

Oggetto:

***PROCEDURA ESECUTIVA
R. G. E. n°16/2022***

Giudice E. I.:

dott.ssa Diana Anna Maria

E. S.:

arch. Frisini Mariapina

Promossa da:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

Elaborato:

***RELAZIONE DI CONSULENZA
omissis***

ASTE GIUDIZIARIE  **Premessa.**

Il sottoscritto arch. Mariapina Frisini, con studio in Pompei (NA) al viale mons. Luigi Di Liegro n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n°6.796 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Torre Annunziata al n°1.198, è stato nominato Esperto Stimatore nella procedura iscritta al n°16/2022 del R. G. E. dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata; detta causa è stata promossa dai sigg.ri *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS*, rappresentati dall'avv. *OMISSIS*, contro il sig. *OMISSIS*.

ASTE GIUDIZIARIE 

L'E. S., in data 01.06.2022, ha prestato il giuramento di rito. Nella stessa data al sottoscritto è stato conferito l'incarico come da verbale.

Allegati al fascicolo depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata si sono rinvenuti i seguenti atti:

- *Atto di Pignoramento Immobiliare* dei sigg.ri *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS*, nei confronti del sig. *OMISSIS*, depositato presso il Tribunale di Torre Annunziata in data 03.02.2022 insieme a: *Nota di trascrizione*, *Atto di precetto*, *Procura alle liti*, *Titolo esecutivo*, *Asseverazione di conformità*;
- *Istanza di Vendita e Relazione notarile ventennale*, depositate il 03.03.2022;
- *Atto di intervento di OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS*, depositato in data 11.07.2022;
- *Avviso di pignoramento beni indivisi a OMISSIS*, depositato il 12.09.2022.

Lo scrivente ha dunque proceduto con il richiedere la documentazione mancante di verifica presso gli Uffici competenti.

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

03.06.2022. L'E. S. ha inviato al G. E., dott.ssa Diana Anna Maria, *Modelli per controllo documentazione per l'esperto.*

ASTE GIUDIZIARIE 
architetto Mariapina FRISINI
tel. 081 8599053;

e_mail: m.frisini@katamail.com, p.e.c.: mariapina.frisini@archiworldpec.it.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE 

17.06.2022. Previa inoltro di raccomandata a. r. inviata dal custode avv. Simona Romeo, il sottoscritto, insieme al custode appunto, alle ore 10.00 si è recato presso i beni pignorati al fine di effettuare le operazioni di rilievo metrico e fotografico, dette operazioni si sono svolte senza che il debitore frapponesse alcun ostacolo.

20.06.2022. Si è inviata al G. E. *Segnalazione sullo stato di occupazione dell'immobile pignorato* nella quale si indicava che detti beni alla data del sopralluogo non risultavano abitati anche se erano in uso del debitore, sig. *OMISSIS*.

L'E. S. ha quindi richiesto ai vari Enti la documentazione sotto indicata occorrente per la definizione dell'incarico.

Documentazione catastale

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali:

- visure storiche per immobile,
- schede,
- stralci di mappa.

Documentazione ipocatastale

Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2:

- elenchi sintetici delle formalità;
- note di trascrizione;
- note di iscrizione.

Documentazione anagrafica

Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente:

- Certificato di Residenza;
- Certificato di Stato di Famiglia;
- Certificato Anagrafico di Matrimonio.

Ufficio di Stato Civile Comune di Torre del Greco (NA):



- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio sig. *OMISSIS* e sig.ra *OMISSIS*.

Documentazione tecnica

8° Settore - Politiche di programmazione ed assetto del territorio – Ufficio Urbanistica del Comune di Torre del Greco (NA):

- Servizio Edilizia Privata e Condono Edilizio: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Servizio Condono ed Abusivismo Edilizio: Comunicazione relativa alla inesistenza di pratiche edilizie relative ai beni oggetto di pignoramento.



Documentazione notarile

Archivio Notarile Distrettuale di Napoli:

- atto di vendita, notaio Angelo Pasquale Placco del 14.02.1924;
- atto affranco di canone, notaio Giuseppe Vallefucio del 26.09.1924;
- atto di compravendita, notaio Domenico Raiola del 09.07.1964;
- atto di donazione, notaio Michele Diliegro del 14.03.2002.

Altro

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Napoli – Ufficio territoriale di Castellammare di Stabia:

- Comunicazione relativa all'assenza di contratti di locazione.



architetto Mariapina FRISINI
tel. 081 8599053;

e_mail: m.frisini@katamail.com, p.e.c.: mariapina.frisini@archiworldpec.it.



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

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

Agli atti risulta la **Certificazione Notarile Sostitutiva**, depositata in Cancelleria in data 03.03.2022, redatta dal notaio in Avellino dott. Di Rienzo Gabriele con allegate Visure Storiche per Immobile relative ai beni oggetto di pignoramento.

Dall'esame della Certificazione di cui sopra si desume che sugli immobili pignorati, tutti siti in Torre del Greco (NA) alla via Santa Maria la Bruna, e precisamente:

- 1) Unità abitativa al piano terra identificata al Catasto Fabbricati, f. 27, part. 327, sub. 2, categ. A5, cl. 3, p. T, superf. catast. mq 45, vani 2, R. C. euro 54,74;
- 2) Unità abitativa al piano terra e seminterrato identificata al Catasto Fabbricati, f. 27, part. 327, sub. 102, categ. A4, cl. 2, p. T – S1, superf. catast. mq 42, vani 1,5, R. C. euro 55,78;

3) Terreno di complessivi mq 194 al Catasto Terreni f. 27, part. 540, vigneto 2, ca. 96, R. D. euro 1,86, R. A. euro 0,99, e part. 543, vigneto 2, ca. 98, R. D. euro 1,90, R. A. euro 1,01;

nel ventennio sono intervenute le seguenti mutazioni catastali:

- il bene al N. C. E. U. f. 27, sub. 2 non ha subito alcuna modifica dall'impianto meccanografico, 30.06.1987; in data 07.03.2017 è stata registrata una variazione toponomastica, prot. n°NA0085328 in atti dal 07.03.2017, Variazione Toponomastica – Variazione Toponomastica d'Ufficio (n°34643.1/2017);

- il bene al N. C. E. U. f. 27, sub. 102 deriva dal sub. 1, di 2 vani e mezzo catastali, da frazionamento del 04.10.1999, in atti dal 04.10.1999, frazionamento per trasferimento di diritti (n°21005.1/1999);

- i terreni al f. 27, partt. 540 e 543 non hanno subito alcuna variazione dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

I titoli di provenienza susseguiti nel ventennio sono i seguenti:

1) *Trascrizione del 15.01.1965 nn. 13.562/1.921* (la scrivente ha rilevato un errore in merito al numero di registro generale, non è 1.921 bensì 19.721). Denuncia di Successione di *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, ivi deceduto il *OMISSIS*, in favore dei figli *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, e *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*; fra gli altri relativa ai beni al Catasto Fabbricati f. 27, part. 327 subb. 1 e 2 e al Catasto Terreni f. 27, sub. 328;

2) *Trascrizione del 09.09.1964 ai nn. 42.868/31.666*. Atto di compravendita stipulato in data 09.07.1964 dal notaio in Torre del Greco (NA) dott. Domenico Raiola fu Vincenzo, registrato a Torre Annunziata (NA) il 29.07.1964 al n°54 a mezzo del quale il su indicato sig. *OMISSIS* ha venduto alla sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, i diritti ad esso spettanti pari alla metà del fabbricato al Catasto Fabbricati f. 27, part. 327, subb. 1 e 2 e del terreno al Catasto Terreni f. 27, part. 328;

3) *Trascrizione del 05.03.1985, ai nn. 6.252/5.246.* Dichiarazione di Successione di *OMISSIS*, deceduto in *OMISSIS* il *OMISSIS* in favore della moglie sig.ra *OMISSIS* e dei figli *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*; *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*; *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*; *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*; *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*; e *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*. È compresa la quota pari a 1/2 dei beni al Catasto Fabbricati f. 27, part. 327, subb. 1 e 2 ed al Catasto Terreni f. 27, partt. 540, 543 e 542.

4) *Trascrizione del 25.05.1999 ai nn. 5.863/4.357.* Dichiarazione di successione di *OMISSIS*, deceduta il *OMISSIS*, in favore dei figli *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS*. È compresa la quota pari a 667/1.000 dell'immobile al Catasto Fabbricati f. 27, part. 327 subb. 1 e 2 ed il terreno al Catasto Terreni f. 27, partt. 540, 543 e 542 in Torre del Greco.

5) *Trascrizione del 12.04.2002 ai nn. 14.738/11.396.* Atto di donazione del notaio in Pompei (NA) dott. Michele Diliegro, rep. n°131.050 del 14.03.2002, a mezzo del quale la sig.ra *OMISSIS* ha donato alla sorella, sig.ra *OMISSIS*, i diritti pari ad 1/6 dei beni in Torre del Greco (NA) al Catasto Fabbricati f. 27, part. 327, subb. 1 e 2 e al Catasto Terreni f. 27, partt. 540 e 543.

Le formalità pregiudizievoli relative ai beni in esame in Torre del Greco (NA), identificati al Catasto Fabbricati f. 27, part. 327, subb. 2 e 102 e al Catasto Terreni f. 27, part. 540 e 543, sono le seguenti:

- *pignoramento immobiliare trascritto il 02.02.2022 ai nn. 4.335/3.357*, relativo all'atto giudiziario rep. n°6.134/6.583, contro *OMISSIS*, per diritti pari a 1.000/1.000, in favore di *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS*;
- *ipoteca giudiziale iscritta il 20.06.2011 ai nn. 26.135/4.281*, a carico di *OMISSIS* per i diritti pari ad 1/6 in favore della società *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, per la somma di euro 8.400,00, giusto Decreto

Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Torre del Greco il 16.03.2011, rep. n°41/2011.

Il notaio Di Rienzo ha inoltre precisato che non risulta osservata la continuità delle trascrizioni in quanto manca l'accettazione dell'eredità in morte di *OMISSIS* e *OMISSIS*.

Lo scrivente ha dunque acquisito presso l'*Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio. Servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 2* le ispezioni ipotecarie di seguito elencate da cui si evincono le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sotto indicate:

- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Torre del Greco ed individuato al Catasto fabbricati – Sezione urbana f. 27, part. 327, sub. 2;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Torre del Greco ed individuato al Catasto fabbricati – Sezione urbana f. 27, part. 327, sub. 102;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Torre del Greco ed individuato al Catasto Terreni f. 27, part. 543;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Torre del Greco ed individuato al Catasto Terreni f. 27, part. 540;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sig.ra *OMISSIS*;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sig. *OMISSIS*;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sig. *OMISSIS*;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sig.ra *OMISSIS*;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sig. *OMISSIS*;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sig.ra *OMISSIS*;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sig.ra *OMISSIS*.

Dalle sopracitate ispezioni si evincono le seguenti formalità:

ASTE
GIUDIZIARIE®

• **nota di trascrizione** reg. gen. n°19.721, reg. part. n°13.562 del 15.04.1965;

• **nota di trascrizione** reg. gen. n°6.252, reg. part. n°5.246 del 05.03.1985;

• **nota di iscrizione** reg. gen. n°4.309, reg. part. n°550 dell'11.02.1987, variata il 29.01.2004;

• **nota di trascrizione** reg. gen. n°5.863, reg. part. n°4.357 del 25.02.1999;

• **nota di trascrizione** reg. gen. n°14.738, reg. part. n°11.396 del 12.04.2002;

• **nota di trascrizione** reg. gen. n°21.493, reg. part. n°16.397 del 27.05.2002;

• **nota di iscrizione** reg. gen. n°23.653, reg. part. n°7.156 del 05.05.2005;

• **nota di iscrizione** reg. gen. n°26.135, reg. part. n°4.281 del 20.06.2011;

• **nota di trascrizione** reg. gen. n°41.362, reg. part. n°31.883 del 19.10.2012;

• **nota di trascrizione** reg. gen. n°56.896, reg. part. n°44.209 del 29.12.2017;

• **nota di trascrizione** reg. gen. n°24.802, reg. part. n°18.321 del 19.05.2021;

• **nota di trascrizione** reg. gen. n°4.335, reg. part. n°3.357 del 02.02.2022.

Il sottoscritto ha ottenuto dall'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali* le certificazioni catastali, le planimetrie e l'estratto di mappa relativi agli immobili siti in Torre del Greco (NA) alla traversa di via Santa Maria la Bruna n°5, n°3 catastale, riportati al:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

architetto Mariapina FRISINI
tel. 081 8599053;

e_mail: m.frisini@katamail.com, p.e.c.: mariapina.frisini@archiworldpec.it.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Catasto Fabbricati f. 27, part. 327, sub. 2, piano T, categ. A/5, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 45, totale escluse aree scoperte mq 45, rendita catastale €54,74;
 2. Catasto Fabbricati f. 27, part. 327, sub. 102, piani T – S1, categ. A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq 42, totale escluse aree scoperte mq 42, rendita catastale €55,78;
 3. Catasto Terreni f. 27, part. 543, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale mq 98, reddito dominicale €1,90, reddito agrario €1,01;
 4. Catasto Terreni f. 27, part. 540, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale mq 96, reddito dominicale €1,86, reddito agrario €0,99;
- verificando che i beni indicati sono effettivamente quelli sottoposti a pignoramento.

