di categoria A/4 posto al secondo piano di un piccolo fabbricato per civili abitazioni ubicato nel centro antico, composto da due vani con



bagno e zona cucina con accesso dal corpo scale del fabbricato attraverso ballatoio di disimpegno.

Tale unità immobiliare, oggetto di custodia giuridica risulta occupata ed abitata dai debitori eseguiti quale loro residenza abituale, unitamente al proprio nucleo familiare come confermato dai rispettivi certificati contestuali di stato di famiglia e residenza. (cfr. All.1 e 5.2)

L'appartamento non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale.

2) locale cantina al piano terra, della consistenza catastale di mq 20, confinante con proprietà [REDACTED] aventi causa, proprietà aliena ed androne.

Riportato al NCEU di detto comune al foglio 503 particella 585 sub 11 (già foglio 3 particella 585 sub 11) Vicolo Pizza n. 8, piano T interno A, categoria C/2, cl. 6, mq 20, RC € 95,03.

Piena proprietà dei sigg. [REDACTED] (coniugi) nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile indicato al punto 2) consistente nello specifico:
- in un locale deposito di categoria C/2 posto al piano terra di un piccolo fabbricato per civili abitazioni ubicato nel centro antico, composto da un unico ambiente con servizio ed angolo cottura, di recente ristrutturato ed adattato ad abitazione.

Tale unità immobiliare, oggetto di custodia giuridica risulta occupato dal sig. [REDACTED] a titolo gratuito per la cui occupazione è stata ritenuta congrua un'indennità calcolata nella misura di Euro 100,00 mensili da corrispondere alla procedura esecutiva. (cfr. All.1)

Il locale presenta lievi difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti in una diversa distribuzione dello spazio interno che, comunque non ha modificato l'impianto base determinandone incremento di volume e/o superficie utile.

QUESITO 3): descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia,

l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il prospetto sintetico indicato;

RISPOSTA al quesito 3)

Descrizione degli immobili pignorati

I beni pignorati oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare fanno parte di un piccolo e vetusto fabbricato destinato a civili abitazioni ubicato in Torre del Greco il cui impianto risulta ricadere **in zona A1 del PRG** classificata come "Centro Antico e Strutture di Interesse Storico" ed in zona **R.U.A del Piano Urbanistico Territoriale** classificata come "zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale" e, con riferimento alla descrizione indicata nell'atto di pignoramento, consistono in:

"1) appartamento al secondo piano, di complessivi vani catastali 2,5 confinante con Vico Pizza, cassa scala e proprietà aliena.

Riportato al NCEU di detto comune al foglio 503 particella 585 sub 17 (già foglio 3 p.lla 587 sub 3) Vico Pizza n. 8, piano secondo, categoria A/4, vani 2,5 RC € 108,46;

2) locale cantina al piano terra, della consistenza catastale di mq 20, confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà aliena ed androne.

Riportato al NCEU di detto comune al foglio 503 particella 585 sub 11 (già foglio 3 particella 585 sub 11) Vicolo Pizza n. 8, piano T interno A, categoria C/2, cl. 6 mq 20, RC €95,03".

La zona quindi, costituisce parte di un contesto cittadino mediamente servito, con sufficienti servizi, infrastrutture e negozi di genere diversi nelle vicinanze, in un tessuto per lo più residenziale, misto a situazioni con intrinseche valenze storico-culturali ma anche ad altre di carattere economico e popolare nonché degradate,



comunque ben collegata all'ospedale, con scuole di ogni grado nelle vicinanze e con accesso alle principali vie di comunicazione, quali autostrada e ferrovia.

Nello specifico:

1. Descrizione dell'unità immobiliare di cui al punto 1) dell'atto di pignoramento riportata al NCEU del Comune di Torre del Greco al foglio 503 particella 585 sub 17 (già foglio 3 p.lla 587 sub 3) Vico Pizza n. 8, piano secondo, categoria A/4, vani 2,5 RC € 108,46 di proprietà di [REDACTED] nella misura di 2/4 ciascuno in regime di separazione legale dei beni.

Rispetto al numero civico effettivo del fabbricato si precisa che il numero apposto non è il numero 8 come riportato catastalmente ma il numero 2. (cfr. All. 5.2)

Si tratta di un'unità immobiliare ubicata al secondo piano di un vetusto fabbricato destinato a civili abitazioni di categoria A/4 con struttura in muratura portante e copertura piana che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L'appartamento ha ingresso sul pianerottolo condominiale al quale si accede attraverso il corpo scale che si diparte dall'androne interno del fabbricato ed è esteso per una superficie utile effettiva coperta di mq. 38,74 con altezza utile interna di ml. 2,70 così distribuita:

- vano con zona cucina di mq. 16,04
- letto di mq. 17,00
- wc di mq. 3,36. (cfr. All. 6 planimetria dello stato dei luoghi e foto All.13)

L'appartamento, con limitata esposizione è in condizioni di manutenzione discrete, con mediocri rifiniture e materiali di scarsa qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti, in grès. Le facciate esterne del fabbricato ad intonaco tinteggiato nonché l'area condominiale esterna e gli spazi comuni interni del fabbricato quali l'androne d'accesso, il corpo scale ed i ballatoi di disimpegno sono in mediocri condizioni di manutenzione con presenza generalizzata di macchie d'umidità e parziale distacco d'intonaco.

L'unità abitativa, munita di citofono è provvista di impianti funzionanti per quanto riguarda acqua ed elettricità per i quali, comunque non vi sono le relative

dichiarazioni di conformità ai sensi del DM 37/2008 ed è sfornita di impianto di riscaldamento autonomo e/o centralizzato e, quindi dispone di scaldabagno per la produzione di acqua calda. IL fabbricato, di cui è parte l'immobile de quo non è allacciato alla rete locale per la fornitura di gas per cui è necessario l'uso della bombola.

Non vi è amministrazione condominiale.

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, risulta conforme alla planimetria catastale in atti. (cfr. planimetria catastale All. 2.3 e planimetria dello stato dei luoghi All. 6)

Circa la legittimità del bene si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre del Greco (NA) non hanno dato riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti al fabbricato, alle singole unità immobiliari ed ai nominativi dei proprietari del cespite in oggetto succedutisi nel tempo. (cfr. All. 7)

Precisamente l'Atto Notar Mainiero del 1969 recita testualmente: "...un vano di casa al secondo piano n. interno 16 e preciso quello soprastante la cucina del quartinetto del primo piano ..." mentre l'Atto Notar Mainiero del 1978 recita: "...il tutto come pervenne per Atto Notar Mainiero del 1965...Gli immobili si trovano allo stato abbisognosi di radicali riparazioni, non abitabili ed agibili..." ed ancora l'Atto Notar Mainiero del 1965 recita:

acquistava [REDACTED] la piena proprietà del piccolo fabbricato sito in [REDACTED] Pizzo n. 8 composto da pianterreno e due piani soprastanti.

L'immobile è pervenuto con Atti a firma del Notaio Mainiero del 16.4.1959, 26.2.1959, 23.5.1959 e 23.7.1959".

Dalla lettura e consultazione degli atti del 1959 risulta che il fabbricato in parte diruto era di epoca antecedente al 1942.

Quindi, per verificare se la porzione oggetto di crollo e di eventuale ricostruzione fosse quella occupata dal cespite in oggetto al secondo piano è stata effettuata la sovrapposizione con l'aerofotogrammetria del 1958 dove esiste la sagoma del

fabbricato in cui ricadono i cespiti pignorati coincidente con quella attuale ma che consente una valutazione relativa alla sola sagoma di consistenza e non all'altezza, quindi non ci consente un'analisi certa.

Dalla ricostruzione attraverso la documentazione catastale risulta che il subalterno 17 deriva dall'ex scheda n. 29052 del 24.11.93 relativa al mappale 587/D come sopraelevazione ai mappali 587/1 e 587/2 così come riportati nell'Atto Notar Mainiero del 1978. Quindi, per il subalterno 17 "potrebbe" trattarsi di una sopraelevazione successiva all'impianto del fabbricato preesistente al 1942, ovvero l'ampliamento di una porzione dell'immobile già realizzato ed esistente così come riportata nell'Atto Notar Mainiero del 1969 con riferimento all'Atto del 1965 ed ai precedenti del 1959.

Comunque, pur se dall'analisi dei titoli traslativi del bene pignorato, procedendo a ritroso, dal 2008 al 1965 con consultazione degli atti del 1959 nonché dall'esame delle mappe catastali e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si potrebbe ipotizzare con buona probabilità che il cespite sia stato realizzato in parte in epoca antecedente al 1942 ed in parte prima del 1967, di fatto non sono stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi e pratiche edilizie avvaloranti che l'epoca di costruzione sia effettivamente ante 1942 e, quindi attestanti con certezza la legittimità del cespite.

Di tale circostanza si è tenuto conto in sede di stima dell'immobile pignorato.

L'unità immobiliare confina a Nord e a Sud con altra unità immobiliare, ad Est con Vico Pizza e ad Ovest con cassa scale e ballatoio condominiale.

Descrizione del Lotto Unico in calce alla relazione. (cfr. All.14)

2. Descrizione dell'unità immobiliare di cui al punto 2) dell'atto di pignoramento riportata al CF del Comune di Torre del Greco al foglio 503 particella 585 sub 11 (già foglio 3 particella 585 sub 11) Vicolo Pizza n. 8, piano T interno A, categoria C/2, cl. 6, mq 20, RC € 95,03 di proprietà di [REDACTED] nella misura di 2/4 ciascuno in regime di separazione legale dei beni.



Si tratta di un locale di categoria C/2 adattato ed adibito ad abitazione, al piano terra dell'androne di un vetusto fabbricato destinato a civili abitazioni con struttura in muratura portante e copertura piana che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L'immobile ha ingresso dall'androne interno del fabbricato ed è esteso per una superficie utile effettiva coperta di mq. 20,30 (superficie utile), con altezza interna di ml. 3,10 così distribuita:

- vano di mq. 17,10 con zona cucina e zona letto munita di soppalco senza possibilità di permanenza di persona e senza collegamento in verticale di mq 2,00 ed altezza 1,10;
- wc di mq. 3,30; (superficie utile). (cfr. All. 6 planimetria dello stato dei luoghi e foto All.13)

L'immobile, con limitata esposizione ed insufficienti illuminazione ed areazione è in buone condizioni di manutenzione perchè di recente ristrutturato e presenta mediocri rifiniture e materiali di scarsa qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per il pavimento. Le facciate esterne ad intonaco tinteggiato nonché l'area condominiale esterna e gli spazi comuni interni del fabbricato quali l'androne d'accesso, il corpo scale ed i ballatoi di disimpegno sono invece in mediocri condizioni di manutenzione con presenza generalizzata di macchie d'umidità e parziale distacco d'intonaco.

L'immobile è provvisto di impianti funzionanti per quanto riguarda acqua, ed elettricità per i quali non vi sono le relative dichiarazioni di conformità ai sensi del DM 37/2008 ed è sfornito di impianto di riscaldamento autonomo e/o centralizzato mentre è dotato di scaldabagno per la produzione di acqua calda. IL fabbricato, di cui è parte l'immobile de quo non è allacciato alla rete locale per la fornitura di gas per cui è necessario l'uso della bombola.

Non vi è amministrazione condominiale.

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, non risulta conforme alla planimetria catastale per una diversa distribuzione interna che non ha, tuttavia

modificato l'impianto base con aumenti di superficie e/o volume. (cfr. **planimetria catastale All. 2.6 e planimetria dello stato dei luoghi All. 6)**

Circa la legittimità del bene si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre del Greco (NA) non hanno dato riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti al fabbricato, alle singole unità immobiliari ed ai nominativi dei proprietari del cespite in oggetto succedutisi nel tempo. (cfr. **All. 7)**

Comunque, pur se dall'analisi dei titoli traslativi del bene pignorato, procedendo a ritroso, dal 2008 al 1959 nonché dall'esame delle mappe catastali e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si potrebbe ipotizzare con buona probabilità che il cespite sia stato realizzato in epoca antecedente al 1942, di fatto non sono stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi e pratiche edilizie avvaloranti che l'epoca di costruzione sia effettivamente ante 1942 e, quindi attestanti con certezza la legittimità del cespite.

Inoltre, per esso non vi sono agli atti del Comune e/o del Catasto pratiche inerenti la richiesta di un cambio di destinazione, (- pur non consentita dal vigente PRG per la categoria catastale C/2 del cespite e pur non avendone l'immobile in oggetto i requisiti di salubrità richiesti, -) e, nello specifico titoli autorizzativi quali Permessi di costruire o Scia che legittimino le opere realizzate (- sebbene non rientranti nelle categorie di opere relative a ristrutturazione "pesante"-) nonché l'attuale uso improprio del locale.

L'unità immobiliare confina a Nord con altra unità immobiliare, a Sud con androne, ad Est con altra unità immobiliare e ad Ovest con altra unità immobiliare.

Descrizione del Lotto Unico in calce alla relazione. (cfr. All.14)

QUESITO 4): Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la Conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di

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

RISPOSTA al quesito 4)

Variazioni catastali e Passaggi di proprietà:

1) appartamento al secondo piano, di complessivi vani catastali 2,5 confinante con Vico Pizza, cassa scala e proprietà aliena.

Riportato al NCEU di detto comune al foglio 503 particella 585 sub 17 (già foglio 3 p.lla 587 sub 3) Vico Pizza n. 8 piano secondo categoria A/4 vani 2,5 RC€ 108,46;

2) locale cantina al piano terra, della consistenza catastale di mq 20, confinante con proprietà [REDACTED] aventi causa, proprietà aliena ed androne.

Riportato al NCEU di detto comune al foglio 503 particella 585 sub 11 (già foglio 3 particella 585 sub 11) Vicolo Pizza n. 8 piano T interno A categoria C/2 cl. 6 mq 20 RC €95,03.

A far data dal 23.04.1969 - data del primo titolo di provenienza individuato quale atto inter vivos a carattere traslativo (Titolo ultraventennale: Compravendita) anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del 27.09.19 notificato il 18.07.19 - all'attualità, gli immobili pignorati in Torre del Greco (Na) al Vico Pizza, 8 attualmente riportati in Catasto Fabbricati:

- 1) *al foglio 503 p.lla 585 sub 17 cat. A/4 classe 3 consistenza vani 2,5 superficie catastale mq 39 piano secondo r.c. € 108,46 in ditta [REDACTED] nella misura di 2/4 ciascuno, in regime di separazione legale dei beni;*
- 2) *al foglio 503 p.lla 585 sub 11 cat. C/2 classe 6 consistenza mq 20 superficie catastale mq 20 piano terra r.c. € 95,03 in ditta [REDACTED]*

[REDACTED] *nella misura di 2/4 ciascuno, in regime di separazione legale dei beni;*

risultano avere la seguente storia identificativa:

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, gli immobili pignorati risultano provvisti delle relative planimetrie catastali. (cfr. All. 2.3 e 2.6)

IMMOBILE 1

Dalla comparazione delle visure storiche nonchè degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta che nel Comune di Torre del Greco l'attuale particella 585 (già 587) del foglio 503 (già 3) al catasto urbano su cui insiste il subalterno in oggetto (sub 17 già 3) corrisponde alla stessa particella del foglio 503 del catasto terreni a seguito di variazione del 16.03.2016 protocollo n. NA0119359 in atti dal 16.03.2016 per bonifica identificativo catastale (n. 59093.1/2016) come indicato anche nella visura storica. (cfr. All. 2.1, 2.2, 2.4 e 2.5)

Quindi, la particella 585 è attualmente identificativa del bene individuato dal subalterno 17 del foglio 503 rispetto alla quale risulta aggiornato il tipo mappale con l'assimilazione della p.lla 611 al catasto terreni per bonifica catastale. (cfr. All. 2.1, 2.2 e 2.4)

IMMOBILE 2

Dalla comparazione delle visure storiche nonchè degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta che nel Comune di Torre del Greco l'attuale particella 585 del foglio 503 (già 3) al catasto urbano su cui insiste il subalterno in oggetto (sub 11) corrisponde alla stessa precedente particella del foglio 503 del catasto terreni a seguito di variazione del 02.02.2016 protocollo n. NA00466 in atti dal 02.02.2016 per bonifica identificativo catastale (n. 22625.1/2016) come indicato anche nella visura storica. (cfr. All. 2.1, 2.2, 2.7 e 2.8)

Quindi, la particella 585 è attualmente identificativa del bene individuato dal subalterno 11 del foglio 503 rispetto alla quale risulta aggiornato il tipo mappale con l'assimilazione della p.lla 611 al catasto terreni per bonifica catastale. (cfr. All. 2.1, 2.2 e 2.7)

Gli immobili staggiti hanno avuto le seguenti variazioni catastali:

1) appartamento al foglio 503 particella 585 sub 17 (già foglio 3 p.lla 587 sub 3) Vico Pizza n. 8 piano secondo categoria A/4 vani 2,5 RC € 108,46:

- Costituzione dell'impianto catastale dell'unità afferente in data 24.11.93 in atti dal 16.06.1999 PF. 99 (n. 29052.1/1993) in sopraelevazione ai mappali 587/1 e 587/2 alla partita 1023411 al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 587 sub 3 categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani rendita catastale L. 210.000 Vicolo Pizza n. 8 piano 2^a in ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 666/1000 fino al 13.02.07, [REDACTED] proprietario per 83/1000 fino al 13.02.07, [REDACTED] proprietaria per 84/1000 fino al 13.02.07, [REDACTED]

proprietaria per 84/1000 fino al 13.02.07 e [REDACTED] proprietaria per 83/1000 fino al 13.02.07 con provenienza - a seguito di Denuncia (nei passaggi per causa di morte di [REDACTED]) del 17.11.93 protocollo n. 49281 in atti dal 19.01.2001 volume 3594 n. 9581 del 20.12.93 successione n. 39606.1/1993 - da [REDACTED] il [REDACTED] 2 proprietari per 500/1000 ognuno fino al 17.11.93;

- A seguito di denuncia (nei passaggi per causa di morte di [REDACTED] del 13.02.07 protocollo n.NA0415385 in atti dal 30.05.2007 volume 4677 n. 1612 del 17.05.07 successione di [REDACTED] n. 18681.1/2007 la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 587 sub 3 categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 rendita catastale E. 108,46 Vicolo Pizza n. 8 piano 2^a in ditta [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 250/1000 fino al 15.02.08, [REDACTED] proprietaria per 250/1000 fino al 15.02.08, [REDACTED] proprietaria per 250/1000 fino al 15.02.08 e [REDACTED] proprietaria per 250/1000 fino al 15.02.08;

- Per effetto di variazione del 21.01.08 protocollo n. NA0058291 in atti dal 21.01.2008 planimetria non reperibile in atti n. 5057.1/2008 inserimento di

planimetria (cfr. All. 2.3) - la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 587 sub 3 categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani rendita catastale E. 108,46 Vicolo Pizza n. 8 piano 2^a in ditta [REDACTED] proprietaria per 666/1000 fino al 13.02.07, [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 83/1000 fino al 13.02.07, [REDACTED] proprietaria per 84/1000 fino al 13.02.07, [REDACTED] proprietaria per 84/1000 fino al 13.02.07 e [REDACTED] proprietaria per 83/1000 fino al 13.02.07;

- Per effetto di Atto Pubblico Notar Luigi Castaldo del 15.02.08 rep. 14340 Compravendita - Trascrizione n. 62.08.1/2008 - la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 587 sub 3 categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani rendita catastale E. 108,46 Vicolo Pizza n. 8 piano 2^a in ditta [REDACTED]

proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni fino al 16.03.2016 data della bonifica d'ufficio dei dati di identificazione catastale;

- Per effetto di variazione nel classamento del 21.10.2008 protocollo n. NA0887632 in atti dal 21.10.2008 n. 61800.1/2008 la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 587 sub 3 categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani rendita catastale E. 108,46 Vicolo Pizza n. 8 piano 2^a in ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni fino al 16.03.2016 data della bonifica d'ufficio dei dati di identificazione catastale;

- Per effetto di variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 587 sub 3 categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani superficie catastale totale 39 mq rendita catastale E. 108,46 Vicolo Pizza n. 8 piano 2^a in [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per



2/4 ognuno in regime di separazione dei beni fino al 16.03.2016 data della bonifica d'ufficio dei dati di identificazione catastale;

- Per effetto di variazione di toponomastica del 14.11.2015 protocollo n. NA0467220 in atti dal 14.11.2015 - variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ansc n. 206034.1/2015 la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 587 sub 3 categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani superficie catastale totale 39 mq rendita catastale E. 108,46 Vico Pizza n. 8 piano 2^a in ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni fino al 16.03.2016 data della bonifica d'ufficio dei dati di identificazione catastale;

- Per effetto di variazione del 16.03.2016 protocollo n. NA0119359 in atti dal 16.03.2016 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 59093.1/2016 la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 503 particella 585 sub 17 categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani superficie catastale totale 39 mq rendita catastale E. 108,46 Vico Pizza n. 8 piano 2^a in ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni. (cfr. All. 2.4 e 2.5)

Quindi, gli attuali dati di identificazione catastale dell'immobile derivano da una modifica d'ufficio (bonifica d'identificativo catastale) di foglio, particella e subalterno dell'unità afferente e, quindi risulta accertata la continuità dei dati d'identificazione tra i precedenti, così come indicati nel titolo legittimante il possesso da parte degli esecutati, ed i nuovi ovvero gli attuali come indicati nel pignoramento.