Lo scrivente ha dunque richiesto i seguenti atti di provenienza ultraventennali:

- **atto di vendita**, stipulato dal notaio in Torre del Greco (NA) dott. Angelo Pasquale Placco del 14.02.1924, tra i sigg.ri *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS*, venditori, e *OMISSIS*, acquirente,
- **atto di affranco di canone**, stipulato dal notaio in Mugnano di Napoli (NA) dott. Giuseppe Vallefuoco del 26.09.1924, tra i sigg.ri *OMISSIS*, proprietario, e *OMISSIS* e *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS*,
- **atto di compravendita**, stipulato dal notaio in Torre del Greco (NA) dott. Domenico Raiola del 09.07.1964, tra i sigg.ri *OMISSIS*, venditore, e *OMISSIS*, acquirente,
- **atto di donazione**, stipulato dal notaio in Pompei (NA) dott. Michele Diliegro del 14.03.2002, tra le sigg.re *OMISSIS*, donante, e *OMISSIS*, donatario.

Dall'esame della documentazione anagrafica rilasciata dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente si evince che il sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, attualmente risiede in *OMISSIS* alla *OMISSIS*, int. *OMISSIS*; il proprio nucleo familiare, oltre che da lui, è costituito

dalla sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*. Il sig. *OMISSIS* e la sig.ra *OMISSIS* hanno contratto matrimonio in *OMISSIS* il *OMISSIS*); dall'esame dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del *OMISSIS* si evince che, con provvedimento del Tribunale di Torre Annunziata n°2.883/2013, in data 11.12.2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

2° QUESITO (*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*).

Il sottoscritto, previa comunicazione inviata dal custode avv. Romeo Simona, si è recato presso i beni pignorati in data 17.06.2022 verificando che essi, pur non essendo abitati, erano in uso al debitore sig. *OMISSIS* così come da dichiarazione dello stesso.

Il 20.06.2022 il sottoscritto ha inviato al Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Diana Anna Maria, la *Segnalazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile*.

3° QUESITO (*descrive, 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 essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento*

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO - piena ed esclusiva proprietà di appartamento e terreno ubicati in Torre del Greco (NA) alla traversa di via Santa Maria la Bruna n°5, piano T; il bene oggetto di pignoramento è esteso per mq 98,00 commerciali; l'edificio confina con immobili di proprietà aliena a nord-est, a nord-ovest ed a sud-ovest, si affaccia su cortile comune a sud-est; il terreno confina con immobili di proprietà aliena a nord-est, a sud-est ed a sud-ovest e confina con cortile comune a nord-ovest; i beni sono riportati nel Comune di Torre del Greco in ditta Casafredda Serafina per 166/1.000: al N. C. E. U. al f. 27, p.lla 327, sub. 2, categ. A/5, cl. 3, consist. 2 vani, rend. euro 54,74, e sub. 102, categ. A/4, cl. 2, consist. 1,5 vani, rend. euro 55,78; e al Catasto Terreni al f. 27, p.lla 543, qualità vigneto di cl. 2, sup. mq 98, redd. dominic. euro 1,90, redd. agrario euro 1,01, e p.lla 540, qualità vigneto di cl. 2, sup. mq 96, redd. dominic. euro 1,86, redd. agrario euro 0,99; il descritto stato dei luoghi non corrisponde in ordine alla consistenza catastale in merito alla fusione dei due subalterni, alla presenza di un w. c. ricavato in uno degli ambienti, alla trasformazione in finestra di uno degli accessi dal cortile comune relativamente al sub. 102, alla apertura di porta di comunicazione, alla presenza di una nicchia nel locale w. c., alla presenza del manufatto realizzato nella parte più a nord del cortile comune che deborda sul terreno individuato con la part. 540, alla presenza del garage, alla presenza dei muretti e delle recinzioni di divisione dei giardini; giusta relazione peritale dell'esperto arch. Mariapina Frisini depositata in atti il 28.10.2022, pur non essendovi alcuna pratica edilizia, l'Esperto Stimatore, per la vetustà dell'edificio in cui è inserito l'immobile in esame, rilevabile anche dal Rilievo aerofotogrammetrico e celerimetrico del Comune di Torre del Greco (NA), risalente all'anno 1958, ritiene che la sua realizzazione sia conforme alla normativa edilizia dell'epoca in cui detto bene è stato presumibilmente realizzato a meno del frazionamento e della fusione tra i

diversi subalterni, della diversa distribuzione degli spazi interni, della trasformazione della apertura in finestra dell'ambiente più a nord, della presenza di nicchia nel locale w. c., della realizzazione del garage e del manufatto realizzato su area comune che deborda sulla part. 540 e della presenza dei muretti di recinzione delle particelle di terreno; al fine di sanare detta situazione vanno dunque presentate: S. C. I. A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D. P. R. 380/2001 per il frazionamento e la fusione, la diversa distribuzione di spazi interni e la realizzazione del nuovo passaggio di comunicazione tra i due subalterni; S. C. I. A. per il ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione di garage e parziale demolizione del manufatto che deborda sulla part. 540 e la apertura della porta di comunicazione con il cortile comune nella stanza più a nord; S. C. I. A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D. P. R. 380/2001 per i muretti con sovrastante recinzione a delimitazione delle particelle di terreno. Pervenuti all'esecutato in virtù di Sentenza Tribunale Ordinario Torre Annunziata – Sezione Distaccata di Torre del Greco n°241/2011; **PREZZO - BASE: €81.000,00.**

I beni oggetto di pignoramento si trovano nella cittadina di Torre del Greco, in provincia di Napoli, da cui dista ca. 16 km, più precisamente essi sorgono in località Santa Maria la Bruna, nella zona a sud della cittadina a confine con i comuni di Trecase e Torre Annunziata. Detti beni sono parte di un edificio di vecchia realizzazione costituito da un unico livello che si affaccia su cortile interno con accesso dalla traversa di via Santa Maria la Bruna. L'appartamento ha accesso dal cortile comune e presenta aperture sui lati sud-est e nord-ovest, il lato sud-ovest confina con altro immobile così come parte del lato nord-est; l'area esterna confina per tre lati con altre proprietà mentre il lato nord-ovest è adiacente all'area comune di cui sopra.

La zona circostante i beni descritti è costituita essenzialmente da edifici coevi a quello in esame, da serre per la coltivazione florovivaistica e da aree verdi coltivate. Uffici pubblici, edifici scolastici, banche, stazioni ferroviarie,

casello autostradale e altri servizi in generale risultano essere tutti abbastanza vicini.



Il bene oggetto di pignoramento ha una superficie commerciale pari a **mq 98,00** così calcolati secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio:

- abitazione mq 88,45 (100% s. u. n. + 100% muri perimetrali, fino a 50 cm muri esterni, fino a 25 cm muri di confine) = mq 88,00;
- terreno mq 147,75 (10% s. u. n. fino al raggiungimento della superficie dell'immobile + 2% s. u. n. per la restante parte) = mq 10,00.

Nel calcolo della superficie commerciale non si è tenuto conto della superficie attualmente occupata dal box auto che la scrivente ritiene sia stato realizzato abusivamente e non sia sanabile.

L'immobile, come accennato, presenta affacci sui lati sud-est, da cui ha accesso, e nord-ovest, esso è attualmente in stato di abbandono.

4° QUESITO (indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli

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

L'esperto non deve mai limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

I beni oggetto di pignoramento sono all'attualità di proprietà del sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, così come si evince dalla Sentenza del Tribunale Ordinario di Torre Annunziata – Sezione Distaccata di Torre del Greco n°241/2011, racc. 77/2002, cron. 2.223/201, R. Rep. 427/2011, relativa allo scioglimento della comunione ereditaria tra i sigg.ri *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*; *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*; *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, attori, *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, convenuto, e *OMISSIS* e *OMISSIS*, contumaci, convenute, depositata nel Fascicolo Telematico della Procedura per cui si sta redigendo la presente Relazione e allegata dalla scrivente. Nel dettaglio a mezzo della citata

Sentenza "... i sigg.ri OMISSIS, OMISSIS, e OMISSIS esponevano di essere comproprietari, unitamente ai germani OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, in virtù delle successioni dei loro comuni genitori, OMISSIS, deceduto il OMISSIS, e OMISSIS, deceduta il OMISSIS, di alcuni beni immobili siti in Torre del Greco,, deducendo che il sig. OMISSIS era nel possesso della quasi totalità dei beni caduti in comunione ereditaria. Tanto premesso, convenivano dinnanzi a questo Tribunale i sigg.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, chiedendo disporsi lo scioglimento della comunione ereditaria con attribuzione delle quote, previa valutazione della massa ereditaria a mezzo di C. T. U.; Tra i menzionati germani deve essere divisa la massa ereditaria, costituita da tre vani terranei siti in Torre del Greco, riportati in Catasto al f. 27, part. 327, subb. 2 e 102, e annessa zona di terreno, riportata in Catasto al f. 27, partt. 540 e 543. si ritiene opportuno assegnare il compendio immobiliare in questione al convenuto OMISSIS. ...".

Con atto di donazione del notaio in Pompei, dott. Michele Diliegro, stipulato in data 14.03.2002, rep. n°131.050, racc. n°19.707, registrato a Castellammare di Stabia (NA) il 29.03.2002 al n°1.396, serie 1 v, la sopra citata sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il giorno OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, "... dichiara di donare, come in effetti dona, alla propria germana OMISSIS, che con animo grato accetta, la sua quota in ragione di 1/6 relativamente ai seguenti immobili siti in Torre del Greco alla trav. Santa Maria la Bruna n°7, già 3, e proprio relativamente:

- 1) ai tre vani terranei, di cui uno di ridotte dimensioni all'interno del quale venne ricavato un w. c., nonché all'altro locale terraneo sottoposto ai precedenti, con i relativi lastrici solari di copertura; confinanti rispettivamente i primi tre vani terranei nel loro insieme a nord con beni degli eredi di OMISSIS, ad est con cortile del fabbricato ed a sud con beni di proprietà OMISSIS; il locale terraneo sottoposto ai precedenti, invece, a nord con beni di proprietà OMISSIS, ad est ed a sud con cortile del fabbricato e ad ovest con beni di proprietà OMISSIS.

Il tutto è riportato nel N. C. E. U. al f. 27, mapp. 327/2, trav. Santa Maria la Bruna, piano T, categ. A/5, cl. 3, vani 2, R. C. euro 54,74 e mapp. n°327/102, trav. Santa Maria la Bruna, piano T – S1, categ. A/4, cl. 2, vani 1,5, R. C. euro 55,78;

2) alla zonetta di terreno annessa a detti terranei, della superficie di are una e centiare novantaquattro; confinante a nord con beni degli eredi di OMISSIS, ad est con beni di proprietà OMISSIS, a sud con spiazzo comune di cui appresso e con beni di proprietà di OMISSIS (part. n°541).

Nel N. C. T. al f. 27, partt. n°540, vigneto, cl. 2, are 0,96, R. D. euro 1,86, R. A. euro 0,99, e n°543, vigneto, cl. 2, are 0,98, R. D. euro 1,90, R. A. euro 1,01.

ARTICOLO SECONDO) La quota di cui innanzi viene donata una ad ogni relativa e proporzionale accessione, dipendenza, pertinenza delle suindicate consistenze immobiliari cui ineriscono, nonché una a tutti i proporzionali diritti, ragioni, azioni, comunioni e servitù così come nascenti dai titoli di provenienza, dallo stato dei luoghi e dal possesso ed in particolare una ai relativi e proporzionali diritti di comunione sul suolo su cui insistono dette fabbriche, sul cortile, sullo spiazzo e sul forno ivi, rappresentati dalle partt. nn. 542 e 327, entrambe del f. 27, con spiega che nella superficie di detta part. n°327 è compresa anche quella occupata dalle menzionate fabbriche.

ARTICOLO TERZO) La donataria viene immessa nel possesso delle suindicate consistenze immobiliari in ragione della quota iniziale donatale, subentrando da oggi nei relativi diritti e oneri.

ARTICOLO QUARTO) La donante sig.ra OMISSIS precisa che tale quota le è pervenuta per 1/18 in virtù della successione del proprio genitore sig. OMISSIS, che era nato in OMISSIS il OMISSIS e deceduto, ab intestato, il OMISSIS (e la relativa denuncia di successione venne presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Napoli, ivi registrata il 28.09.1984, articolata al n°5.214, vol. 2.847 e trascritta il 05.03.1985 ai nn. 6.252/5.246) e per 2/18 in virtù della successione della propria madre sig.ra OMISSIS, che era nata a OMISSIS il OMISSIS e deceduta, ab intestato, il OMISSIS (come anche rilevasi

dalla relativa denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Napoli, ivi registrata il 18.02.1995, articolata al n°6.039, vol. 3.751 e trascritta il 25.02.1999 ai nn. 5.863/4.357) e che invece le intere indicate consistenze immobiliari erano pervenute per una quota in ragione della metà al detto dante causa sig. OMISSIS in virtù della successione del proprio genitore OMISSIS, che era nato in OMISSIS il OMISSIS e deceduto, ab intestato, il OMISSIS (e la relativa denuncia di successione venne presentata presso l'Ufficio del Registro di Torre del Greco, ivi registrata, articolata al n°17, vol. 163 e trascritta il 15.04.1965 ai nn. 19.721/13.562) e per la restante quota in ragione della metà della de cuius sig.ra OMISSIS per acquisto fattone dal sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, con atto 09.07.1964 del notar Domenico Raiola di Torre Annunziata (registrato ivi il 29.07.1964 al n°154 e trascritto il 09.09.1964 ai nn. 42.868/31.666).

ARTICOLO QUINTO) Le parti dispensano il sig. Conservatore dei RR. II. da iscrizione di ufficio cui si rinunzia.

ARTICOLO SESTO) Agli effetti fiscali le parti:

- a) dichiarano che il valore della quota inerente l'intera suindicata consistenza immobiliare ed oggetto della fatta donazione è di complessivi euro cinquemila (euro 5.000,00);
- b) confermano che la donante OMISSIS è sorella della donataria sig.ra OMISSIS;
- c) dichiarano che questa è la prima donazione che la donante sig.ra OMISSIS effettua in favore della donataria sua sorella OMISSIS.

ARTICOLO SETTIMO) Ai sensi dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n°47, la donante sig.ra OMISSIS, da me richiamata e ammonita ai sensi degli artt. 46, 47, 48 e 76 del D. P. R. 28.12.2000 n°445 sulle responsabilità penali cui va incontro in caso di rilascio di dichiarazioni false o mendaci, dichiara che tutte le suindicate fabbriche in oggetto sono state realizzate in epoca antecedente all'anno 1967 in conformità della normativa allora vigente e che successivamente non vi sono stati interventi edilizi che abbiano comportato necessità di licenza, concessione od autorizzazione edilizia.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della citata Legge 28.02.1985 n°47 e del successivo art. 30 del D. P. R. 06.06.2001 n°380, le parti esibiscono certificato di destinazione urbanistica con tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate, certificato rilasciato dal comune di Torre del Greco in data 26.02.2002 prot. n°13.159/2002 e che al presente atto si allega sotto la lettera A.

All'uopo la sig.ra OMISSIS dichiara espressamente che dalla data del rilascio del suindicato certificato di destinazione urbanistica sino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che abbiano comportato variazioni rispetto alle risultanze del certificato stesso.

ARTICOLO OTTAVO) Con riferimento al disposto dell'art. 3 n°13 ter del D. L. 27.04.1990 n°90, convertito nella L. 26.06.1990 n°165, la donante sig.ra OMISSIS da me richiamata ed ammonita ai sensi degli artt. 46, 47, 48 e 76 del D. P. R. 28.12.2000 n°445 sulle responsabilità penali cui va incontro in caso di rilascio di dichiarazioni false o mendaci, dichiara che il reddito della quota alienata relativamente a tutte le suindicate fabbriche non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto a tutt'oggi per dimenticanza.

Le spese del presente atto e sue consequenziali ricadono a carico della donataria. ...".

A loro volta i su indicati germani:

- *OMISSIS;*
- *OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS;*
- *OMISSIS;*
- *OMISSIS;*
- *OMISSIS;*
- *OMISSIS;*

risultavano proprietari dei beni identificati al N. C. E. U. f. 27, part. 327, subb. 1 (successivamente soppresso e sostituito dal bene oggetto di

pignoramento attualmente identificato con il sub. 102) e 2 e C. T. f. 27, partt. 540 e 543:

- per 667/6.000 ciascuno in virtù di Denunzia di Successione della madre sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, ivi deceduta il *OMISSIS*; detta successione è stata trascritta ai nn. 5.863/4.357 del 25.02.1999;
- per 333/6.000 ciascuno in virtù di Denunzia di Successione del padre sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, ivi deceduto il *OMISSIS*; detta successione è stata trascritta ai nn. 6.252/5.246 del 05.03.1985.

Detta sig.ra *OMISSIS* risultava a sua volta proprietaria di 1.000/6.000 dei beni oggetto di pignoramento in virtù di Denunzia di Successione del marito sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, ivi deceduto il *OMISSIS*; detta successione, come indicato, è stata trascritta ai nn. 6.252/5.246 del 05.03.1985. Essa sig.ra *OMISSIS* inoltre aveva acquistato la metà dei beni oggetto di pignoramento dal sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, con atto di compravendita del notaio in Torre Annunziata (NA) dott. Raiola Domenico, rep. n°23.741, racc. n°2.493 del 09.07.1964, registrato a Torre Annunziata (NA) il 29.07.1964 al n°154, trascritto a Napoli 2 in data 17.09.1964 ai nn. 42.868/31.660. Nel dettaglio il sig. *OMISSIS* aveva venduto alla sig.ra *OMISSIS*: *"... la quota per metà di sua proprietà comune ed indivisa ed ogni e qualsiasi diritto di sua spettanza quale erede del padre OMISSIS sul piccolo immobile in Torre del Greco contrada Santa Maria la Bruna n°3 composto di tre vani terranei e mezzo con accessori ed annessa zonetta di terreno della estensione di circa are due, confinante con OMISSIS, con traversa Santa Maria la Bruna, proprietà OMISSIS e OMISSIS riportato nei rispettivi catasti di Torre del Greco le fabbriche partita 725 f. 27 nn. 327/1/2 vani 4,5 rendita £27.000 ed il terreno alla partita 4.663 f. 27, n°328 are 6,73 coi redditi dominicale di £87,49 in ditta OMISSIS.*

Secondo – Il costituito sig. OMISSIS dichiara che con istrumento in data 14.02.1924 rogato dal notaio Angelo Pasquale Placco di Torre del Greco il di lui

genitore OMISSIS acquistò dai coniugi OMISSIS e OMISSIS la zonetta di terreno sita in Torre del Greco alla traversa Santa Maria la Bruna della estensione di mq 668,70. Che in seguito con proprio denaro su detta zonetta di terreno il padre OMISSIS costruì un piccolo fabbricato composto di quattro vani e mezzo in pianterreno.

Che con istrumento rogato dal notaio Schifini Eugenio di Torre del Greco in data 04.11.1948 il suddetto OMISSIS vendette a OMISSIS una porzione di detta zonetta di terreno e precisamente la estensione di un'ara con un vano terraneo con vari diritti e servitù che debbono intendersi qui interamente ripetuti e trascritti.

Per effetto delle costruzioni innanzi fatte e della vendita per notar Schifini la zonetta di terreno della originaria estensione di mq 668,70 si è residuata a circa mq 200.

Terzo – Alla vendita porzione di immobile è annessa la piena proprietà per metà di un casotto sito nel cortile nonché la comunione per una terza parte al portone sulla traversa Santa Maria la Bruna per il passaggio ivi esistente, all'area comune, alla cisterna, al lavatoio, al forno ed altri accessori.

Quarto – La esposta compravendita è seguita per il prezzo netto di accordo convenuto in £300.000. Quale prezzo della compratrice sig.ra OMISSIS in presenza mia e dei testimoni ed in monete aventi corso legale è stato versato e pagato al venditore sig. OMISSIS che ne accusa ricevuta e ne rilascia quietanza a saldo.

Quinto – Per effetto di quest'atto la costituita OMISSIS è divenuta la piena ed esclusiva proprietaria della giusta metà comune ed indivisa degli acquistati immobili mentre l'altra metà comune ed indivisa si appartiene al di lei marito OMISSIS.

Sesto – Fra le parti non vi è parentela. ...”.

Nel dettaglio i beni immobili oggetto dell'atto appena esaminato, all'epoca identificati al N. C. E. U. f. 27, part. 327, subb. 1, successivamente soppresso e sostituito sia dal bene oggetto di pignoramento attualmente identificato con il sub. 102 che dal sub. 101, e 2, coincidono con quelli oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda la annessa zonetta di terreno di circa are due, dall'esame del mod. 12 sotto riportato si evince che la indicata part. 328 in data 23.04.1966 è stata frazionata generando, tra le altre, le partt. 540 e 543 così come identificate attualmente ed oggetto di pignoramento della estensione complessiva di circa due are appunto.

| | | | | | | | | | | |
|----|----------|---------|----|-----|---|---|-----|------|------|--|
| 27 | 34885/86 | 23/4/66 | 27 | 328 | - | a | 333 | 4329 | 1099 | |
| | | | | 540 | | b | 96 | 1248 | 317 | |
| | | | | 541 | | c | 95 | 1235 | 314 | |
| | | | | 542 | | d | 57 | 653 | 168 | |
| | | | | 543 | | e | 98 | 1274 | 323 | |
| | | | | | | | 673 | 8749 | 2221 | |

Modello 12.

I sigg.ri *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, marito della sig.ra *OMISSIS* e padre dei sigg.ri *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS*, e *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*, erano invece divenuti proprietari per ½ ciascuno dei beni in Torre del Greco (NA) identificati al Catasto Fabbricati f. 27, part. 327, subb. 1 e 2 e al Catasto Terreni f. 27, part. 328 per successione dal padre sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, ivi deceduto il *OMISSIS*, successione trascritta a Napoli 3 reg. gen. n°19.721, reg. part. n°13.562 del 15.04.1965.

Come già riferito la part. 1 è stata soppressa generando la 102 attuale mentre la part. 328 è stata frazionata generando tra le altre le attuali 540 e 543.

Il suddetto *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, con atto di vendita del notaio in Torre del Greco (NA) dott. Placco Angelo Pasquale, rep. n°8.450 del 14.02.1924, aveva invece acquistato il terreno su cui sorgono i beni oggetto di pignoramento. Nel dettaglio: "si sono costituiti i signori da una parte i coniugi *OMISSIS* donna di casa e *OMISSIS* muratore, nonché *OMISSIS* vedova di *OMISSIS* possidente e dall'altra *OMISSIS* contadino tutti nati e domiciliati a *OMISSIS* alla *OMISSIS* ed il *OMISSIS* alla contrada *OMISSIS*, della identità personale noi notaio siamo certo. I costituiti coniugi *OMISSIS* e *OMISSIS* e

OMISSIS dichiarano che con istrumento del 04.02.1918 per notar Camillo Romei di Torre del Greco, registrato ivi il 13 detto al n°359, debitamente trascritto nella Conservazione delle Ipotecche di Napoli il 7 detto al n°1.357 e 1.358 essa OMISSIS donava ai costituiti coniugi OMISSIS e OMISSIS e con riserva di usufrutto di are 10 del fondo di dominio utile sito in Torre del Greco alla via Madonna della Bruna dell'estensione di are sessantaquattro e centiare una e vendeva al genero costituito OMISSIS are quattro e centiare undici del detto terreno, riportato in catasto il tuttora in testa tuttora a OMISSIS alla partita 2.024, f. 27, part. 195 per l'imponibile di £153,62.

Dichiarano ancora essi OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS che con istrumento da noi rogato in data trentuno ottobre decorso anno vendettero alla sig.ra OMISSIS mq 357 e cm 21 delle dette are di complessive are quattordici e centiare undici che essa OMISSIS donò e vendette ai coniugi OMISSIS e OMISSIS col ripetuto istrumento per notar Romei del 04.02.1918.

Che avendo avuto richiesta dall'altro costituito OMISSIS di voler acquistare un'altra zona di terreno e precisamente mq 668,70 come dico metri quadrati seicentosessantotto e centimetri settanta circa delle suddette are quattordici e centiare undici, essi coniugi OMISSIS e OMISSIS vi hanno aderito, previa misurazione e distacco eseguito dall'ing. OMISSIS per incarico ricevuto dagli stessi, il quale ne ha fatto la pianta planimetrica che al presente si alliga con la lettera A, e quindi di pieno comune consenso devengono alla stipula del presente istrumento regolato dai seguenti patti e condizioni.

Primo. La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente contratto ed in buona fede si accetta dall'acquirente OMISSIS.

Secondo. I costituiti coniugi OMISSIS e OMISSIS, nonché la sig.ra OMISSIS, quale usufruttuaria in parte col presente atto vendono, cedono, alienano e trasferiscono liberamente senza riserva alcuna e senza patto di riacquistare a favore di OMISSIS, acquirente in buona fede una zona di terreno sita in Torre del Greco alla contrada Madonna della Bruna e precisamente metri quadrati seicentosessantotto e centimetri settanta circa avente per confine la traversa Santa Maria la Bruna per metri sei, OMISSIS per metri diciotto e

novanta, OMISSIS per metri diciannove e cinquanta, OMISSIS per metri ventisette e novanta e OMISSIS per metri diciotto e per metri venti e cinquanta, giusta l'alligata pianta riportata in fondiaria come in narrativa. Tale vendita viene fatta una a tutti i diritti, ragioni ed azioni, compresa la casetta diruta e piccola cisterna esistente in detta zona di terreno.

Terzo. Il prezzo della presente vendita si è convenuto e stabilito nella somma di £1.200 che i venditori OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS dichiarano di aver ricevuto precedentemente alla stipula del presente strumento dal sig. OMISSIS, e nell'accusarne ora ricezione, rilasciano in pro di esso compratore OMISSIS ampia e totale quietanza dell'intero della presente vendita con dichiarazione di non aver da lui altro a pretendere per qualsiasi causa o ragione.

Quarto. Per effetto della presente vendita resta poi da questo momento il compratore OMISSIS immesso nel pieno dominio legale e materiale possesso della zona di terreno acquistata a suo piacimento ed esercitarsi ogni diritto dominicale, pagandone da oggi i pesi reali.

Quinto. Dichiarano i venditori OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, e ciascuno per la sua parte, che la zona di terreno testé venduta al sig. OMISSIS è franca e libera di qualsiasi peso ed ipoteca, ad eccezione del tributo fondiario e di una quota di canone che si corrisponde al sig. OMISSIS, promettendo garanzia di fatto e di diritto per qualsiasi molestia ed evizione.

Sesto. Resta espressamente convenuto e stabilito che volendo il compratore costruire una casa al confine di essi venditori, lo potrà liberamente fare senza serbare la distanza come per legge ed aprire un vano di luce di finestra al primo piano però dovrà essere munito di cancello di ferro fissato a piombo.

Egualemente i venditori possono costruire una piccola stalluccia accosto al muro di cinta di esso OMISSIS, da non oltrepassare il detto muro e senza compenso alcuno.