2) locale cantina al foglio 503 particella 585 sub 11 (già foglio 3 particella 585 sub 11) Vicolo Pizza n. 8 piano T interno A categoria C/2 cl. 6 mq 20 RC € 95,03:

- Costituzione dell'impianto catastale dell'unità afferente in data 24.11.93 in atti dal 16.06.1999 CLS PF. 99 (n. 29056.1/1993) alla partita 1030782 con provenienza ex quartinetto non censito al Vico Pizzo n. 8 p.t. al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 585 sub 11 categoria C/2 classe 6

consistenza 20 mq rendita catastale L. 184.000 Vicolo Pizza n. 8 piano T interno A in [REDACTED] proprietaria per 334/1000 fino al 13.02.07, [REDACTED] proprietario per 166/1000 fino al 13.02.07, [REDACTED] proprietaria per 167/1000 fino al 13.02.07, [REDACTED] proprietaria per 167/1000 fino al 13.02.07 e [REDACTED] proprietaria per 166/1000 fino al 13.02.07 con provenienza - a seguito di Denuncia (nei passaggi per causa di morte di [REDACTED]) del 17.11.93 protocollo n. [REDACTED] in atti dal 30.05.2007 volume 3594 n. 9581 del 20.12.93 successione [REDACTED] n. 39606.1/1993 - da [REDACTED] proprietario fino al 17.11.93;

- A seguito di denuncia (nei passaggi per causa di morte di [REDACTED]) del 13.02.07 protocollo n. NA0415385 in atti dal 30.05.2007 volume 4677 n. 1612 del 17.05.06 successione di [REDACTED] n. 18681.1/2007 la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 585 sub 11 categoria C/2 classe 6 consistenza 20 mq rendita catastale E. 95,03 Vicolo Pizza n. 8 piano T interno A in ditta, [REDACTED] proprietario per 250/1000 fino al 15.02.08, [REDACTED] proprietaria per 250/1000 fino al 15.02.08, [REDACTED] proprietaria per 250/1000 fino al 15.02.08 e [REDACTED] proprietaria per 250/1000 fino al 15.02.08;

- Per effetto di variazione del 21.01.08 protocollo n. NA0058257 in atti dal 21.01.2008 planimetria non reperibile in atti n. 5055.1/2008 inserimento di planimetria (cfr. All. 2.6) - la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 3 particella 585 sub 11 categoria C/2 classe 6 consistenza 20 mq rendita catastale E. 95,03 Vicolo Pizza n. 8 piano T interno A in ditta [REDACTED] proprietario per 250/1000 fino al 15.02.00, [REDACTED] proprietaria per 250/1000 fino al 15.02.08, [REDACTED] proprietaria per 250/1000 fino al 15.02.07 e [REDACTED]



██████████ proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni fino al 02.02.2016 data della bonifica d'ufficio dei dati di identificazione catastale;

- Per effetto di variazione del 02.02.2016 protocollo n. NA0046631 in atti dal 02.02.2016 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 22625.1/2016 la consistenza immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 503 particella 585 sub 11 categoria C/2 classe 6 consistenza 20 mq superficie catastale totale 29 mq rendita catastale E. 95,03 Vico Pizza n. 8 piano T interno A in ██████████ e

██████████ proprietari per 2/4 ognuno in regime di separazione dei beni. (cfr. All. 2.7 e 2.8);

Quindi, gli attuali dati di identificazione catastale dell'immobile derivano da una modifica d'ufficio (bonifica d'identificativo catastale) di foglio e subalterno dell'unità afferente e, quindi risulta accertata la continuità dei dati d'identificazione tra i precedenti, così come indicati nel titolo legittimante il possesso da parte degli esecutati ed il nuovo, ovvero gli attuali come indicati nel pignoramento.

Passaggi di proprietà

La storia dei beni nel ventennio precedente il pignoramento del 18.07.19 rep. 11300 trascritto a Napoli 2 in data 27.09.19 ai nn. 44712/34717 con riferimento ai Titoli risulta essere la seguente:

- Atto di Compravendita Notar Luigi Castaldo del 15.02.2008 rep. 14340 racc. 6186 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 19.02.08 ai nn. 6208/9969 a favore di ██████████ contro ██████████

██████████ con il quale rispettivamente i sigg.

a ██████████ coniugi in regime di "comunione" dei beni, acquistavano dai ██████████ quale loro bene personale per la quota di 1/4 ciascuno, la piena proprietà quale bene personale ex art. 179 lettera B) c.c. nella quota di 2/4 ciascuno delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Torre del Greco al Vico Pizzo, n. 8 e, precisamente:

- Appartamento al secondo piano, di complessivi vani catastali 2,5 confinante con Vico Pizza, cassa scale e proprietà aliena.

Riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 3 p.lla 587 sub 3 Vicolo Pizza n. 8 piano 2^a, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale Euro 108,46;

- Locale cantina al P.T. della consistenza catastale di mq 20 confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà aliena ed androne.

Riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 3 p.lla 585 sub 11 Vicolo Pizza n. 8, piano T interno A, categoria C/2, classe 6, consistenza 20 mq. rendita catastale Euro 95,03; (cfr. All. 4.1)

con provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento - come indicato nel sopradetto Atto - in virtù di successione del sig. [REDACTED]

[REDACTED] trascritta in data 20.07.02 ai nn. 32654/25234 (cfr. All. 3.10) e successiva denuncia integrativa (in morte di [REDACTED] trascritta in data 16.11.07 ai nn. 73515/37961 (cfr. All. 3.11) e quindi, procedendo a ritroso in virtù di Atto per Notar Giovanni Mainiero del 23.04.69 rep. 88883 trascritto in data 08.05.69 ai nn. 21854/16212 (cfr. All. 4.2) con provenienza in virtù di Atto Notar Giovanni Mainiero del 01.03.1965 rep. 57596 trascritto in data 16.03.65 al n. 13805 e, precisamente;

- successione legittima di [REDACTED] deceduta il 13.02.07 trascritta a Napoli 2 il 16.11.07 ai nn. 73515/37961 in virtù di atto amministrativo per causa di morte del 17.05.07 rep. 1612/4677 relativamente ai seguenti immobili in Torre del Greco - **Unità negoziale n. 1:** immobile n. 1: magazzino e locale deposito foglio 3 p.lla 587 sub 1 catg. C/2 consistenza 13 mq Vicolo Pizza 8 PT; **immobile n. 2: abitazione di tipo popolare** foglio 3 p.lla 587 sub 3 catg. A/4 consistenza 2,5 vani Vicolo Pizza 8 piano 2^a; - **Unità negoziale n. 2:** immobile n. 1 magazzino e locale deposito foglio 3 p.lla 585 sub 11 catg. C/2 consistenza 20 mq Vicolo Pizza 8 int. A; immobile n. 2: abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 585 sub 12 catg. A/4 consistenza 1,5 vani Vicolo Pizza 8 P.T.; immobile n. 3 abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 585 sub 13 catg. A/4 consistenza vani 5 Vicolo Pizza 8 P. 1^a; immobile n. 4: abitazione di tipo popolare foglio 3 p.lla 585 sub 14 catg. A/4 consistenza 2,5 vani Vicolo Pizza, 8 P. 2^a a favore dei [REDACTED]

██████████ per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000, ██████████ per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000, ██████████ per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000, ██████████ per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/4000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/4000 e contro ██████████ per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 666/1000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 334/1000; (cfr. All. 3.11)

- successione legittima di ██████████ deceduto il 17.11.93 trascritta a Napoli 2 il 20.07.02 ai nn. 32654/25234 in virtù di atto amministrativo per causa di morte del 12.09.05 rep. 9581/3594 relativamente ai seguenti immobili in Torre del Greco -

Unità negoziale n. 1: immobile n. 1: deposito foglio 3 p.lla 587 sub 1; immobile n. 2: appartamento foglio 3 p.lla 587/D scheda 29052; - **Unità negoziale n. 2:** immobile n. 1. appartamento foglio 3 p.lla 585/A; immobile n. 2: deposito foglio 3 p.lla 585/B scheda 29056; immobile n. 3 appartamento foglio 3 p.lla 585/C; immobile n. 4: appartamento foglio 3 p.lla 585/E a favore del coniuge ██████████

██████████ per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 500/3000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1000/3000 e dei ██████████ per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 500/6000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1000/6000, ██████████ per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di



500/6000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1000/6000, [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 500/6000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1000/6000, [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 500/6000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1000/6000 e contro [REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 500/1000 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1000/1000; (cfr. All. 3.10)

- Atto di Compravendita Notar Giovanni Mainiero del 23.04.69 rep. 88883 racc. 10643 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli l'08.05.69 ai nn. 21854/16212 con il quale [REDACTED] acquistava da [REDACTED] la piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Torre del Greco al Vico Pizzo n. 8 e cioè:

- a) un quartinetto al pianterreno di due vani sito in fondo a sinistra con due porte sotto al portone segnato con i numeri interni 4 e 5;
- b) un quartinetto al primo piano di tre vani ed accessori e proprio quello dove abita esso acquirente, segnato con i numeri interni 10 e 11 nel lato nord;
- c) un vano di casa al secondo piano numero interno 16... non ancora censito. Il venditore...circa la provenienza dichiara che la stessa in maggiore consistenza gli pervenne con Atto del 01.03.1965 trascritto il 16.03.1965 al n. 13805; (cfr. All. 4.2)