Infine resta anche espressamente convenuto che tanto i venditori che il compratore non possono edificare sui suoli dall'entrata della strada e per la rientranza di metri diciotto, né tampoco sui portoni di ingresso, meno però di

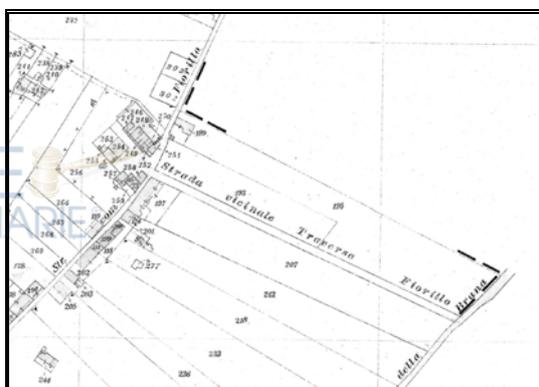
una piccola loggetta di metri due e scaletta per accedere alla detta loggetta e altre case di essi venditori già in costruzione.

Settimo. Il compratore OMISSIS fin da ora si obbliga di costruire a sue spese un muro di metro uno e cinquanta di altezza per dividere la zona acquistata da quella retrostante dei venditori, i quali volendo fare il muro al confine di OMISSIS, possono attaccare alle fabbriche di esso OMISSIS.

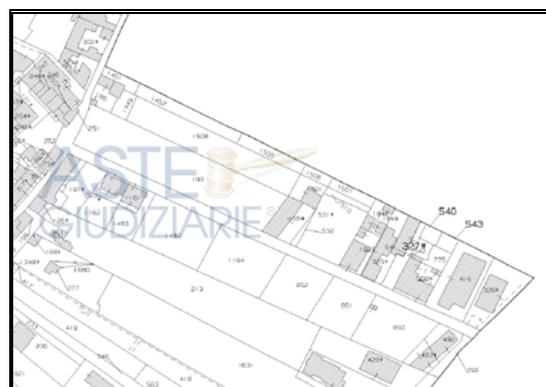
Ottavo. Ai fini della voltura catastale si dichiara doversi attribuire alla zona venduta l'imponibile di £72.

Nono. Le spese tutte del presente strumento vanno a carico del compratore. ...".

Dalla lettura dell'atto di cui sopra si deduce che l'appezzamento di terreno oggetto di compravendita deriva dal frazionamento della part. 195. Dal confronto con la mappa di impianto urbano risalente al 1892, che sotto di riporta, si evince che l'area nella quale attualmente sorgono i beni oggetto di pignoramento era individuata proprio con la part. 195.



Mapa di impianto urbano, anno 1892.



Stralcio VAX attuale.

Inoltre dal confronto tra il grafico allegato all'atto di cui sopra e la VAX attuale si rileva che la porzione oggetto di compravendita coincide con quella contenente le partt. 327, 540 e 543.

con gli eredi di OMISSIS e con gli eredi OMISSIS, riportato in catasto tuttora in testa a OMISSIS e OMISSIS alla partita 6.350 per l'imponibile di lire 67,50. Detto canone si corrispondeva dall'originario enfiteuta OMISSIS; ed è ad esso costituito signor OMISSIS pervenuto per successione dal padre OMISSIS deceduto il OMISSIS in Torino ed attribuitogli per testamento.

Al detto suo genitore pervenne per acquisto fattone dai signori OMISSIS ed OMISSIS con istrumento del 06.02.1916 per notar Carlo Maddalena di Napoli debitamente trascritto alla Conservazione delle Ipoteche. Che avendo essi costituiti ... OMISSIS e ... chiesto di voler affrancare il detto canone a norma dell'ultimo decreto 15.07.1923 n°1.717 e esso signor OMISSIS vi ha aderito, e quindi devengono alla stipula del presente istrumento di affranco, regolato dai patti che seguono.

Primo. La narrativa che precede forma parte principale e sostanziale del presente istrumento.

Secondo. Essi costituiti ... OMISSIS e ... in presenza nostra e testimoni hanno pagato al costituito signora avvocato OMISSIS la somma di lire tremilaquattrocentocinquanta, e cioè lire duemilaquattrocentocinquante per il capitale del detto canone di lire centoventidue e centesimi sessantacique, lire quattrocentonovanta e centesimi sessantatre per l'aumento del quinto a norma dell'art. 11° del detto decreto 15.07.1923, lire quattrocentoventiquattro per laudemio e lire ottantadue e centesimi quaranta per aggiusto di rata ..., il tutto in totale soddisfazione tanto del capitale dell'annuo canone di lire 122,65 infisso sul cennato fondo e fabbricato in Torre del Greco alla contrada Carbolillo o Ponte della Gatta ora Madonna della Bruna, quanto per aumento del quinto, laudemio ed aggiusto di rata.

Il costituito signor avvocato OMISSIS nell'accusare ricezione della complessiva somma di lire tremilaquattrocentocinquanta, ne rilascia quietanza in pro di essi affrancanti e dichiara di non aver da loro altro a pretendere, né per capitale né per aumento, né per laudemio né per canone.

Quarto. Per effetto del pagamento ed affranco tanto il su menzionato fondo rustico che il fabbricato resta di pieno dominio di essi costituiti ...

OMISSIS e ..., a ciascuno per la sua parte del fondo e fabbricato in possesso; ed il Conservatore delle Ipoteche di Napoli è facultato di trascrivere nei suoi registri il precedente istrumento per tutti gli effetti di legge.

Quinto. Come simbolo e tradizione dell'eseguito affranco esso signor OMISSIS ha consegnato alla maggiore ... i titoli relativi di provenienza.

Sesto. Nei rapporti degli affrancanti si dichiara che data la solidarietà e indivisibilità del canone la signorina

Settimo. Esonerano il Conservatore delle Ipoteche dall'obbligo di accendere qualsiasi ... di ufficio.

Ottavo. Le spese tutte del presente istrumento e sua redazione sono a carico degli affrancanti in proporzione delle rispettive loro quote.

Nono. Per l'esecuzione restano eletti i loro rispettivi domicili.

Del che si è redatto il presente atto scritto da persona di nostra fiducia sotto la nostra direzione, con averne noi notaio dato lettura ad essi costituiti che da noi interpellati ci hanno dichiarato di essere il tutto conforme alla loro volontà.

L'atto presente consta di fogli due in pagine scritte otto compresa la presente sottoscritta solo dai costituiti OMISSIS, ... e non da ... e OMISSIS perché analfabeta come ci hanno dichiarato. ...".

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, in particolare dall'estratto di mappa catastale, dalle planimetrie e dalle certificazioni catastali si evince che i beni oggetto di pignoramento, siti in Torre del Greco (NA) alla traversa di via Santa Maria la Bruna, catastalmente di proprietà per 166/1.000 della sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, sono attualmente individuati al:

1. Catasto Fabbricati f. 27, part. 327, sub. 2, piano T, categ. A/5, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 45, totale escluse aree scoperte mq 45, rendita catastale €54,74, trav. di via Santa Maria la Bruna n°3;

2. Catasto Fabbricati f. 27, part. 327, sub. 102, piani T – S1, categ. A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq 42, totale escluse aree scoperte mq 42, rendita catastale €55,78, trav. di via Santa Maria la Bruna n°7;
3. Catasto Terreni f. 27, part. 543, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale mq 98, reddito dominicale €1,90, reddito agrario €1,01;
4. Catasto Terreni f. 27, part. 540, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale mq 96, reddito dominicale €1,86, reddito agrario €0,99.

Dall'analisi della Visura Storica per Immobile relativa al bene al C. F. **f. 27, part. 327, sub. 2**, si evince che l'unità immobiliare in esame alla data del 01.06.2022 era individuata come sopra indicato al *punto 1*.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23.01.1940, prot. n°017033003.

Detto bene all'impianto meccanografico, 30.06.1987, risultava di proprietà di *OMISSIS*.

Per denuncia nei passaggi per causa di morte del 31.03.1984, registr. vol. 2.847 n°5.214, registrato il 28.09.1984 – successione voltura n°32901.1/1984 in atti dal 05.12.1993, detto bene dal 31.03.1984 al 14.03.2002 è divenuto di proprietà:

- per *6.660/10.000* della sig.ra *OMISSIS* nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, si rileva un errore relativamente alla data di nascita;
- per *560/10.000* ciascuno dei sigg.ri:
 - *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, si rileva un errore relativamente alla data di nascita;
 - *OMISSIS*, nata a *OMISSIS*;
 - *OMISSIS*;
 - *OMISSIS*;
 - *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*;
 - *OMISSIS*.

Per atto del 14.03.2002, pubblico ufficiale Michele Diliegro sede di Pompei (NA) rep. n°131.050, Donazione accettata (intestazione e passaggi da esaminare) trascrizione n°11396.1/2002, reparto PI di Napoli 2 – pratica n°242.204 in atti dal 22.04.2002, il bene è di proprietà di:

- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, si rileva un errore relativamente alla data di nascita, da verificare;
- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS*, da verificare;
- *OMISSIS*, da verificare;
- *OMISSIS*, da verificare;
- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, da verificare;
- *OMISSIS*, da verificare;
- per 1/6 *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, si rileva un errore relativamente alla data di nascita, da verificare.

Per atto del 14.03.2002, pubblico ufficiale Michele Diliegro sede di Pompei (NA) rep. n°131.050, PU sede Castellammare di Stabia (NA) registr. n°9.999 registrato in data 29.03.2002 – Donazione voltura n°242204.1/2002 – pratica n°252.443 in atti dal 23.04.2002, il bene è di proprietà per 1/6 di *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*.

Dall'analisi della Visura Storica per Immobile relativa al bene al **C. F. f. 27, part. 327, sub. 102**, si evince che l'unità immobiliare in esame alla data del 01.06.2022 era individuata come sopra indicato al *punto 2*.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04.10.1999, prot. n°000021005.

Detto bene deriva dal frazionamento del bene identificato al sub. 1 avvenuto in data 04.10.1999, il bene che ha generato quello attuale all'impianto meccanografico risultava di proprietà di *OMISSIS*.

Per denuncia nei passaggi per causa di morte del 31.03.1984, registr. vol. 2.847 n°5.214, registrato il 28.09.1984 – successione voltura n°32901.1/1984

in atti dal 05.12.1993, detto bene dal 31.03.1984 al 14.03.2002 è divenuto di proprietà:

- per 6.660/10.000 della sig.ra *OMISSIS* nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, si rileva un errore relativamente alla data di nascita;
- per 560/10.000 ciascuno dei sigg.ri:
 - *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, si rileva un errore relativamente alla data di nascita;
 - *OMISSIS*, nata a *OMISSIS*;
 - *OMISSIS*;
 - *OMISSIS*;
 - *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*;
 - *OMISSIS*.

Per denuncia nei passaggi per causa di morte del 18.02.1995, registr. vol. 3.751 n°6.039, registrato il 12.07.1995 – successione di *OMISSIS* voltura n°23.651/1995 in atti dal 04.10.1999, detto bene dal 18.02.1995 al 04.10.1999 è divenuto di proprietà:

- per 167/1000 ciascuno dei sigg.ri:
 - *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*;
 - *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*;
 - *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*;
 - *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*;
 - *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*;
 - *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, si rileva una incongruenza relativamente alla data di nascita.

Con gli attuali identificativi a seguito del sopra citato frazionamento del 04.11.1999 gli intestatari, proprietari per 167/1.000 ciascuno, sono risultati i sigg.ri:

- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*;

- *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, si rileva una incongruenza relativamente alla data di nascita.

Per atto del 14.03.2002, pubblico ufficiale Michele Diliegro sede di Pompei (NA) rep. n°131.050, Donazione accettata, trascrizione n°11396.1/2002, reparto PI di Napoli 2 – pratica n°242.204 in atti dal 22.04.2002, il bene è di proprietà per 1/6 di:

- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, si rileva una incongruenza relativamente alla data di nascita.

Per atto del 14.03.2002, pubblico ufficiale Michele Diliegro sede di Pompei (NA) rep. n°131.050, PU sede Castellammare di Stabia (NA) registr. n°9.999 registrato in data 29.03.2002 – Donazione voltura n°242204.1/2002 – pratica n°252.443 in atti dal 23.04.2002, il bene è di proprietà per 1/6 di:

- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, si rileva una incongruenza relativamente alla data di nascita.

Dall'analisi della Visura Storica per Immobile relativa al bene al C. F. **f. 27, part. 543**, si evince che l'unità immobiliare in esame alla data del 01.06.2022 era individuata come sopra indicato al *punto 3*.

Detto bene all'impianto meccanografico, 12.02.1985, e fino al 31.03.1984, risultava intestato a:

- *OMISSIS*, livellario;
- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, diritto del concedente.

Per denuncia nei passaggi per causa di morte del 31.03.1984, registr. vol. 2.847 n°5.214, registrato il 28.09.1984 – successione voltura n°14147.1/1984, pratica n°565.085 in atti dal 29.08.2001, detto bene dal 31.03.1984 al 18.02.1995 è divenuto di proprietà:

- per 6.660/10.000 della sig.ra *OMISSIS* nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*.

Per denuncia nei passaggi per causa di morte del 18.02.1995, registr. vol. 3.751 n°6.039, registrato il 12.07.1995 – successione voltura n°6810.1/1995,

pratica n°564.933 in atti dal 29.08.2001, detto bene dal 18.02.1995 al 14.03.2002 è divenuto di proprietà:

- per 1/6 ciascuno dei sigg.ri:

- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, si rileva una incongruenza relativamente alla data di nascita.

Per atto del 14.03.2002, pubblico ufficiale Michele Diliegro sede di Pompei (NA) rep. n°131.050, Donazione accettata, trascrizione n°11396.1/2002, reparto PI di Napoli 2 – pratica n°242.204 in atti dal 22.04.2002, il bene dal 14.03.2002 al 14.03.2002, è di proprietà di:

- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, si rileva un errore relativamente alla data di nascita.

Per atto del 14.03.2002, pubblico ufficiale Michele Diliegro sede di Pompei (NA) rep. n°131.050, PU sede Castellammare di Stabia (NA) registr. n°9.999.999 registrato in data 29.03.2002 – Donazione voltura n°242204.1/2002 – pratica n°361.252 in atti dall'11.06.2002, il bene è di proprietà per 166/1.000 di *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il 28.04.1955, cod. fisc. *OMISSIS*.

Dall'analisi della Visura Storica per Immobile relativa al bene al C. F. **f. 27, part. 540**, si evince che l'unità immobiliare in esame alla data del 01.06.2022 era individuata come sopra indicato al *punto 4*.

Detto bene all'impianto meccanografico, 12.02.1985, e fino al 18.02.1995, risultava intestato a:

- *OMISSIS*, livellario;
- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, livellario;
- *OMISSIS*, diritto del concedente.

Per denuncia nei passaggi per causa di morte del 18.02.1995, registr. vol. 3.751 n°6.039, registrato il 12.07.1995 – successione voltura n°6810.1/1995, pratica n°564.933 in atti dal 29.08.2001, detto bene dal 18.02.1995 al 14.03.2002 è divenuto di proprietà:

- per 1/6 ciascuno dei sigg.ri:

- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*;
- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, si rileva una incongruenza relativamente alla data di nascita.

Per atto del 14.03.2002, pubblico ufficiale Michele Diliegro sede di Pompei (NA) rep. n°131.050, Donazione accettata, trascrizione n°11396.1/2002, reparto PI di Napoli 2 – pratica n°242.204 in atti dal 22.04.2002, il bene dal 14.03.2002 al 14.03.2002, è di proprietà di:

- *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, si rileva un errore relativamente alla data di nascita;

Per atto del 14.03.2002, pubblico ufficiale Michele Diliegro sede di Pompei (NA) rep. n°131.050, PU sede Castellammare di Stabia (NA) registr. n°9.999.999 registrato in data 29.03.2002 – Donazione voltura n°242188.1/2002 – pratica n°361.252 in atti dall'11.06.2002, il bene è di proprietà per 166/1.000 di *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*.

Come ampiamente indicato in risposta alla prima parte del 4° quesito, il sig. *OMISSIS* e la sig.ra *OMISSIS* erano pieni proprietari e non livellari dei beni.

Al fine di appurare se sui beni oggetto di pignoramento vi siano altre procedure in corso il sottoscritto ha effettuato le ispezioni ipotecarie che di seguito si riportano:

- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Torre del Greco ed individuato al Catasto fabbricati – Sezione urbana f. 27, part. 327, sub. 2;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Torre del Greco ed individuato al Catasto fabbricati – Sezione urbana f. 27, part. 327, sub. 102;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Torre del Greco ed individuato al Catasto Terreni f. 27, part. 543;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Torre del Greco ed individuato al Catasto Terreni f. 27, part. 540;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sig.ra *OMISSIS*;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sig. *OMISSIS*;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sig. *OMISSIS*;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sig.ra *OMISSIS*;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sig. *OMISSIS*;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sig.ra *OMISSIS*;
- **ispezione ipotecaria** – Elenco sintetico delle formalità sig.ra *OMISSIS*.

Dalle sopracitate ispezioni si evincono le seguenti formalità relative ai beni oggetto di pignoramento:

- **nota di trascrizione** reg. gen. n°19.721, reg. part. n°13.562 del 15.04.1965; certificato di Denunciata Successione, soggetti a favore: *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, e *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*; soggetto contro: *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, ivi deceduto il *OMISSIS*. Relativa al piccolo immobile in Torre del Greco (NA) contrada Santa Maria la Bruna 43 composto di tre vani ed accessori ed annessa zonetta di terreno di circa are 2 confinante con *OMISSIS*, traversa Santa Maria la Bruna, proprietà *OMISSIS* e *OMISSIS* riportati nei rispettivi Catasti: le fabbriche partita 725 f. 27, n°327/1/2 vani 4,5 rendita £890 ed il terreno alla partita 4.663 f. 27 n°328 per are 6,73 redd. dom. £87,49, valore £400.000;

• **nota di trascrizione** reg. gen. n°6.252, reg. part. n°5.246 del 05.03.1985; certificato di Denunciata Successione, soggetti a favore: *OMISSIS*, nata il *OMISSIS*, *OMISSIS*, nata il giorno *OMISSIS*, *OMISSIS*, nata il *OMISSIS*, *OMISSIS*, nata il *OMISSIS*, *OMISSIS*, nato il *OMISSIS*, *OMISSIS*, nato il *OMISSIS*, *OMISSIS*, nato il giorno *OMISSIS*, tutti nati a *OMISSIS*; soggetto contro: *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, ivi deceduto il *OMISSIS*. Relativa alla quota di ½ dei beni in Torre del Greco (NA): Terreno, natura vigneto alla contrada Santa Maria la Bruna, di are 5,78, riportato in Catasto al f. 27, part. 328, are 3,33, part. 540, are 0,95, part. 542, are 0,51 e part. 543, are 0,98 (le particelle sottolineate sono oggetto della presente Relazione); e piccolo immobile alla traversa di via Santa Maria la Bruna di 3,5 vani, in Catasto al f. 27, part. 327 subb. 1 e 2, oggetto della presente Relazione;

• **nota di trascrizione** reg. gen. n°5.863, reg. part. n°4.357 del 25.02.1999; certificato di Denunciata Successione, soggetti a favore: *OMISSIS*, nata il *OMISSIS*, *OMISSIS*, nato il giorno *OMISSIS*, *OMISSIS*, nato il *OMISSIS*, *OMISSIS*, nata il giorno *OMISSIS*, *OMISSIS*, nato il *OMISSIS*, *OMISSIS*, nata il *OMISSIS*, tutti nati a *OMISSIS*; soggetto contro: *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, ivi deceduta il *OMISSIS*. Relativa alla quota di 667/1.000 dei beni in Torre del Greco (NA) alla traversa Santa Maria la Bruna n°3: Unità negoziale n°1: Catasto Fabbricati f. 27, part. 327, subb. 1, natura A5, abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza 2,5 vani, e 2, natura A5, abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza 2 vani, e Catasto Terreni, f. 27, part. 540, consistenza 96 ca, e 543, consistenza 98 ca;

• **nota di trascrizione** reg. gen. n°14.738, reg. part. n°11.396 del 12.04.2002; Atto tra vivi - donazione accettata, Atto del notaio in Pompei (NA) dott. Michele Diliegro, rep. n°131.050 del 14.03.2002; soggetto a favore: *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*; soggetto contro: *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*. Relativa alla quota di 1/6 dei beni in Torre del Greco (NA) alla traversa Santa Maria la Bruna n°7: Unità negoziale n°1: Catasto Fabbricati f. 27, part. 327, subb. 2, natura A5, abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza 2 vani, e 102, natura A4, abitazione di tipo popolare, consistenza

1,5 vani, e Catasto Terreni, f. 27, partt. 540, consistenza 96 ca, e 543, consistenza 98 ca;

- **nota di iscrizione** reg. gen. n°26.135, reg. part. n°4.281 del 20.06.2011; ipoteca giudiziale, derivante da Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Torre del Greco, rep. n°41/2011 del 16.03.2011, per l'importo totale di euro 8.400,00, soggetto a favore: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, soggetto contro: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, debitore; tra gli altri relativo per la quota di 1/6 ai beni in Torre del Greco (NA) alla traversa di via Santa Maria la Bruna: Catasto Fabbricati f. 27, part. 327, subb. 102, natura A4, abitazione di tipo popolare, consistenza 1,5 vani e 2, natura A5, abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza 2 vani, e Catasto Terreni, f. 27, partt. 540, consistenza 96 ca, e 543, consistenza 98 ca;
- **nota di trascrizione** reg. gen. n°4.335, reg. part. n°3.357 del 02.02.2022; Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, tribunale di Torre Annunziata, rep. n°6.134/6.583 del 15.12.2021; soggetti a favore, per la quota di 1/3 ciascuno: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*; soggetto contro, per l'intero: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, debitore; relativo ai beni in Torre del Greco (NA) alla traversa Santa Maria la Bruna: Catasto Fabbricati f. 27, part. 327, subb. 2, natura A5, abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza 2 vani, e 102, natura A4, abitazione di tipo popolare, consistenza 1,5 vani, e Catasto Terreni, f. 27, partt. 540, consistenza 96 ca, e 543, consistenza 98 ca.

Allegato al fascicolo depositato in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata vi è l'intervento depositato in data 11.07.2022 dei:

- sig. *OMISSIS*, già creditore nella procedura per cui si sta redigendo la presente Relazione, per un importo di euro 2.547,78;
- sig. *OMISSIS*, anch'egli creditore nella procedura per cui si sta redigendo la presente Relazione, per un importo di euro 2.547,78;

- sig.ra *OMISSIS*, creditrice anch'ella nella procedura per cui si sta redigendo la presente Relazione, per un importo di euro 5.095,57;
- avv. *OMISSIS*, per un importo di euro 510,00 per spese, euro 4.250,00 per compensi professionali, spese generali in misura del 15%, I. V. A. e C. P. A. come per legge.

5° QUESITO (*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*).

La descrizione dei beni oggetto di pignoramento contenuta nell'Atto di Pignoramento Immobiliare allegato al fascicolo **coincide** essenzialmente con le risultanze catastali.

Detti beni, attualmente catastalmente di proprietà per *166/1.000* della sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, sono identificati al:

Catasto Fabbricati di Torre del Greco (NA)

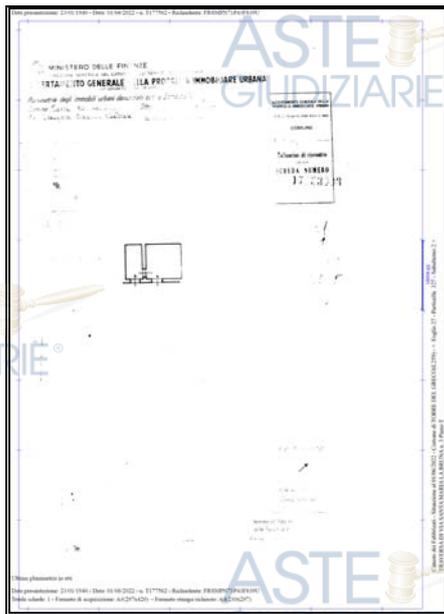
- *f. 27, part. 327, sub. 2*, categ. A/5, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 45, totale escluse aree scoperte mq 45, rendita catastale €54,74, traversa di via Santa Maria la Bruna n°3, piano T;
- *f. 27, part. 327, sub. 102*, categ. A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq 42, totale escluse aree scoperte mq 42, rendita catastale €55,78, traversa di via Santa Maria la Bruna n°7, piano T-S1;

Catasto Terreni di Torre del Greco (NA)

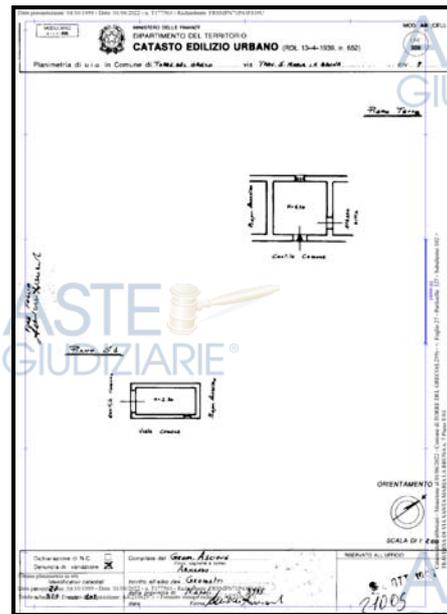
- *f. 27, part. 543*, qualità vigneto, classe 2, superficie mq 98, reddito dominicale €1,90, reddito agrario €1,01;
- *f. 27, part. 540*, qualità vigneto, classe 2, superficie mq 96, reddito dominicale €1,86, reddito agrario €0,99.

Lo scrivente ha messo a confronto quanto si evince dalle schede catastali con quanto rilevato in fase di sopralluogo riscontrando le seguenti differenze:

- le unità immobiliari identificate ai subb. 2 e 102 sono di fatto fuse tra loro;
- l'ambiente più a nord, identificato con il sub. 102, sulla scheda presenta un accesso diretto dall'esterno di fatto attualmente, in luogo della apertura indicata, vi è una finestra;
- nell'ambiente rettangolare più a sud della porzione di immobile identificata con il sub. 2 è stato ricavato un bagno di piccole dimensioni;
- sulla scheda dell'immobile identificato con il sub. 2 non è riportata la apertura che mette in comunicazione i due subalterni;
- una porzione dell'area esterna identificata con la part. 540 è occupata da parte di un manufatto non oggetto di pignoramento che sorge sull'area comune della part. 327 e che non risulta riportato in VAX.



Scheda catastale sub. 2.



Scheda catastale sub. 102.



Rilievo dello stato attuale.

L'edificio in cui sono inseriti i beni oggetto di pignoramento è correttamente inserito in mappa (VAX) così come le due particelle di terreno.



Estratto di mappa.

6° QUESITO (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 di passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria particella di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì il foglio di mappa catastale (con evidenziazione della particella 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 computi 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 di acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

- c) *Terreni acquisiti con procedura di espropriazione per 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 di urgenza e/o esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atti).