- Atto di Compravendita Notar Giovanni Mainiero del 01.03.1965 rep. 57596 racc. 6703 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 16.03.1965 al n. 13805 con il quale il sig. [REDACTED] acquistava da [REDACTED] la piena proprietà del piccolo fabbricato sito in Torre del Greco al Vico Pizzo n. 8 composto da pianterreno e due piani soprastanti. L'immobile è pervenuto con



Atti a firma del Notaio Mainiero del 16.4.1959, 26.2.1959, 23.5.1959 e 23.7.1959.
(cfr. All. 4.3)

Per la ricostruzione della proprietà ed anche ai fini della legittimità urbanistica veniva acquisito anche l'atto intermedio:

- **Atto di Compravendita Notar Giovanni Mainiero del 31.03.78 rep. 142752 racc. 16534** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 l'11.04.1978 ai nn. 8291/8072 con il quale i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] acquistavano da [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti immobili facenti parte del fabbricato sito in Torre del Greco al Vico Pizzo n. 8 e, precisamente:

- un vano al piano terra con accesso dalla terza porta a destra sotto l'androne del fabbricato ed altro vano al primo piano avente accesso dalla prima porta a sinistra smontando sul corrispondente pianerottolo...in catasto riportati alla partita n. 3549 ancora in ditta [REDACTED].. foglio 3 mapp. 587/1 Vico Pizzo n. 8 piano terra cat. A/5...e mappa 587/2 Vico Pizzo n. 8 piano primo...Il tutto come pervenne al venditore per acquisto fattone da [REDACTED] con Atto per Notar Giovanni Mainiero del 01.03.1965 trascritto il 16.03.1965 al n. 13805. (cfr. All. 4.4)

Inoltre, al fine di verificare l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche per quota ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa, danti causa o anche su precedenti subalterni (soppressi) la sottoscritta effettuava, **aggiornandole all'attualità - come già indicate in risposta al quesito 1)** - le relative visure ipotecarie per soggetti e per immobili dalle quali verificava l'esistenza delle indicate formalità nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento dell'11.09.19 notificato il 10.06.19, provvedendo altresì ad incrociare le ispezioni sui nominativi degli esecutati e dei precedenti identificativi catastali nonchè dei danti causa con quelle effettuate sui beni pignorati relativamente agli attuali identificativi.

Confronta ispezioni ipotecarie riportate in risposta al quesito 1: (cfr. All. 3)

Per accertare la provenienza e quindi la continuità delle trascrizioni venivano effettuate le visure ipotecarie sui nominativi dei danti causa e, precisamente:

[REDACTED] (cfr. All. 3.12)
 [REDACTED]; (cfr. All. 3.15)
 [REDACTED] (cfr. All. 3.17)
 [REDACTED] (cfr. All. 3.18)
 [REDACTED] (cfr. All. 3.19)
 [REDACTED] (cfr. All. 3.20)

Nell'elenco delle formalità sui nominativi di [REDACTED] nonché su quelle degli eredi [REDACTED] risultano le trascrizioni dell'accettazione dell'eredità in morte di [REDACTED] del 12.12.14 RR.PP. 38239 e 38240 nonché della quota per diritto di rappresentanza della propria madre del 06.08.18 R.P. 29228 nascenti dall'Atto per Notar Luigi Castaldo del 16.01.08 rep. 1428 che hanno come oggetto altro immobile rispetto a quelli della procedura che ci occupa. (cfr. All. 3.13, 3.16 e 3.14)

La sottoscritta acquisiva, inoltre presso il Comune di Torre del Greco i seguenti certificati:

- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali degli esecutati; (cfr. All.5.1)
- certificato contestuale di stato di famiglia e residenza degli esecutati; (cfr. All.5.2)
- certificato di morte di [REDACTED] (cfr. All. 5.3)
- certificato di morte di [REDACTED]; (cfr. All. 5.4)
- certificato di residenza storico di [REDACTED]; (cfr. All. 5.5)
- certificato di residenza storico di [REDACTED] (cfr. All. 5.6)
- Dall'Estratto per riassunto dall'Atto di Matrimonio del Comune di Torre del Greco dell'anno 1990 al n. 95 parte 1 serie A risulta che in data 13.09.1990 i sigg.ri. [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio e con atto del 27.06.06 a rogito del Notaio Silvana Fabrocini hanno scelto il regime di separazione legale dei beni. (cfr. All. 5.1)

In merito al numero civico del fabbricato in cui si trovano gli immobili staggiati si precisa che nelle visure catastali, nelle planimetrie catastali e nei due titoli di provenienza ultraventennali (Atti Notar Giovanni Mainiero del 31.03.78 rep. 142752 e del 23.04.1969 rep. 88883) nonché nei certificati di residenza storica dei [REDACTED] all'uopo acquisiti, viene riportato il numero 8 mentre il numero effettivo attuale del fabbricato è il 2. In entrambi i certificati risulta che i coniugi [REDACTED] hanno risieduto al Vico Pizza, 8 dalla nascita e, comunque in quello della sig.ra [REDACTED] si evidenzia che nel 2001, a seguito dell'ultimo censimento il civico è stato corretto da n. 8 a n. 2 come confermato dal civico riportato nell'attuale certificato di residenza degli esecutati dai quali risulta il civico 2. (cfr. All. 5.2)

Nonostante ciò nel certificato di morte della sig.ra [REDACTED] deceduta nel 2007, ritorna il civico n. 8. Tanto sta a dimostrare, con buona probabilità, stante la confusione attestata in merito, che si sia trattato di un mero errore di trascrizione ripetuto negli anni e che **il civico effettivo può considerarsi il 2** così come qualche volta nei titoli di proprietà viene indicato quale indirizzo dei cespiti pignorati Vico Pizzo invece dell'esatto Vico Pizza.

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

RISPOSTA al quesito 5)

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati al N.C.E.U del Comune di Torre del Greco (Na) al Vico Pizza n. 8 e, precisamente:

1) Unità immobiliare al foglio 503 p.lla 585 sub 17 categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 39 mq. R.C. Euro 108,46 Vico Pizza n. 8, piano 2^, in ditta [REDACTED] e [REDACTED] proprietari per 2/4 ciascuno in regime di separazione dei beni.



2) Unità immobiliare al foglio 503 p.lla 585 sub 11 categoria C/2 classe 6, consistenza 20 mq. superficie catastale 29 mq. R.C. Euro 95,03 Vico Pizza n. 8, piano T interno A, in ditta [REDACTED] e [REDACTED] proprietari per 2/4 ciascuno in regime di separazione dei beni.

Con riferimento alla descrizione indicata nell'atto di pignoramento, consistono in:
 "1) appartamento al secondo piano, di complessivi vani catastali 2,5 confinante con Vico Pizza, cassa scala e proprietà aliena.

Riportato al NCEU di detto comune al foglio 503 particella 585 sub 17 (già foglio 3 p.lla 587 sub 3) Vico Piazza n. 8, piano secondo, categoria A/4, vani 2,5 RC € 108,46;

2) locale cantina al piano terra, della consistenza catastale di mq 20, confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà aliena ed androne.

Riportato al NCEU di detto comune al foglio 503 particella 585 sub 11 (già foglio 3 particella 585 sub 11) Vicolo Pizza n. 8, piano T interno A, categoria C/2, cl. 6 mq. 20 RC € 95,03".

Poiché il pignoramento degli immobili in oggetto risulta trascritto con i nuovi identificativi catastali di foglio 503 p.lla 585 sub 17 categoria A/4 consistenza 2,5 vani vico Pizza n. 8 P. 2^ e foglio 503 p.lla 585 sub 11 categoria C/2 Vico Pizza n. 8 P.T. facendo riferimento nella stessa nota di trascrizione anche ai rispettivi precedenti identificativi catastali, la formalità attesta, così come verificato ed accertato, che esiste la continuità dei dati catastali identificativi degli immobili staggit, rispetto cioè ai rispettivi precedenti identificativi di foglio 3 p.lla 587 sub 3 e foglio 3 p.lla 585 sub 11 variati a seguito di bonifica catastale.

Tanto significa che l'identificazione degli immobili non genera incertezza nell'individuazione dei beni pignorati indicati dai dati catastali attuali e le relative risultanze accertate dal sottoscritto esperto stimatore risultano conformi e continuativi sotto il profilo oggettivo e soggettivo rispetto al pignoramento e quindi, l'identificazione catastale dei beni in oggetto risulta rispondente ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

Gli immobili sono provvisti delle relative schede catastali acquisite in atti, ritenute idonee. (cfr. All. 2.3 e 2.6)



L'immobile identificato dal subalterno 17 di categoria A/4 è conforme alla planimetria catastale mentre il subalterno 11 di categoria C/2 presenta lievi difformità distributive che, comunque non hanno alterato l'impianto base con aumento di superficie e/o volume. (cfr. planimetrie catastali con planimetrie di rilievo - All. 2.3 e 2.6 con All. 6)

Rispetto al numero civico si precisa quanto indicato in risposta al quesito 4 e cioè che il numero effettivo apposto al fabbricato non è il numero civico 8 ma il numero 2 come confermato anche dal certificato di residenza degli esecutati. (cfr. All. 5.2)

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

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

RISPOSTA al quesito 6)

I beni pignorati oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare, ubicati in Torre del Greco (NA) al Vico Pizza n. 8 (effettivo civico n. 2) sono così descritti nel pignoramento:

1) appartamento al secondo piano, di complessivi vani catastali 2,5 confinante con Vico Pizza, cassa scala e proprietà aliena.

Riportato al NCEU di detto Comune al foglio 503 particella 585 sub 17 (già foglio 3 p.lla 587 sub 3) Vico Pizza n. 8 piano secondo categoria A/4 vani 2,5 RC € 108,46;

2) locale cantina al piano terra, della consistenza catastale di mq 20, confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà aliena ed androne.

Riportato al NCEU di detto comune al foglio 503 particella 585 sub 11 (già foglio 3 particella 585 sub 11) Vicolo Pizza n. 8 piano T interno A categoria C/2 cl. 6 mq 20 RC € 95,03.