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

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

- e) *Situazioni di comproprietà.*

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

- f) *Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.*

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa 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 acquisterà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Torre del Greco (NA) alla traversa Santa Maria la Bruna n°5, piano T, detti beni sono individuati catastalmente al:

Catasto Fabbricati di Torre del Greco (NA)

- f. 27, part. 327, sub. 2, categ. A/5, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 45, totale escluse aree scoperte mq 45, rendita catastale €54,74, traversa di via Santa Maria la Bruna n°3, piano T;
- f. 27, part. 327, sub. 102, categ. A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq 42, totale escluse aree scoperte mq 42, rendita catastale €55,78, traversa di via Santa Maria la Bruna n°7, piano T-S1;

Catasto Terreni di Torre del Greco (NA)

- f. 27, part. 543, qualità vigneto, classe 2, superficie mq 98, reddito dominicale €1,90, reddito agrario €1,01;
- f. 27, part. 540, qualità vigneto, classe 2, superficie mq 96, reddito dominicale €1,86, reddito agrario €0,99.

La descrizione dei beni in esame contenuta nell'Atto di Pignoramento è la seguente:

"... Piena proprietà sull'immobile sito in Torre del Greco (NA) alla via Santa Maria la Bruna n°7 int. 3 p. T. iscritto al N. C. E. U. di Torre del Greco al f. 27, part. 327, sub. 2, categ. A/5, cl. 3, consist. 2 vani, sup. catast. mq 45, rendita catast. €54,74;

Piena proprietà sull'immobile sito in Torre del Greco (NA) alla via Santa Maria la Bruna n°7, int. 3, p. T – S1, iscritto N. C. E. U. di Torre del Greco al f. 27, part. 327, sub. 102, categ. A/4, cl. 2, consist. 1,5 vani, sup. catast. mq 42, rendita catast. €55,78;

Piena proprietà sul terreno sito in Torre del Greco (NA) alla via Santa Maria la Bruna iscritto N. C. E. U. di Torre del Greco al f. 27, part. 543, categ. T, qualità classe: vigneto 2, sup. ha ca. 00,98, reddito dominicale €1,90, reddito agrario €1,01, partita 14.757;

Piena proprietà sul terreno sito in Torre del Greco (NA) alla via Santa Maria la Bruna iscritto N. C. E. U. di Torre del Greco al f. 27, part. 540, categ. T, qualità

ASTE GIUDIZIARIE® classe: vigneto 2, sup. ha ca. 00,96, reddito dominicale €1,86, reddito agrario €0,99, partita 14.757. ...".



Il cancello di accesso agli immobili oggetto di pignoramento dalla traversa di via Santa Maria la Bruna.

La descrizione attuale, i dati catastali e la descrizione contenuta nell'Atto di Pignoramento sono pressoché **conformi** ed identificano univocamente gli immobili pignorati.

7° QUESITO (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 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).

Il sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, è divenuto proprietario dei beni oggetto di pignoramento a mezzo di sentenza

n°241/11, racc. 77/02, cron. 2.223/11, r. rep. 427/11 del Tribunale Ordinario di Torre Annunziata, sezione distaccata di Torre del Greco. Nel dettaglio a mezzo della citata Sentenza "... i sigg.ri OMISSIS, OMISSIS, e OMISSIS esponevano di essere comproprietari, unitamente ai germani OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, in virtù delle successioni dei loro comuni genitori, OMISSIS, deceduto il OMISSIS, e OMISSIS, deceduta il OMISSIS, di alcuni beni immobili siti in Torre del Greco,, deducendo che il sig. OMISSIS era nel possesso della quasi totalità dei beni caduti in comunione ereditaria. Tanto premesso, convenivano dinnanzi a questo Tribunale i sigg.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, chiedendo disporsi lo scioglimento della comunione ereditaria con attribuzione delle quote, previa valutazione della massa ereditaria a mezzo di C. T. U.; Tra i menzionati germani deve essere divisa la massa ereditaria, costituita da tre vani terranei siti in Torre del Greco, riportati in catasto al f. 27, part. 327, subb. 2 e 102, e annessa zona di terreno, riportata in catasto al f. 27, partt. 540 e 543. si ritiene opportuno assegnare il compendio immobiliare in questione al convenuto OMISSIS. ...".

Gli immobili oggetto di pignoramento, tutti in Torre del Greco (NA) alla traversa di via Santa Maria la Bruna n°3, sono attualmente individuati al:

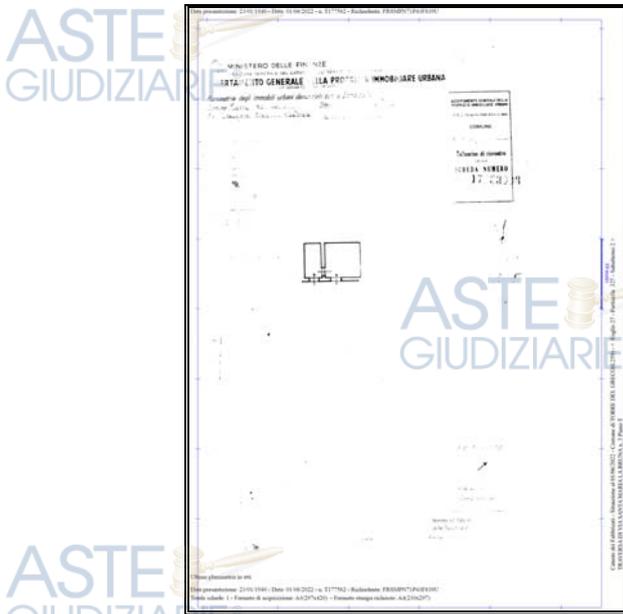
Catasto Fabbricati di Torre del Greco (NA)

- f. 27, part. 327, sub. 2, categ. A/5, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 45, totale escluse aree scoperte mq 45, rendita catastale €54,74, traversa di via Santa Maria la Bruna n°3, piano T;
- f. 27, part. 327, sub. 102, categ. A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq 42, totale escluse aree scoperte mq 42, rendita catastale €55,78, traversa di via Santa Maria la Bruna n°7, piano T-S1;

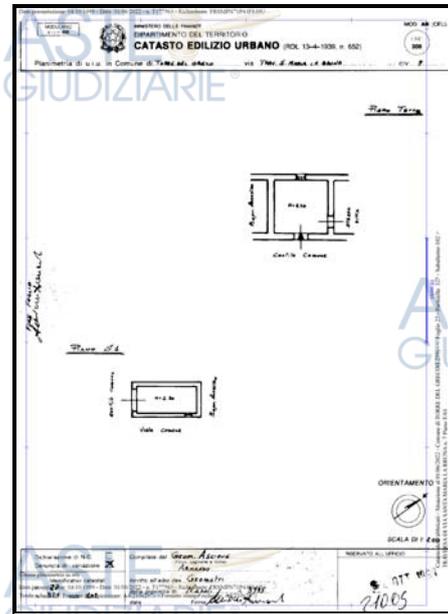
Catasto Terreni di Torre del Greco (NA)

- f. 27, part. 543, qualità vigneto, classe 2, superficie mq 98, reddito dominicale €1,90, reddito agrario €1,01;
- f. 27, part. 540, qualità vigneto, classe 2, superficie mq 96, reddito dominicale €1,86, reddito agrario €0,99.

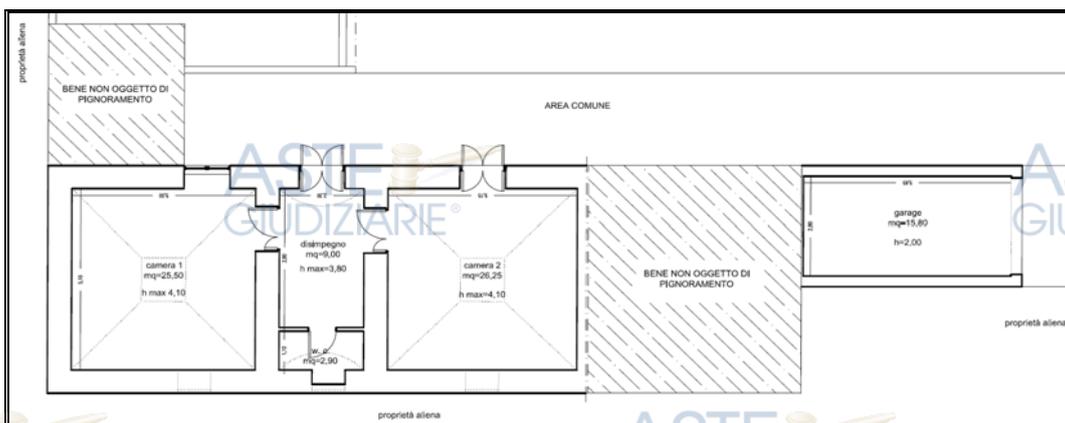
Il compendio oggetto di pignoramento, sviluppantesi su di un unico livello, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, era costituito da: un edificio ad unico livello posizionato sul lato ovest composto da due camere, un locale che le mette in comunicazione in cui è localizzato un servizio igienico ed un garage tutti con accesso da area comune così come l'appezzamento di terreno che occupa il lato nord-est. Parte della part. 540 risulta occupata da un manufatto che sorge per la maggior parte sull'area comune che divide edificio e terreno.



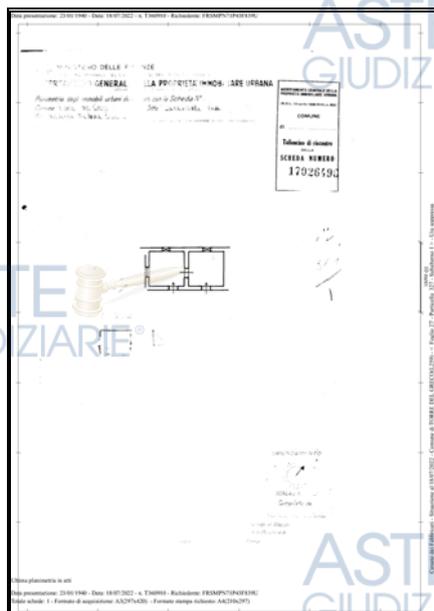
Scheda catastale sub. 2.



Scheda catastale sub. 102.



Rilievo dello stato attuale.



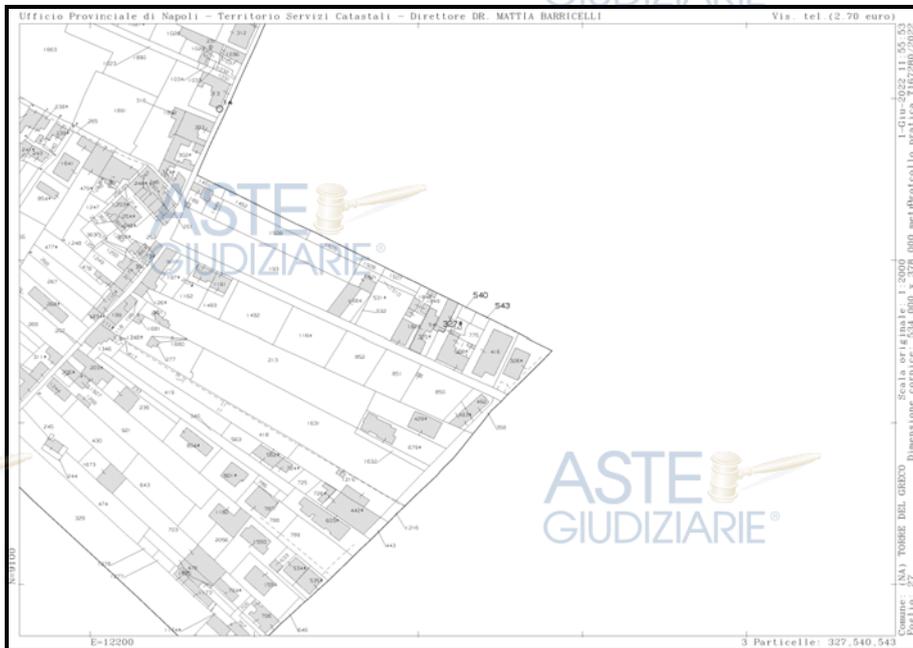
Scheda catastale sub. 2.

Il raffronto tra le schede catastali degli immobili ed il rilievo dello stato attuale evidenzia le seguenti differenze significative:

- le unità immobiliari identificate ai subb. 2 e 102 sono di fatto fuse tra loro;
- l'ambiente più a nord, identificato con il sub. 102, sulla scheda presenta un accesso diretto dall'esterno di fatto attualmente, in luogo della apertura indicata, vi è una finestra;
- nell'ambiente rettangolare più a sud della porzione di immobile identificata con il sub. 2 è stato ricavato un bagno di piccole dimensioni;
- sulla scheda dell'immobile identificato con il sub. 2 non è riportata la apertura che mette in comunicazione i due subalterni;
- una porzione dell'area esterna identificata con la part. 540 è occupata da parte di un manufatto non oggetto di pignoramento che sorge sull'area comune della part. 327 e che non risulta riportato in VAX.



Foto aerea tratta da Google Earth.



Estratto di mappa.

Dal confronto tra la fotografia aerea tratta da Google Earth e l'estratto di mappa (VAX) si evince che l'edificio in cui sono inseriti i beni oggetto di pignoramento è correttamente inserito in mappa.

8° QUESITO (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).

Gli identificativi catastali evidenziano esclusivamente i beni oggetto di pignoramento.

9° QUESITO *(precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato).*

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "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:

- i. 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 particella 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);*
- ii. 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 oggetti 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);*
- iii. 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 particella del C. F. o del C. T. già soppressa e sostituita da altra particella; 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 nn 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 la risposta al quesito n°3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*
- In ogni caso, l'esperto dovrà assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, particella 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 nella relazione.

Gli immobili staggiti non pervengono da un maggiore consistenza frazionata dopo il pignoramento.

10° QUESITO *(indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale).*

L'edificio nel quale è inserito il bene oggetto di pignoramento si trova in Zona Omogenea F4 – Verde di rispetto del Piano Regolatore Generale del Comune di Torre del Greco (NA) vigente approvato con D. P. G. R. della Campania il 18.10.1978 n°2.598, non adeguato al P. T. P. dei Comuni Vesuviani. Le Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P. R. G. recitano per le zone E:

"... 1. Verde di rispetto. È vietata la costruzione sui suoli liberi ed è consentita la ristrutturazione dei vani esistenti, con aumento massimo del volume complessivo del 25%.

2. Le aree assoggettate alla destinazione di verde di rispetto a ridosso dell'autostrada Napoli-Salerno, sono destinate alla protezione ed all'isolamento del tracciato ed alle opere di futuro eventuale ampliamento, nonché alla realizzazione di attrezzature a servizio dell'arteria stessa.

3. È consentita esclusivamente la ristrutturazione di esistenti residenze o servizi a favore di aziende agricole, sempre beninteso con la prescrizione che vengano pienamente rispettati i vincoli vigenti a norma di legge sui rispetti autostradali.

4. Gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 sono consentiti:

- nelle aree a basso rischio (BR), previo studi e indagini volti alla conoscenza delle caratteristiche del sito ed alla individuazione di eventuali situazioni di rischio;

- nelle aree a medio rischio (MR), previo indagini e studi che abbiano la finalità di individuare azioni e provvedimenti volti alla eliminazione e mitigazione delle eventuali situazioni di rischio;

- nelle aree ad alto rischio (AR), limitatamente alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di rilevante interesse pubblico, ritenute indispensabili e necessarie, e solo se preceduti da studi ed indagini volti alla individuazione e valutazione delle cause predisponenti le situazioni di rischio, nonché all'individuazione di azioni, provvedimenti, progettazione e realizzazioni di interventi di mitigazione delle stesse.

5. Altezza massima consentita, previo le opportune verifiche di cui all'art.

41 della presente Normativa, è stabilita in mt 15,00.

Gli immobili pignorati ricadono in zona R. U. A. Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale del P. T. P. dei Comuni Vesuviani; per detta zona è previsto il seguente: "... art. 13 - zona R. U. A.

1. Descrizione dei confini

La zona R.U.A. comprende le sottoelencate aree urbanizzate di elevato valore, paesistico da recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale. ...

- Area in territorio di Torre del Greco e Torre Annunziata innestata sulla S. S. n.18 Tirrenia Inferiore (delle Calabrie) e collegata al nucleo di Cappella Vecchia in area pedemontana a ridosso del Colle S. Alfonso (Torre del Greco). ...*

I confini di ogni singola area sono individuati nelle tavole di zonizzazioni.

2. Norme di tutela

La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela per il Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale (R. U. A.).

3. Divieti e limitazioni

È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, con le esclusioni di cui ai successivi punti 5 e 6 del presente articolo; è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona.

È vietato il taglio e l'espianto di alberi di alto fusto; le essenze da espantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze se non estranee al contesto paesistico-culturale. La necessità di

abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze.

4. Interventi ammissibili

Interventi volti alla conservazione del verde agricolo residuale, interventi per la ricostituzione del verde secondo l'applicazione dei principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione delle aree. Interventi per la realizzazione di opere di difesa del suolo. Interventi finalizzati alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali.

5. Attrezzature pubbliche

Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione dovranno essere individuati suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standards urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali. Qualora detti immobili non risultino idonei alla destinazione programmata possono essere individuati suoli o edifici privati da destinare a tale scopo. Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici; rispetto della geomorfologia del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i 10 metri.

Sono consentite le opere di sistemazione delle aree e le infrastrutture primarie di pertinenza delle attrezzature da realizzare per il raggiungimento degli standards urbanistici di settore.

6. Recupero Edilizio

Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi, oltre che interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall' art. 7 punto 6 e art. 9 lett. a) della presente normativa, interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative.

Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico - sanitario delle predette unità abitative, non dovranno superare il limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie residenziale esistente e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa. Pertanto la concessione ad edificare va trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno). L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quella degli edifici al contorno.

Per gli edifici di valore storico - artistico e ambientale - paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1.497/'39 non può prevedersi adeguamento che comporti ampliamento volumetrico.

Per le aree ricadenti nella zona disciplinata dal presente articolo (R. U. A.) ed esterne ai perimetri dei centri storici e dei nuclei e complessi rurali di valore storico ed ambientale, individuati ed approvati secondo le disposizioni di cui all'art. 5 punto 2 della presente normativa, i Comuni potranno redigere appositi piani particolareggiati finalizzati al recupero e alla riqualificazione paesistico-ambientale del tessuto edilizio ed urbano, nel limite della volumetria complessiva esistente, fatti salvi gli ampliamenti per adeguamento di cui ai precedenti commi del presente punto 6, secondo le categorie degli interventi di recupero di cui all'art.7 della presente normativa. L'altezza di eventuali edifici di nuova costruzione non dovrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno.

Nelle more dell'approvazione di detti piani particolareggiati sul patrimonio edilizio esistente potranno effettuarsi interventi di cui ai punti 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art. 7 della presente normativa. ...".

I beni oggetto di pignoramento ricadono nell'area interessata dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Campania Centrale, adottato dal Comitato Istituzionale con Delibera n°1 del 23.02.2015 e pubblicato sul B. U. R. C. n°20 del 23.03.2015 ed a cui il vigente P. R. G. non risulta adeguato, detto edificio non è in zona a Pericolosità e Rischio *alluvioni* mentre è in zona a Pericolosità Bassa e Trascurabile e Rischio *frane Moderato*.

Il territorio comunale risulta sottoposto a vincolo sismico con grado di sismicità S=9 – zona 2 ai sensi dei DD. M. L. P. del 07.03.1981 e del 03.06.1981, detta classificazione è stata ribadita dalla Delibera di G. R. n°5.447 del 07.11.2002.

L'area in cui sorgono i beni oggetto di pignoramento è in *zona Rossa Rischio Vesuvio* ai sensi della L. R. Campania n°21 del 2003.

11° QUESITO *(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 altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria).*

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n°47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 01.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n°724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D. L. n°269 del 2003 convertito in legge n°326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporaneamente più antico che 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 dalle 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 del c.p.c.

Lo scrivente E. S., al fine di rispondere al presente quesito, ha chiesto al Settore Urbanistica del Comune di Torre del Greco (NA) di visionare ed estrarre copia della documentazione tecnica relativa agli immobili pignorati, in

particolare di Licenza o Concessione Edilizia e relativa Dichiarazione di Agibilità; di eventuali domande di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi delle leggi vigenti in materia e di eventuali vincoli sull'area sulla quale sorgono gli immobili e sugli immobili stessi oltre al Certificato di Destinazione Urbanistica.

L'Ufficio Urbanistica – Servizio Edilizia Privata e Condono Edilizio in data 07.09.2022, prot. n°46.013/22, ha inviato alla scrivente copia del C. D. U. relativamente alle particelle di terreno identificate ai nn. 540 e 543 del f. 27, dal quale Certificato si evince che esse ricadono in *zona omogenea F4 – Verde di rispetto* del vigente P. R. G. approvato in data 18.10.1978, disciplinata dall'art. 25 delle N. T. A. interamente riportato in risposta al *10° quesito*. I beni in esame ricadono in zona R. U. A. del P. T. P. approvato con D. M. BB. AA. CC. e M. A. e T. T. del 04.07.2002 pubblicato sulla G. U. serie generale n°219 del 18.09.2002, disciplinata dall'art. 13 e anch'esso riportato interamente in risposta al *10° quesito*. Come indicato sempre in risposta al *10° quesito*, il territorio comunale di Torre del Greco (NA) risulta assoggettato alle norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale, in più è considerato a rischio sismico ed è inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "zona rossa" (all. 4, lett. a).

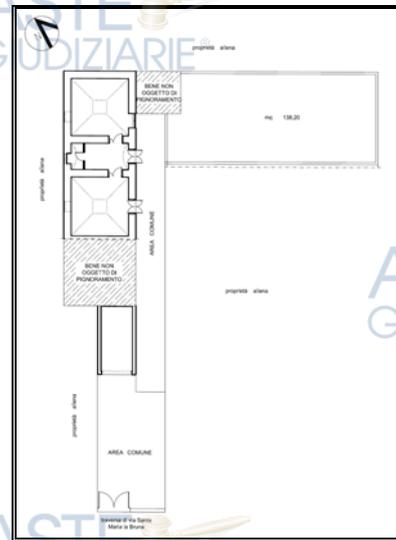
Il Servizio Condono e Antiabusivismo Edilizio il giorno 12.09.2022 ha comunicato (all. 4, lett. b) alla scrivente che a nome dei proprietari attuali e passati sui beni in esame non vi sono pratiche urbanistiche né fascicoli antiabusivismo e similari.

Il sottoscritto E. S. in data 17.06.2022 ha effettuato il rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati riscontrando che essi hanno accesso da un cortile comune con ingresso dalla traversa della via Santa Maria la Bruna del cui cortile occupano la parte più a nord del lato ovest gli immobili e la parte più a nord del lato est i terreni, a sud vi è invece il box auto. Gli immobili, seppur individuati con due diversi subalterni, sono di fatto comunicanti tra loro; essi, disabitati e posizionati al piano terra di un edificio ad unico livello, sono costituiti da due ambienti di forma pressoché quadrata coperti da volte a padiglione e

da un ambiente rettangolare che li mette in comunicazione in cui è presente anche un servizio igienico, quest'ultimo ambiente è coperto da volta a botte; nella parte antistante il cortile comune è presente un box auto di forma rettangolare. I terreni, anch'essi individuati con due diverse particelle ma di fatto fusi tra loro, presentano una forma pressoché rettangolare e sono in parte coltivati ed in parte occupati da gabbie metalliche che ospitano animali da cortile. Parte della particella di terreno individuata con il n°540 risulta occupata da un manufatto realizzato per la maggior parte della sua superficie nella parte nord dell'area comune.



Foto aerea tratta da Google Earth.



Rilievo dello stato attuale.

Non avendo rinvenuto alcuna pratica edilizia lo scrivente E. S., al fine di ottenere informazioni certe circa l'esatta consistenza e l'epoca di realizzazione dell'edificio contenente gli immobili oggetto di pignoramento, ha esaminato sia le schede catastali attuali (all. 2, lett. b, d) che quella del bene identificato al sub. 1 (all. 2, lett. h), soppresso, da cui deriva quello identificato con il sub. 102, pignorato. Le schede relative ai subb. 1 e 2 risalgono all'impianto del fabbricato, anno 1940. La scheda dell'immobile identificato al sub. 102, che, come detto, deriva dalla soppressione ed al frazionamento del sub. 1, risale invece al 1999. Dal confronto tra le schede in esame e lo stato attuale dei luoghi si rileva che:

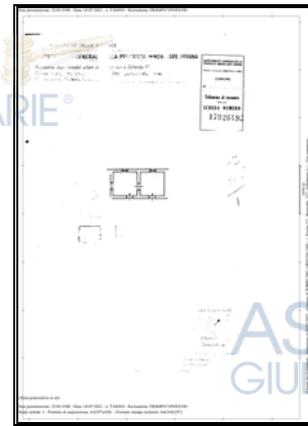
- il garage, attualmente rappresentato nella scheda del sub. 102, non era riportato nella scheda di impianto;
- la finestra dell'ambiente più a nord nella scheda di impianto era una porta di accesso;
- l'ambiente attualmente utilizzato come bagno non era separato dal resto del locale;
- il manufatto che sorge a nord dell'area comune e occupa parte della part. 540 non era riportato in VAX.



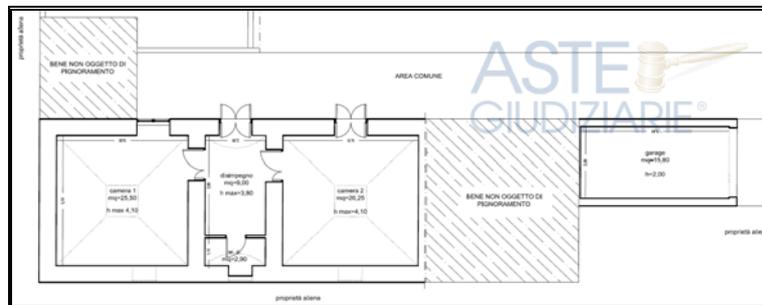
Scheda catastale sub. 2.



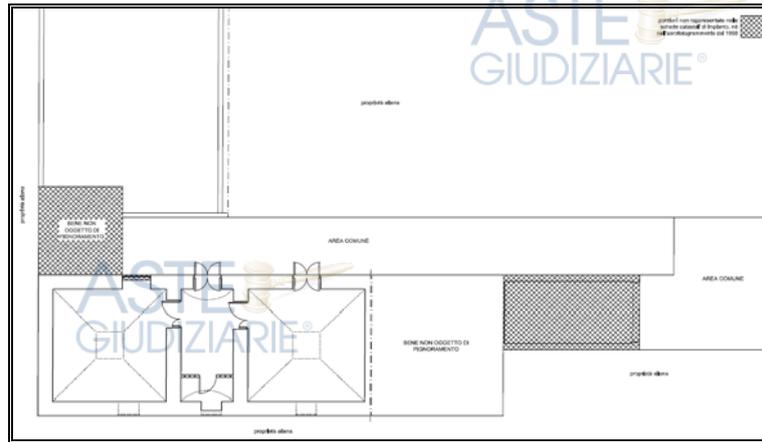
Scheda catastale sub.
102.



Scheda catastale sub. 1.