Tale descrizione dei beni, - pur considerando le lievi difformità distributive dello stato dei luoghi del subalterno 11 rispetto alla planimetria catastale ed il civico effettivo del fabbricato che non è il numero 8 ma il 2 - contenuta nel **pignoramento è conforme all'attuale descrizione dei beni** ed i dati catastali indicati nel pignoramento identificano gli immobili e consentono l'univoca individuazione dei beni attuali che pertanto, risultano perfettamente identificati ed individuati dal momento che:

- la consistenza catastale dei beni non è diversa da quella attuale;
- i beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

Trattandosi di pignoramento di fabbricato si specifica:

IMMOBILE 1

Dalla comparazione delle visure storiche nonchè degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta che nel Comune di Torre del Greco l'attuale particella 585 (già 587) del foglio 503 (già 3) al catasto urbano su cui insiste il subalterno in oggetto (sub 17 già 3) corrisponde alla stessa particella del foglio 503 del catasto terreni a seguito di variazione del 16.03.2016 protocollo n. NA0119359 in atti dal 16.03.2016 per bonifica identificativo catastale (n. 59093.1/2016) come indicato anche nella visura storica. (cfr. All. 2.1, 2.2, 2.4 e 2.5)

Quindi, la particella 585 è attualmente identificativa del bene individuato dal subalterno 17 del foglio 503 rispetto alla quale risulta aggiornato il tipo mappale con l'assimilazione della p.lla 611 al catasto terreni per bonifica catastale. (cfr. All. 2.1, 2.2 e 2.4)

IMMOBILE 2

Dalla comparazione delle visure storiche nonchè degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta che nel Comune di Torre del Greco l'attuale particella 585 del foglio 503 (già 3) al catasto urbano su cui insiste il subalterno in oggetto (sub 11) corrisponde alla stessa precedente particella del foglio 503 del catasto terreni a seguito di variazione del 02.02.2016 protocollo n. NA00466 in atti dal 02.02.2016 per bonifica identificativo catastale (n. 22625.1/2016) come indicato anche nella visura storica. (cfr. All. 2.1, 2.2, 2.7 e 2.8)



Quindi, la particella 585 è attualmente identificativa del bene individuato dal subalterno 11 del foglio 503 rispetto alla quale risulta aggiornato il tipo mappale con l'assimilazione della p.lla 611 al catasto terreni per bonifica catastale. (cfr. All. 2.1, 2.2 e 2.7)

Inoltre, rispetto alla provenienza degli immobili staggiati, poiché il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento ha natura di atto mortis causa, (trascrizioni di denuncia di successione in morte di [REDACTED] e di [REDACTED]), procedendo a ritroso con riferimento ai danti causa ed ai titoli, sono stati individuati gli atti inter vivos con carattere traslativo (atti ultraventennali - Atto di Compravendita per Notar Giovanni Mainiero del 23.04.69 con provenienza per la maggiore consistenza da Atto Notar Giovanni Mainiero del 01.03.1965).

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

RISPOSTA al quesito 7)

I detti beni pignorati sono pervenuti ai debitori eseguiti in forza del seguente titolo:

- **Atto di Compravendita Notar Luigi Castaldo del 15.02.2008 rep. 14340 racc. 6186** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 19.02.08 ai nn. 6208/9969 con il quale i sigg. [REDACTED] acquistavano dai germani, eredi [REDACTED], quali beni personali, le unità immobiliari nella quota di 2/4 ciascuno quali beni personali ex art. 79

lettera B) c.c. facenti parte del fabbricato sito in Torre del Greco (NA) al Vico Pizza n. 8 e, precisamente:

- Appartamento al secondo piano di complessivi vani catastali 2,5 confinante con Vico Pizza, cassa scala e proprietà aliena. Riportato nel NCEU al foglio 3 p.lla 587 sub 3 Vicolo Pizza n. 8, piano 2^a, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani rendita catastale Euro 108,46;
- Locale cantina al piano terra della consistenza catastale di mq 20 confinante con proprietà [REDACTED] aventi causa, proprietà aliena ed androne. Riportato nel NCEU al foglio 3 p.lla 585 sub 11 Vicolo Pizza n. 8, piano terra interno A, categoria C/2, classe 6, mq. 20, rendita catastale Euro 95,03. (cfr. All. 4.1)

I detti beni pignorati erano pervenuti ai venditori, procedendo a ritroso nel ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, in virtù di successioni in morte dei genitori [REDACTED] in forza delle quali rispettivamente erano caduti in successione l'abitazione di tipo popolare al foglio 3 p.lla 587 sub 3 catg. A/4 Vicolo Pizza n. 8 piano 2^a ed il magazzino e locale deposito al foglio 3 p.lla 585 sub 11 catg. C/2 Vicolo Pizza n. 8 int. A con provenienza come appartamento al foglio 3 p.lla 587/D scheda 29052 e deposito al foglio 3 p.lla 585/B scheda 29056.

I titoli traslativi nel ventennio ed oltre - titoli ultraventennali, per la maggiore consistenza rispettivamente riportano:

- Atto di Compravendita Notar Giovanni Mainiero del 23.04.69 rep. 88883 racc. 10643 con il quale [REDACTED] acquistava da [REDACTED] la piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Torre del Greco al Vico Pizzo n. 8 e cioè:
- a) un quartinetto al pianterreno di due vani sito in fondo a sinistra con due porte sotto al portone segnato con i numeri interni 4 e 5;
- b) un quartinetto al primo piano di tre vani ed accessori e proprio quello dove abita esso acquirente, segnato con i numeri interni 10 e 11 nel lato nord;
- c) un vano di casa al secondo piano numero interno 16... non ancora censito. Il venditore...circa la provenienza dichiara che la stessa in maggiore consistenza gli pervenne con Atto del 01.03.1965 trascritto il 16.03.1965 al n. 13805; (cfr. All. 4.2)

- Atto di Compravendita Notar Giovanni Mainiero del 01.03.1965 rep. 57596 racc. 6703 con il quale il sig. [REDACTED] acquistava da [REDACTED] la piena proprietà del piccolo fabbricato sito in Torre del Greco al Vico Pizzo n. 8 composto da pianterreno e due piani soprastanti. L'immobile è pervenuto con Atti a firma del Notaio Mainiero del 16.4.1959, 26.2.1959, 23.5.1959 e 23.7.1959. (cfr. All. 4.3)

Per l'effettiva ricostruzione della proprietà veniva acquisito l'atto intermedio e, precisamente:

- Atto di Compravendita Notar Giovanni Mainiero del 31.03.78 rep. 142752 racc. 16534 con il quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] nato a [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti immobili facenti parte del fabbricato sito in Torre del Greco al Vico Pizzo n. 8 e, precisamente:

- un vano al piano terra con accesso dalla terza porta a destra sotto l'androne del fabbricato ed altro vano al primo piano avente accesso dalla prima porta a sinistra smontando sul corrispondente pianerottolo...in catasto riportati alla partita n. 3549 ancora in ditta [REDACTED]... foglio 3 mapp. 587/1 Vico Pizzo n. 8 piano terra cat. A/5...e mappa 587/2 Vico Pizzo n. 8 piano primo...Il tutto come pervenne al venditore per acquisto fattone da [REDACTED] il [REDACTED] on Atto per Notar Giovanni Mainiero del 01.03.1965 trascritto il 16.03.1965 al n. 13805. (cfr. All. 4.4)

Dalla lettura e consultazione degli atti del 1959 risulta che il fabbricato in parte diruto era di epoca antecedente al 1942.

Quindi, di fatto - tenendo in considerazione quanto indicato e descritto in risposta ai quesiti 3) e 6) - vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei Titoli di Provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi le cui difformità riscontrate attualmente nell'immobile identificato dal sub 11 non hanno alterato l'impianto base perché non hanno determinato incremento di superficie utile e volume. (cfr. All. 4.1 e 4.2 titoli e All. 2.3 e 2.6 con All. 6 planimetrie catastali con planimetrie di rilievo)



I manufatti pignorati non debordano invadendo aree aliene, condominiali o, comunque non pignorate. **In ogni caso per una esatta individuazione dei beni pignorati è stata effettuata la sovrapposizione delle foto satellitari con i rispettivi stralci di mappe catastali. (cfr. All. 8)**

QUESITO 8): Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali** per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

RISPOSTA al quesito 8)

L'identificativo catastale degli immobili, non include porzioni aliene o non pignorate ma individua perfettamente i beni pignorati. Inoltre, gli immobili contigui hanno i loro identificativi catastali e non risultano fisicamente fusi con quelli pignorati.

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

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

RISPOSTA al quesito 9)

Gli immobili pignorati non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria in seguito sottoposta a frazionamento e/o cessione a terzi. Dall'analisi della storia catastale della particella pignorata nell'ambito della presente procedura, **non è risultato** che essa sia stata oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dagli attuali esecutati.

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

- a. l'atto di pignoramento non reca l'indicazione di un diritto di contenuto più o meno ampio rispetto a quello in titolarità degli esecutati che sono proprietari di entrambi gli immobili staggiti nella misura di 2/4 ciascuno;
- b. con riferimento a quanto prima indicato, non si sono riscontrate difformità formali e/o sostanziali dei dati di identificazione catastale, cioè dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento in oggetto e/o difformità significative della situazione di fatto rispetto alle planimetrie di cui ai dati di identificazione catastale;
- c. in ogni caso rispetto alle difformità sostanziali rilevate poco significative, per le operazioni di stima sono stati assunti come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti.

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

RISPOSTA al quesito 10)

Presso il Comune di Torre del Greco vige il **P.R.G.** adottato nel 1974 ed approvato di fatto nel 1978, quale strumento con lo scopo di pianificare e regolare le aree intercomunali e disciplinare l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo del territorio comunale. La zona d'impianto del fabbricato di cui fanno parte i beni staggiti risulta ricadere, alla luce dell'estratto del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in zona A1 classificata come "Centro Antico e Strutture di Interesse Storico" - mentre ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) in zona R.U.A. classificata come "zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico" con il divieto di qualsiasi intervento che comporti incrementi dei volumi esistenti. (cfr. All. 9)

Si riferisce inoltre che:

- il territorio comunale è sottoposto al vincolo ambientale/paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 per il quale qualsiasi intervento privato e pubblico di edificazione, ad eccezione di ristrutturazione e modifiche interne è soggetto a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza;

- il Comune ai sensi del D.M.L.P. del 07.03.81 e del 03.06.81 risulta sottoposto al vincolo sismico con grado di sismicità S=9 - zona 2, classificazione ribadita con Delibera di G.R. n. 5447 del 07.11.2002;
- il Comune risulta inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "Zona Rossa" ai sensi della L.R. n. 21/2003;
- sul territorio insiste anche il vincolo dettato dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sarno adottato con delibera n. 1 del 10.04.02 dal Comitato Istituzionale.

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi del d.lgs. 42/04.