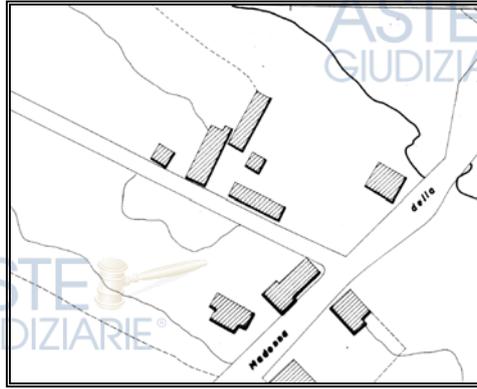


Rilievo dello stato attuale.



Confronto tra stato attuale e schede catastali di impianto.

La scrivente ha esaminato anche il *rilievo aerofotogrammetrico e celerimetrico* del Comune di Torre del Greco (NA), risalente all'anno 1958, dal quale si rileva che a quell'epoca risultava realizzato l'edificio così come rappresentato nelle schede catastali di impianto: subb. 1, successivamente soppresso, (all. 2, lett. h) e 2 (all. 2, lett. b), attualmente subb. 2 (all. 2, lett. b), 101 (all. 2, lett. j) e 102 (all. 2, lett. d). L'edificio, in zona esterna alla delimitazione individuata dal Regolamento Edilizio del Comune di Torre del Greco (NA), entrato in vigore con provvedimenti n°1 del 24.01.1936 e n°201 del 04.05.1936 ed approvato dal G. P. A. con nota n°798.990 del 22.09.1936, preesisteva rispetto all'entrata in vigore della estensione del suddetto Regolamento all'intero territorio comunale avvenuta con delibera n°127 del 24.01.1959, approvato dal G. P. A. con nota n°86.932 del 20.01.1961, e ratificata con atto consiliare n°99 del 25.02.1959; per cui per la sua realizzazione non era necessario presentare alcuna pratica edilizia. Ciò non vale però per la realizzazione del garage, del manufatto nella zona nord del cortile comune che occupa parte della part. 540 e per la definizione delle particelle di terreno con muretti e recinzioni che, a parere della scrivente, sono stati edificati dopo il 1959 e per la realizzazione dei quali in Comune non risulta presentata alcuna pratica edilizia.



Stralcio rilievo aerofotogrammetrico e celerimetrico Comune di Torre del Greco (NA) 1958, foglio 23.

In conseguenza di quanto detto la realizzazione delle gabbie metalliche nei terreni è da considerarsi edilizia libera, per legittimare la stessa quindi non è necessaria la presentazione di alcuna pratica edilizia.

Per quanto riguarda invece la creazione del servizio igienico, l'apertura del passaggio tra il sub. 2 ed il sub. 102, la creazione di una nicchia nel bagno in corrispondenza della finestra alta, il frazionamento che ha generato i subb. 101 e 102 e la fusione tra i sub. 2 e 102 oggetto di pignoramento va prevista la presentazione di una S. C. I. A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D. P. R. 380/2001 con conseguente richiesta di Autorizzazione sismica in sanatoria ai sensi della L. Regione Campania n°9 del 07.01.1983.

Una nuova S. C. I. A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 va prevista per la realizzazione dei muretti di definizione delle particelle di terreno con le soprastanti recinzioni.

Va poi prevista la presentazione di una S. C. I. A. per il ripristino dello stato dei luoghi come da schede catastali di impianto che consiste nella demolizione del box auto e della porzione di manufatto ricadente nella part. 540, con la conseguente ricostruzione della tamponatura est dello stesso, e nella apertura del varco sul lato est dell'ambiente più a nord.

Segue la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità i cui diritti ammontano ad €202,00 per ogni pratica.

I diritti di segreteria relativi alla presentazione delle S. C. I. A. sopra indicate ammontano a €204,00 ciascuna per un totale di €612,00, le

competenze tecniche ammontano ad €4.000,00. I lavori di demolizione delle porzioni abusivamente realizzate e ricostruzione della parete a definizione del manufatto abusivamente realizzato sulla part. 540 ammontano approssimativamente ad €12.000,00. La richiesta di autorizzazione sismica ha un costo comprensivo di competenze tecniche pari ad €5.000,00.

Per un totale complessivo di circa **€22.000,00**.

12° QUESITO *(Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex D LGS n. 311/2006, come modificato dal D. L. 23.12.2013 n°145 convertito con legge del 21.02.2014 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)).*

I beni oggetto di pignoramento non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D. Lgs. 311/2006 e succ. modd. e intt.

Per la redazione dello stesso si prevede la cifra di **€300,00**.

13° QUESITO *(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).*

Gli immobili pignorati per la loro conformazione e per le leggi urbanistiche attualmente vigenti non sono scindibili in lotti per cui la vendita può essere riferita esclusivamente al lotto così come indicato nel pignoramento.

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

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c. p. c., dall'art. 846 c. c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078).

Gli immobili sono pignorati per la loro interezza.

15° QUESITO (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 di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D. L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio).

Gli immobili pignorati alla data del sopralluogo non erano abitati, risultavano però nel possesso materiale del debitore, sig. *OMISSIS*.

A seguito di richiesta inviata a mezzo p. e. c., l'Agenzia delle Entrate ha informato il sottoscritto che a nome del sig. *OMISSIS* così, debitore, come degli altri comproprietari catastali non risultano registrati contratti di locazione. Allo stato attuale quindi gli immobili oggetto di pignoramento sono da considerarsi **liberi**.

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

Non sussiste la condizione indicata in questo punto.

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

Sugli immobili oggetto di pignoramento non gravano vincoli storico-artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Il sig. *OMISSIS* ha dichiarato che non risulta costituito alcun condominio.

18° QUESITO (*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 provvede 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).*

Dall'esame della seguente documentazione:

- *Elenchi Sintetici delle Formalità* relativi ai beni oggetto di pignoramento, ispezioni n°T203.686, n°T309.408, n°T310.871 e n°311.900 del 01.06.2022;

- *Sentenza del Tribunale Ordinario di Torre Annunziata – Sezione Distaccata di Torre del Greco n°241/2011*, racc. 77/2002, cron. 2.223/201, R. Rep. 427/2011, relativa allo scioglimento della comunione ereditaria;

- *Usi Civici in Campania: estensione dei demani civici comunali comune per comune (Decreti di assegnazione a categoria)* - Fonte Regione Campania, anno 2012, Ufficio Usi Civici, dalla quale si evince che sul territorio comunale di Torre del Greco (NA) non gravano usi civici;

- *Documentazione* rilasciata dal Settore Urbanistica del Comune di Torre del Greco (NA);

- *Verifica* effettuata presso l'Agenzia delle Entrate relativa all'inesistenza di Contratti di Locazione;

si evince che sugli immobili oggetto di pignoramento allo stato attuale non gravano domande giudiziali, provvedimenti giudiziali o diritti demaniali di nessun tipo.

A differenza di quanto indicato nelle visure catastali relative ai beni identificati al Catasto Terreni f. 27, partt. 540 e 543 i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da livello in quanto esso è stato affrancato

con atto del notaio in Mugnano di Napoli (NA) dott. Giuseppe Vallefuoco rep. n°12.834 del 26.09.1924, così come ampiamente esplicitato in risposta al 4° quesito.

19° QUESITO *(determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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 quadrato 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).*

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento si adotterà il procedimento di *stima sintetico o diretto* che consente di comparare il valore di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia di quello in esame al fine di ottenere un prezzo unitario di riferimento.

Si procede valutando immobili con caratteristiche simili a quello in esame ed al valore medio ottenuto andranno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistica.

Le indagini effettuate presso le agenzie immobiliari in zona hanno fornito i seguenti dati relativi ad immobili ubicati nelle immediate vicinanze di quello oggetto di pignoramento:

1. casale alla via Torretta Fiorillo al piano terra, composto da due vani ed un bagno (ca. mq 85), con giardino circostante; prezzo richiesto €149.000,00. Da ristrutturare. Si ricava un prezzo unitario di circa €/mq 1.750,00;
2. casolare alla II traversa di via Santa Maria la Bruna al piano terra, composto da due vani e bagno (ca. mq 75), con giardino circostante; prezzo richiesto €124.000,00. Da ristrutturare. Si ricava un prezzo unitario di circa €/mq 1.650,00;
3. casale alla via Torretta Fiorillo al piano primo, composto da due locali e un bagno (ca. mq 65); prezzo richiesto €108.000,00. Ristrutturato. Si ricava un prezzo unitario di circa €/mq 1.650,00.

Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al primo semestre del 2022 per le abitazioni civili site in stato conservativo normale nella fascia D4 | zona periferica via Litoranea, via Santa Maria la Bruna, via Cupa Camaldoli, del comune di Torre del Greco (NA) sono minimo di €/mq 1.400,00 e massimo di €/mq 2.100,00.

Altro riferimento è dato dalle quotazioni immobiliari nazionali del Borsino Immobiliare; i valori da considerare anche in questo caso sono quelli relativi alle abitazioni site nella zona semiperiferica: via Litoranea, via Santa Maria la Bruna, via Cupa Camaldoli (ex st. com. S. Vito - st. com. Lava) di Torre del Greco, per le abitazioni in stabili di fascia media si passa da un valore minimo di €/mq 1.256,00, ad un valore medio di €/mq 1.674,00, ad un valore massimo di €/mq 2.092,00.

Il valore medio di riferimento per immobili in vendita con caratteristiche simili a quello pignorato va dunque da un minimo di circa 1.200,00 €/mq ad un massimo di circa 2.000,00 €/mq. L'immobile oggetto di pignoramento, in cattivo

stato di manutenzione, si trova in una zona periferica della cittadina vesuviana, lo scrivente ritiene dunque di poter fare riferimento ad un valore medio, €1.700,00, a cui si applicano dei coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile:

| STATO LOCATIVO | CONTRATTO | COEFFICIENTE DI MERITO | IMMOBILE | | |
|--|-------------------------|---|------------------------|----------|----|
| Abitazioni libere | | 100% | | 100% | |
| Abitazioni locate a canone libero | con durata quadriennale | -20% | | | |
| Abitazioni locate stagionalmente per brevi periodi | | -5% | | | |
| PIANO | | CON ASCENSORE | SENZA ASCENSORE | -10% | |
| Seminterrato | | -25% | -25% | | |
| Piano terra o rialzato (-20% senza giardino) | | -10% | -10% | | |
| | | -20% | -20% | | |
| Piano 1° | | -10% | -10% | | |
| Piano 2° | | -3% | -15% | | |
| Piano 3° | | 0% | -20% | | |
| Piani superiori | | 5% | -30% | | |
| Ultimo piano | | 10% | -30% | | |
| Attico | | 20% | 30% | | |
| STATO DI CONSERVAZIONE | | COEFFICIENTE DI MERITO | | -10% | |
| Da ristrutturare | | -10% | | | |
| Buono stato | | 0% | | | |
| Ristrutturato | | 5% | | | |
| Finemente ristrutturato | | 10% | | | |
| Nuova costruzione | | 10% | | | |
| LUMINOSITA' | | NOTE | COEFFICIENTE DI MERITO | 0% | |
| Molto luminoso | | Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno | 10% | | |
| Luminoso | | Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno | 5% | | |
| Mediamente luminoso | | Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno | 0% | | |
| Poco luminoso | | Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente | -5% | | |
| ESPOSIZIONE E VISTA | | COEFFICIENTE DI MERITO | | -10% | |
| Stanza panoramica | | 10% | | | |
| Esterna | | 5% | | | |
| Mista | | 0% | | | |
| Interna | | -5% | | | |
| Completamente interna | | -10% | | | |
| EDIFICIO | | OTTIMO STATO | NORMALE | SCADENTE | 0% |
| 1 - 20 anni | | 0% | 0% | -5% | |
| 20 - 40 anni | | 5% | 0% | -10% | |
| oltre 40 anni | | 10% | 0% | -15% | |
| RISCALDAMENTO | | COEFFICIENTE DI MERITO | | -5% | |
| Autonomo | | 5% | | | |
| Centralizzato | | 0% | | | |
| Centralizzato con contabilizzatore | | 2% | | | |
| Assente | | -5% | | | |
| totale | | | | 85% | |

Valore Medio = 1.700,00 €/mq x 0,65 = 1.105,00 €/mq.

Il bene oggetto di pignoramento ha una superficie commerciale pari a **mq 98,00** così calcolati secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio:

- abitazione mq 88,45 (100% s. u. n. + 100% muri perimetrali, fino a 50 cm muri esterni, fino a 25 cm muri di confine) = **mq 88,00;**
- terreno mq 147,75 (10% s. u. n. fino al raggiungimento della superficie dell'immobile + 2% s. u. n. per la restante parte) = **mq 10,00.**

Nel calcolo della superficie commerciale non si è tenuto conto della superficie attualmente occupata dal box auto che la scrivente ritiene sia stato realizzato abusivamente e non sia sanabile.

Considerati quindi i valori di riferimento sopra richiamati si può ritenere che il bene abbia nel suo complesso un valore di €/mq 1.105,00 x 98,00 mq = **€108.284,48.**

Al valore ottenuto andranno poi detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica che, come dettagliato in risposta all'11° quesito, ammontano complessivamente ad **€17.500,00**, e per la redazione dell'A. P. E., pari a **€300,00**, di conseguenza il valore dell'immobile risulterà pari a: **€108.284,48 - €17.500,00 - €300,00 = €90.484,48.**

L'applicazione della riduzione del valore di mercato per la assenza della garanzia per vizi ai sensi della L. 132/2015 pari al 5% porta il valore finale dell'immobile alla cifra di **€85.960,25** approssimativamente pari ad **€85.000,00.**

20° QUESITO (*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*).

Presso l'Agenzia delle Entrate a nome del sig. **OMISSIS** (debitore) non risultano registrati contratti di locazione relativamente ai beni oggetto della presente relazione.

Pompei, lì 28 ottobre 2022.

L'E. S.

arch. Mariapina Frisini