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

informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

RISPOSTA al quesito 11)

Al fine di individuare l'epoca di costruzione del fabbricato in cui ricadono i cespiti staggiati nonché acquisire gli eventuali provvedimenti autorizzativi per accertare e/o verificare la loro legittimità, la scrivente ha effettuato le opportune ricerche presso i competenti Uffici del Comune di Torre del Greco, dalle quali non si è avuto, però alcun riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti il fabbricato e/o inerenti i nominativi dei proprietari dei cespiti in oggetto succedutisi nel tempo. (cfr. All. 7)

Si è pertanto proceduto a ritroso nell'analisi degli atti traslativi per accertare la consistenza dei beni all'attualità, (cfr. All. 4) partendo dall'atto di acquisto degli esecutati del 2008 nel quale si legge testualmente: *"...parte venditrice, in relazione a quanto previsto dal 2° comma dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, dichiara che le opere di costruzione del fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte sono state iniziate in data anteriore al 1^a settembre 1967 e che successivamente non sono intervenute modifiche che importino provvedimenti autorizzativi."*

Con riferimento ai titoli di provenienza ultraventennali per Notar Giovanni Mainiero del 23.04.69 e del 01.03.65 nonché con riferimento ai titoli del 1978 e del 1959, si ricostruiva la consistenza dei beni in oggetto.

Precisamente l'Atto Notar Mainiero del 1978 recita: *"...il tutto come pervenne per Atto Notar Mainiero del 1965...Gli immobili si trovano allo stato abbisognosi di radicali riparazioni, non abitabili ed agibili..."*, l'Atto Notar Mainiero del 1969 recita testualmente: *"...un vano di casa al secondo piano n. interno 16 e preciso quello soprastante la cucina del quartinetto del primo piano ..."* ed ancora l'Atto Notar Mainiero del 1965 recita: *"il sig. [REDACTED] acquistava da [REDACTED] la piena proprietà del*

piccolo fabbricato sito in Torre del Greco al Vico Pizzo n. 8 composto da pianterreno e due piani soprastanti. L'immobile è pervenuto con Atti a firma del Notaio Mainiero del 16.4.1959, 26.2.1959, 23.5.1959 e 23.7.1959."

Dalla lettura e consultazione degli atti del 1959 risulta che il fabbricato in parte diruto era di epoca antecedente al 1942.

Quindi, per verificare se la porzione oggetto di crollo ed eventuale ricostruzione fosse quella occupata dal cespite in oggetto al secondo piano è stata effettuata la sovrapposizione con l'aerofotogrammetria del 1958 dove esiste la sagoma del fabbricato in cui ricadono i cespiti pignorati coincidente con quella attuale ma che consente una valutazione relativa alla sola sagoma di consistenza e non all'altezza, quindi non ci consente un'analisi certa.

Dalla ricostruzione attraverso la documentazione catastale risulta che il subalterno 17 deriva dall'ex scheda n. 29052 del 24.11.93 relativa al mappale 587/D come sopraelevazione ai mappali 587/1 e 587/2 così come riportati nell'Atto Notar Mainiero del 1978. Quindi, per il subalterno 17 "potrebbe" trattarsi di una sopraelevazione successiva all'impianto del fabbricato preesistente al 1942, ovvero l'ampliamento di una porzione dell'immobile già realizzato ed esistente così come riportato nell'Atto Notar Mainiero del 1969 con riferimento all'Atto del 1965 ed ai precedenti del 1959 mentre il subalterno 11 al piano terra è preesistente al 1942.

Comunque, pur se dall'analisi dei titoli traslativi dei beni pignorati, a ritroso, dal 2008 al 1959 nonché dall'esame delle mappe catastali e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si potrebbe ipotizzare con buona probabilità che i cespiti siano stati realizzati in epoca antecedente al 1942, di fatto non sono stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi e pratiche edilizie avvaloranti che l'epoca di costruzione sia effettivamente ante 1942 e, quindi attestanti con certezza la relativa legittimità urbanistico-amministrativa.

Inoltre, relativamente all'unità immobiliare al piano terra non vi sono agli atti del Comune e/o del Catasto pratiche inerenti la richiesta di un cambio di destinazione, - (pur non consentita dal vigente PRG per gli immobili della categoria catastale C/2 del cespite staggito e pur non avendone l'immobile in oggetto i requisiti di salubrità richiesti,) - e, nello specifico titoli autorizzativi quali Permessi di costruire o Scia che legittimino le opere realizzate - (sebbene

rientranti nelle categorie di interventi non relativi ad una ristrutturazione pesante) - nonché l'attuale uso improprio del cespite.

In ogni caso, tenendo conto di quanto esposto e con riferimento alle ricerche che non hanno avuto alcun riscontro positivo, non avendo documenti avvaloranti l'epoca di costruzione desunta, nè pratiche autorizzative circa la legittimità, la scrivente fa presente che di **tale circostanza** si è tenuto in debito conto in sede di valutazione degli immobili con **l'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento che tenga anche conto del ripristino dello stato dei luoghi.**

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

RISPOSTA al quesito 12)

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

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

RISPOSTA al quesito 13)

Considerando le caratteristiche tipologiche ed intrinseche dei beni pignorati, consistenti in un appartamento di categoria catastale A/4 ed in un deposito di categoria catastale C/2 "adattato ed adibito impropriamente" ad abitazione

all'interno di un vetusto edificio destinato a civili abitazioni, essi devono essere venduti in un lotto unico e, nello specifico:

LOTTO UNICO relativo ad un appartamento posto al secondo piano del fabbricato in Torre del Greco (Na) al Vico Pizza n. 2 riportato al NCEU al foglio 503 p.lla 585 sub 17 catg. A/4 classe 3 vani 2,5 rc. € 108,46 con locale deposito al piano terra del fabbricato riportato al NCEU al foglio 503 p.lla 585 sub 11 catg. C/2 classe 6 consistenza 20 mq r.c. € 95,03 in ditta [REDACTED] e [REDACTED] nella misura di 2/4 ciascuno in regime di separazione legale dei beni.

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

RISPOSTA al quesito 14)

Gli immobili in oggetto **non sono pignorati pro quota ma nella loro interezza**, per cui essi sono stati stimati singolarmente per intero come **Lotto Unico**.

Inoltre essi, per le loro attuali caratteristiche intrinseche sono indivisibili dal momento che in un eventuale progetto di divisione che li riguardi non possono essere perseguiti alcuni principi fondamentali e, precisamente:

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



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

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.

RISPOSTA ai quesiti 15) e 16)

In risposta a tali quesiti, relativamente agli immobili pignorati, si precisa quanto segue:

- 1. unità immobiliare posta al secondo piano del fabbricato in Torre del Greco (Na) al Vico Pizza n.8 (n.2 effettivo) riportata al NCEU al foglio 503 p.lla 585 sub 17 catg. A/4 classe 3 vani 2,5 in ditta [REDACTED] [REDACTED] nella misura di 2/4 ciascuno in regime di separazione legale dei beni;
- tale unità immobiliare, oggetto di custodia giuridica risulta occupata ed abitata dai debitori esecutati quale residenza abituale, unitamente al proprio nucleo familiare come confermato dal certificato di stato di famiglia e residenza degli esecutati. (cfr. All.1 e 5.2)
- 2. unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato in Torre del Greco (Na) al Vico Pizza n. 8 (n.2 effettivo) riportata al NCEU al e foglio 503 p.lla 585 sub 11 catg. C/2 classe 6 consistenza 20 mq 5 in ditta [REDACTED] [REDACTED] nella misura di 2/4 ciascuno in regime di separazione legale dei beni;
- tale unità immobiliare, oggetto di custodia giuridica risulta occupata dal sig. [REDACTED] a titolo gratuito per la cui occupazione è stata ritenuta congrua un'indennità calcolata nella misura di Euro 100,00 mensili da corrispondere alla procedura esecutiva. (cfr. All.1)

La sottoscritta acquisiva quindi il Titolo legittimante il possesso dei beni da parte dei debitori esecutati, Titolo di proprietà:



- **Atto di Compravendita Notar Luigi Cataldo del 15.02.08 rep. 14340 racc. 6186 trascritto il 19.02.08 ai nn. 9969/6208** che risulta, quindi anteriore alla trascrizione del pignoramento del 27.09.19 notificato in data 18.07.19.

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

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

RISPOSTA al quesito 17)

Sulla base delle verifiche effettuate, sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono oneri di natura condominiale.

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

RISPOSTA al Quesito 18)

Sui beni pignorati non esistono domande giudiziali, altri provvedimenti giudiziali o diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico e, quindi il diritto sui beni è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Nello specifico, relativamente **all'uso civico** - con riferimento al D.Lgs. n. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L.n.137/02) ed al D.Lgs.n. 4/08 - **si precisa che nel territorio del Comune di Torre del Greco (NA) non vi sono aree gravate da usi civici** così come precisato nella Certificazione relativa agli usi civici e come indicato nella tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO USI CIVICI con riferimento ai Decreti di Assegnazione Terre a Categoria della Provincia di Napoli (Legge 16.06.1927 n. 1766 - RD 26.02.1928 n. 332 - LR 17.03.1981 n. 11). (cfr. All. 10)

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

RISPOSTA al quesito 19)

Determinazione del valore degli immobili con indicazione del criterio di stima adottato: valore di mercato.

I beni pignorati sono stati classificati in Lotto Unico indicati come:

LOTTO UNICO relativo ad un'unità immobiliare posta al secondo piano del fabbricato in Torre del Greco (Na) al Vico Pizza n. 2 riportata al NCEU al foglio

503 p.lla 585 sub 17 catg. A/4 classe 3 vani 2,5 rc. € 108,46 con locale deposito al piano terra del fabbricato riportato al NCEU al foglio 503 p.lla 585 sub 11 catg. C/2 classe 6 consistenza 20 mq r.c. € 95,03 in ditta [REDACTED] [REDACTED] nella misura di 2/4 ciascuno in regime di separazione legale dei beni.

METODO DI STIMA

Il procedimento di stima si sviluppa essenzialmente in due fasi.

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

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

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

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

Infatti, tutti gli autori di testi specifici in materia, concordano sulla indispensabilità da parte di colui che opera la stima di conoscere per l'appunto i prezzi noti, cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta o meglio la quantità di danaro che viene effettivamente pagata in cambio di un bene in un determinato periodo.

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

Rimane comunque, indiscutibile la difficoltà di reperire sul mercato i prezzi noti. Da qualche anno, pertanto alcuni grandi Gruppi Immobiliari hanno iniziato a

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

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

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

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

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

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



del raffronto, ma anche della differenziazione qualitativa definibile secondo dei coefficienti che siano espressione delle diverse qualità e caratteristiche.

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

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

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

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

I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq) sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

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

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

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

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

CALCOLO B

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

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

CALCOLO C

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

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

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

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

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

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

E' da escludere che all'interno di un'unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica ed onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni o cucine o bagni o disimpegni; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal

pavimento sia superiore o inferiore a determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili. I coefficienti per le pertinenze vanno applicati preliminarmente e separatamente alle superfici delle singole pertinenze, prima di essere sommate alla superficie dell'unità oggetto di stima e prima di procedere all'applicazione del coefficiente globale di differenziazione : la superficie virtuale per esse ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti relativi all'unità principale (coefficiente globale unico di differenziazione).

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

1) COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE E DI PIANO

Coefficienti di livello di piano

	A) Coeff. con ascensore	B) Coeff. senza ascensore
Terreno	0,90	0,97
Rialzato	0,90	0,97
Primo	0,94	1,00
Secondo	0,96	0,90
Terzo	0,98	0,80
Piani superiori	1,00	4°(0,95) – 5°(0,55)
Ultimo piano	1,05	6°(0,40)

Coefficienti delle pertinenze

Destinazione	Caratteristiche	Coefficiente
Cantine e solai Taverne	Inabitabili	0,20
	Seminterrate di ville o villini	0,50
Camere a tetto o soffitte	----	0,33

Balconi	scoperti	0,25
Balconi	coperti anche lateralmente	0,40
Verande		0,95
Terrazze	a livello scoperte	da 0,25 a 0,15
Terrazze	a livello coperte	da 0,45 a 0,30
Lastrici solari	praticabili con accesso da scala int.	da 0,20 a 0,10
Giardini	di proprietà esclusiva	0,18
Uffici	-compresi in edifici residenziali: per i centri storici ed in prossimità di centri amministrativi, ospedalieri e di tribunali;	1,00
	-per i semicentri di elevato interesse terziario;	0,97
	-negli altri casi;	da 0,90 a 0,80
	-uffici al piano seminterrato;	0,95
	-in edifici destinati solo ad uffici;	1,00
Box	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,60 a 1,80
	-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,40 a 1,50
	-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,30 a 1,60
	-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 0,75 a 1,00
	-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 0,75 a 0,90
Posti auto coperti di	-in zone di impossibile parcheggio,	da 1 a 1,20

proprietà esclusiva	se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,90 a 1,10
	-in zone di difficile parcheggio,	da 0,75 a 1,05
	se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,70 a 0,90
	-in zone di facile parcheggio,	da 0,55 a 0,70
	se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,50 a 0,65
Posti auto all'aperto di proprietà esclusiva	in zone di impossibile parcheggio	da 0,90 a 1,10
	in zone di difficile parcheggio	da 0,70 a 0,95
	in zone di facile parcheggio	da 0,35 a 0,50
Magazzini e laboratori	-a livello pianterreno o rialzato	0,90
	-a livello seminterrato con accesso carraio	0,88
	-a livello seminterrato accessibile solo da scale	0,67
	-interrati con aria condizionata	0,70
		0,65
Depositi senza permanenza di persone	a livello pianterreno o rialzato	
	-a livello seminterrato con accesso carraio	0,60
	-a livello seminterrato accessibile solo da scale	0,45
	-interrati con aria condizionata	0,35

--	--	--

2) COEFFICIENTI DI ETÀ', QUALITÀ' E STATO

A) coefficienti di età

Con le seguenti ripartizioni:

Nuovo (immobile mai utilizzato)

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

Di età da 10 a 20 anni

Di età da 21 a 40 anni

Di età da 41 a 60 anni

Di oltre 60 anni d'età

B) coefficienti di qualità

Con le seguenti ripartizioni:

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

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

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

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

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

C) coefficienti di stato di manutenzione

con le seguenti classificazioni:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

STIMA DEL LOTTO UNICO:

Appartamento posto al secondo piano del fabbricato in Torre del Greco (Na) al Vico Pizza n. 2 riportato al NCEU al foglio 503 p.lla 585 sub 17 catg. A/4 classe 3 vani 2,5 r.c. € 108,46 con locale deposito posto al piano terra del fabbricato riportato al NCEU al foglio 503 p.lla 585 sub 11 catg. C/2 classe 6 consistenza 20 mq r.c. € 95,03 in ditta [REDACTED] nella misura di 2/4 ciascuno in regime di separazione legale dei beni.

Si tratta di due unità immobiliari rispettivamente di categoria A/4 e C/2 ubicate al secondo piano ed al piano terra di un vetusto fabbricato destinato a civili abitazioni con struttura in muratura portante e copertura piana che si sviluppa su tre livelli fuori terra il cui sito d'impianto ricade in zona A1 del P.R.G. classificata come "Centro Antico e Strutture di Interesse Storico" ed in zona RUA del P.U.T. classificata come "zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale".

L'appartamento ha ingresso sul pianerottolo condominiale al quale si accede attraverso il corpo scale che si diparte dall'androne interno del fabbricato ed è esteso per una superficie utile effettiva coperta complessiva di mq. 38,74 con altezza utile interna di ml. 2,70 così distribuita:

- vano con zona cucina di mq. 16,04
- letto di mq. 17,00
- wc di mq. 3,36
- disimpegno di mq. 2,36. (cfr. All. 6 planimetria dello stato dei luoghi e foto All. 13)

Esso, con limitata esposizione è in condizioni di manutenzione discrete con mediocri rifiniture e materiali di scarsa qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti, in grès.

E' munito di citofono ed è provvisto di impianti funzionanti per quanto riguarda acqua ed elettricità per i quali, comunque non vi sono le relative dichiarazioni di conformità ai sensi del DM 37/2008. E' sfornito di impianto di riscaldamento autonomo e/o centralizzato e, quindi dispone di scaldabagno per la produzione di acqua calda.



IL fabbricato, di cui è parte l'immobile de quo non è allacciato alla rete locale per la fornitura di gas per cui è necessario l'uso della bombola.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

L'appartamento confina a Nord e a Sud con altra unità immobiliare, ad Est con Vico Pizza e ad Ovest con cassa scale e ballatoio condominiale

Il locale deposito al piano terra, ubicato all'interno dell'androne del fabbricato è impropriamente utilizzato come abitazione.

Esso, quindi ha ingresso dall'androne interno del fabbricato ed è esteso per una superficie utile effettiva coperta di mq. 20,30 (superficie utile), con altezza interna di ml. 3,20 così distribuita:

- vano di mq. 17,10 con zona cucina e zona letto munita di soppalco senza possibilità di permanenza di persona e senza collegamento in verticale di mq 2,00 ed altezza 1,10;

- wc di mq. 3,30. (cfr. All. 6 planimetria dello stato dei luoghi e foto All.13)

Dispone di limitata esposizione ed insufficienti illuminazione ed areazione ed è in buone condizioni di manutenzione perchè di recente ristrutturato, con mediocri rifiniture e materiali di scarsa qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per il pavimento.

E' provvisto di impianti funzionanti per quanto riguarda acqua, ed elettricità per i quali, comunque non vi sono le relative dichiarazioni di conformità ai sensi del DM 37/2008 ed è sfornito di impianto di riscaldamento autonomo e/o centralizzato e, quindi dispone di scaldabagno per la produzione di acqua calda.

IL fabbricato, di cui è parte l'immobile de quo non è allacciato alla rete locale per la fornitura di gas per cui è necessario l'uso della bombola.

Le facciate esterne ad intonaco tinteggiato del fabbricato nonché l'area condominiale esterna e gli spazi comuni interni quali l'androne d'accesso, il corpo scale ed i ballatoi di disimpegno sono invece in mediocri condizioni di manutenzione con presenza generalizzata di macchie d'umidità e parziale distacco d'intonaco.



Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, non risulta conforme alla planimetria catastale per una diversa distribuzione interna che non ha, tuttavia modificato l'impianto base con aumenti di superficie e/o volume.

Il locale confina a Nord con altra unità immobiliare, a Sud con androne, ad Est con altra unità immobiliare e ad Ovest con altra unità immobiliare.

Il fabbricato non dispone di amministrazione condominiale.

Gli immobili non sono vincolati dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non sono soggetti a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Circa la legittimità dei beni, di cui si è riferito in risposta al quesito 11, tenendo conto di quanto esposto e con riferimento alle ricerche che non hanno avuto alcun riscontro positivo, non avendo documenti avvaloranti l'epoca di costruzione desunta, nè pratiche autorizzative circa la legittimità, la scrivente fa presente che di tale circostanza si è tenuto in debito conto in sede di valutazione degli immobili con l'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento.

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

coefficiente di livello di piano - piano secondo senza ascensore, **coeff. 0,90;**

coefficiente di età, qualità e stato - costruzione di età oltre 60 anni di qualità media in uno stato di manutenzione discreta (media dei coeff. relativi alle due unità immobiliari), **coeff. 0,65;**

coefficiente in aumento - edifici in zone non altamente degradate del centro antico, **coeff. 1,08;**

coefficiente in diminuzione - edifici o unità immobiliari sprovvisti di impianti centrali o autonomi di riscaldamento, **coeff. 0,95;**

coefficiente in diminuzione - edifici o unità immobiliari senza riscontro d'aria e con poca luce, **coeff. 0,70;**

coeff. previsto per i locali deposito, coeff. 1,12;



Tale classificazione qualitativa è stata effettuata anche in virtù dello schema riportato nell'Annuario Immobiliare (cfr. All. 11) che rappresenta la classificazione qualitativa di edifici o unità immobiliari ad uso abitazione.

Avremo, quindi un coefficiente globale unico pari a $(0,90 \times 0,65 \times 1,08 \times 0,95 \times 0,70 \times 1,12) = 0,672$ arrotondabile a 0,7;

Da cui, considerando la superficie commerciale quale somma della superficie utile netta calpestabile e dell'incidenza delle murature esterne, interne e comuni nella misura non superiore alla maggiorazione della superficie netta utile pari al 10% avremo:

Superficie commerciale mq 38,76 + mq. 3,87 (incidenza) + mq 20,30 + mq 2,03 (incidenza) = mq. 64,96 commerciali effettivi (superficie commerciale effettiva) relativa all'appartamento ed al locale deposito al piano terra.

Quindi, sulla base dell'ultima quotazione immobiliare utile del Consulente Immobiliare riportata nell'Annuario immobiliare per le abitazioni nuove nella zona in oggetto nonché nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare abbiamo un valore utile di E.1.500/mq che appunto rappresenta la quotazione utile di riferimento a nuovo come media dei valori riferiti alle abitazioni civili di tipo economico ed ai locali deposito. (cfr. All. 12)

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

Da cui

$E/mq\ 1.500,00 \times 0,7 = E/mq.\ 1.050,00$ arrotondabile ad **E. 1.100,00** che rappresenta il **valore di mercato corretto - quotazione corretta** (con riferimento all'es. di calcolo B prima riportato).

Tale valore di mercato corretto va moltiplicato per la superficie commerciale effettiva prima calcolata:

Euro/mq 1.100,00 x mq 64,96 commerciali = E. 71.456,00 (Valore di mercato stimato del Lotto Unico)

Da tale valore va detratto il costo per la redazione degli Attestati di Certificazione relativi alle due unità immobiliari di E. 600,00

Da cui:

$E. 71.456,00 - E. 600,00 = E. 70.856,00$ **Valore di mercato.**

Su tale valore di mercato stimato deve prevedersi una riduzione nella misura del 15% pari ad E. 10.628,40 che tenga conto in primis, sulla scorta delle valutazioni riportate in risposta allo specifico quesito, della impossibilità di attestare con certezza la legittimità dei beni e del costo per il ripristino dello stato dei luoghi del locale deposito con relativa pratica edilizia nonché:

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

Da cui:

$E. 70.856,00 - E. 10.628,40 = E. 60.227,00$ arrotondabile ad

E. 60.000,00 (Valutazione finale del LOTTO UNICO - Prezzo base d'asta)

Relativamente alla determinazione del suddetto prezzo base per la vendita degli immobili costituenti il Lotto Unico va considerato quanto segue:

- per la sua determinazione sono state tenute in debita considerazione già nella scelta dei coefficienti, le caratteristiche degli immobili relativamente alla loro conservazione, manutenzione ed adeguamento;
- le tabelle utilizzate sono frutto di elaborazione effettuata dall'autore del testo F. Tamborrino a partire dal 1990 ad oggi, tenendo conto dei dati già elaborati con altre sue opere, nonché dell'archivio di oltre un trentennio di valutazioni fiscali e di mercato. Le tavole dei coefficienti di stima sono, a loro volta, frutto di studi e successive elaborazioni e modificazioni, nel tempo, effettuate dall'autore partendo dal ceppo basilare dei criteri di stima

enunciati dal Ministero dei LL.PP, modernizzandoli ed adattandoli alle evoluzioni del mercato fino ad oggi ed ai mutamenti dimensionali delle maggiori città e località con riferimento ai dati forniti dall'OMI. Le tabelle per questo motivo non possono mai essere utilizzate senza considerare i coefficienti correttivi della stima.

Euro 60.000,00 (Prezzo Base del Lotto Unico)

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

Relativamente agli immobili costituenti il Lotto Unico non sussistono registrati contratti di locazione a carico dei beni pignorati ma, nella determinazione del loro valore immobiliare si è tenuto conto dello stato di occupazione di uno dei due cespiti quale vincolo locativo effettivo.

1.4 DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO: Piena proprietà dei sigg.ri

_____ nella misura di 2/4 ciascuno di un appartamento posto al secondo piano e di un locale deposito al piano terra di un vetusto fabbricato per civili abitazioni sito in Torre del Greco (NA) al Vico Pizza n. 2.

La zona d'impianto del fabbricato di cui fanno parte i cespiti staggitati risulta ricadere in zona A1 del P.R.G. classificata come "Centro Antico e Strutture di Interesse Storico" ed in zona R.U.A del P.U.T. classificata come "zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale".

L'appartamento ha ingresso sul pianerottolo condominiale al quale si accede attraverso il corpo scale che si diparte dall'androne interno del fabbricato ed è esteso per una superficie utile effettiva coperta complessiva di mq. 38,74 con altezza utile interna di ml. 2,70 così distribuita:

- vano con zona cucina di mq. 16,04
- letto di mq. 17,00
- wc di mq. 3,36

- disimpegno di mq. 2,36.

Confina a Nord e a Sud con altra unità immobiliare, ad Est con Vico Pizza e ad Ovest con cassa scale e ballatoio condominiale.

E' riportato al N.C.E.U del Comune di Torre del Greco (NA) al foglio 503 p.lla 585 sub 17 catg. A/4 classe 3 vani 2,5 rc. 108,46 Vico Pizza n. 8 in ditta [REDACTED]

[REDACTED] nella misura di 2/4 ciascuno in regime di separazione legale dei beni.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Rosa Maria Romanò depositata in atti.

Il locale al piano terra è ubicato all'interno dell'androne dal quale ha accesso ed è esteso per una superficie utile effettiva coperta di mq. 20,30 (superficie utile), con altezza interna di ml. 3,20 così distribuita:

- vano di mq. 17,10 con zona cucina e zona letto munita di soppalco senza possibilità di permanenza di persona e senza collegamento in verticale di mq 2,00 ed altezza 1,10;
- wc di mq. 3,30.

Confina a Nord con altra unità immobiliare, a Sud con androne, ad Est con altra unità immobiliare e ad Ovest con altra unità immobiliare.

E' riportato al N.C.E.U del Comune di Torre del Greco (NA) al foglio 503 p.lla 585 sub 11 catg. C/2 classe 6 consistenza 20 mq. rc. 95,03 Vico Pizza n. 8 in ditta [REDACTED]

[REDACTED] nella misura di 2/4 ciascuno in regime di separazione legale dei beni.

Il descritto stato dei luoghi, con riferimento alle difformità riscontrate, corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Rosa Maria Romanò depositata in atti.

Circa la legittimità urbanistica dei beni si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre del Greco (NA) non hanno dato riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti al fabbricato ed ai nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo e di tale circostanza si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base di vendita.



Gli immobili sono pervenuti ai debitori eseguiti in virtù di Atto di Compravendita Notar Luigi Castaldo del 15.02.2008 rep. 14340 racc. 6186 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli il 19.02.08 ai nn. 9969/6208.
PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO E. 60.000,00

+++++

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

Napoli 13.09.2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Rosa Maria Romanò

1.5 ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione Catastale con relative quietanze:
 - 2.1) Stralcio Planimetrico terreni (vax) foglio 503 p.lla 585;
 - 2.2) Stralcio Planimetrico fabbricati foglio 503 p.lla 585;
 - 2.3) Planimetria catastale foglio 503 p.lla 587 sub 17 (già foglio 3 p.lla 585 sub 3);
 - 2.4) Visura storica C.F. foglio 503 p.lla 585 sub 17;
 - 2.5) Visura storica C.F. foglio 3 p.lla 587 sub 3;
 - 2.6) Planimetria catastale foglio 503 p.lla 585 sub 11 (già foglio 3 p.lla 585 sub 11);
 - 2.7) Visura storica C.F. foglio 503 p.lla 585 sub 11;
 - 2.8) Visura storica C.F. foglio 3 p.lla 585 sub 11;
- 3) Ispezioni con relative quietanze:
 - 3.1A) Ispezione per nominativo - elenco sintetico;
 - 3.2) Nota di trascrizione del 08 nn. 9969/6208;
 - 3.3) Nota d'iscrizione del 08 nn. 9970/1873;
 - 3.4) Nota di trascrizione del 2019 nn. 44712/34717;
 - 3.1B) Ispezione per nominativo - elenco sintetico;
 - 3.5) Nota di trascrizione del 2006 nn. 58019/29076;
 - 3.6) Ispezione per immobile aggiornata al Sett. 2021 (cfr. All. 3.6A) - elenco sintetico attuale identificativo catastale;

- 3.7) Ispezione per immobile aggiornata al Sett. 2021 (cfr. All. 3.7B) - elenco sintetico attuale identificativo catastale;
- 3.8) Ispezione per immobile - elenco sintetico precedente identificativo catastale;
- 3.9) Ispezione per immobile - elenco sintetico precedente identificativo catastale;
- 3.10) Nota di trascrizione del 2002 nn. 32654/25234;
- 3.11) Nota di trascrizione del 2007 nn. 73515/37961;
- 3.12) Ispezione per nominativo - elenco sintetico;
- 3.13) Nota di trascrizione del 2014 nn. 55227/38239;
- 3.14) Nota di trascrizione del 2018 nn. 37878/29288;
- 3.15) Ispezione per nominativo - elenco sintetico;
- 3.16) nota di trascrizione del 2014 nn. 55228/38240;
- 3.17) Ispezione per nominativo - elenco sintetico;
- 3.18) Ispezione per nominativo - elenco sintetico;
- 3.19) Ispezione per nominativo - elenco sintetico;
- 3.20) Ispezione per nominativo - elenco sintetico;
- 3.21) Nota di trascrizione del 2013 nn. 23375/17801;
- 3.22) Nota di trascrizione del 2019 nn. 5093/3920;
- 4) Titoli di provenienza e relative quietanze:
- 4.1) Atto di compravendita Notar L. Castaldo del 15.02.2008 rep. 14340;
- 4.2) Atto di compravendita Notar G. Mainiero del 23.04.1969 rep. 88883;
- 4.3) Atto di compravendita Notar G. Mainiero del 01.03.1965 rep. 57596;
- 4.4) Atto di compravendita Notar G. Mainiero del 31.03.1978 rep. 142752;
- 5) Certificati Anagrafe e Stato Civile del Comune di Torre del Greco:
- 5.1) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali dei debitori eseguiti;
- 5.2) Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dei debitori eseguiti;
- 5.3) Certificato di morte di [REDACTED];
- 5.4) Certificato di morte di [REDACTED];
- 5.5) Certificato di residenza storico di [REDACTED];
- 5.6) Certificato di residenza storico di [REDACTED];
- 6) Planimetrie dello stato dei luoghi subalterni 17 ed 11;
- 7) Accertamenti legittimità urbanistica;
- 8) Foto satellitari e mappa a confronto;



- 9) Stralcio P.R.G. e P.U.T;
- 10) Certificazioni uso civico;
- 11) Schema di classificazione;
- 12) Valori immobiliari: quotazioni;
- 13) Foto dello stato dei luoghi;
- 14) Descrizione sintetica del Lotto Unico in calce alla relazione;
- 15) Copie prova spedizioni;
- 16) Specifica competenze professionali e spese.

