



**Tribunale di Torre Annunziata**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

**Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. N°16/2023**  
G. E. Dott.ssa Anna Maria Diana

CREDITORE PROCEDENTE: Xxxxxx Xxxxxxxxxx Sp.A

DEBITORE ESECUTATO: XxxxxxxxxXxxxxx

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

**LOTTO UNICO**

Quota indivisa di 1/3 del diritto di proprietà su abitazione di tipo economico sita in  
Castellammare di Stabia alla Via Gaetano Martucci n. 10

**Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia Foglio 6 Particella 1374 sub 8 cat. A/3, P1**

COORDINATE GEOGRAFICHE: 40°42' 18.82" N; 14° 29' 48.92" E



Torre Annunziata li, 14/09/2023

L'Esperto Dott. Ing. Angela Rinaldi



## Sommario

1. DATI PROCEDURA.....	4
2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	5
3. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.....	8
5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	10
6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	11
6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1.....	11
6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.....	11
6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	12
6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.....	18
6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.....	19
6.3.1 Descrizione e localizzazione immobili di cui si compone il lotto.....	19
6.3.1.a DATI GENERALI:.....	19
6.3.1.b DESCRIZIONE DELLUNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA.....	27
6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.....	36
6.3.2.a Criteri di calcolo.....	36
6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.....	38
6.3.5 Formazione dei lotti.....	39
6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.....	40
6.4.1 Provenienza del bene oggetto di pignoramento.....	40
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.....	44
6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.....	48
6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.....	49
6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.....	51
6.7.1 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.....	51
6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.....	57
6.8.1 U.I. C.F. Comune di Castellammare di Stabia F. 6, part. 1374 sub 8.....	57
6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.....	58



6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.....	59
6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.....	63
6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggate alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	63
6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.....	68
6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità.....	68
6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.....	70
6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.....	71
6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.....	72
6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.....	73
6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile.....	73
6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.....	74
6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.....	75
6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.....	76
6.17.1.a Esistenza sull'immobile pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.....	76
6.17.1.b Esistenza di ulteriori vincoli.....	76
6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.....	78
6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.....	80
4.19.1 Scopo della stima.....	80
4.19.2 Criterio di stima.....	81
4.19.3 Metodo di stima.....	81
4.19.4 Determinazione dei coefficienti di differenziazione.....	82
4.19.5 Indagini di mercato.....	84
4.19.6 Stima U.I. C.F. F. 6 part. 1374 sub 8.....	84
4.19.6.1 Indagini di mercato.....	84
4.19.6.2 - Elaborazione dati raccolti.....	85
4.19.6.3 Conteggi di stima.....	86
6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.....	88
7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	89
8. ELENCO ALLEGATI.....	90
9. CONCLUSIONI.....	91

Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 16/2023\_ LOTTO UNICO - relazione di stima- versione privacy



## 1. DATI PROCEDURA.

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Anna Maria Diana

**R. G. E.:** 16/2023

**Creditore Procedente:** Xxxxx Xxxxxxxx S.p.A. (P. IVA 00000000000)

**Debitore esecutato:** Xxxxxx Xxxxxxxx (C.F. XXXXXX00X00X000X);

**Creditore intervenuto:** -----

**Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita:** 19 ottobre 2023

**Esperto Stimatore:** Dott. Ing. Angela Rinaldi

**Custode Giudiziario:** Avv. Paola Capobianco

## 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

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

<b>IMMOBILE n. 1</b>	
<b>Diritto Pignorato</b>	Quota indivisa di 1/3 del diritto di proprietà
<b>Natura</b>	Abitazione di tipo economico
<b>Ubicazione</b>	Via XXXXXXXX Martucci n. 10 - 80053 Castellammare di Stabia (Na)
<b>Ditta Catastale</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>XXXXXX XXXXXXXX n. a il 00.00.0000 C.F. XXXXXX00X00X000X-Proprietà 4/12;</li> <li>XXXXXXXX XXXX n. a il 00.00.0000 C.F. XXXXXX00X00X000X- Proprietà 4/12;</li> <li>XXXXX XXXXXXXX n. a) il 00.00.0000 C.F. XXXXXX00X00X000X - Proprietà 1/3.</li> </ol>
<b>Catasto</b>	<b>Fabbricati</b>
<b>Comune</b>	<b>Castellammare di Stabia</b>
<b>Dati identificativi</b>	<b>Foglio 6, particella 1374, sub 8</b>
<b>Dati di Class.</b>	<b>Categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, sup. catastale totale 107 mq, R.C. € 413,17</b>
<b>Indirizzo catastale</b>	Via XXXXXXXX Cosenza Piano 1

### Il compendio immobiliare è così descritto nell'atto di pignoramento:

«...cespite immobiliare sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Giuseppe Cosenza e precisamente: abitazione di tipo economico al primo piano censita nel Catasto Fabbricati del comune di Castellammare di Stabia al foglio 6, p.lla 1374 sub 8, zc. 2, cl. 2, v. 5, A/3. Confini: scala comune, proprietà Xxxxx od aventi causa, corte verso Via Martucci, salvo altri»

### 3. ATTO DI PIGNORAMENTO.

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

Dati relativi alla nota di trascrizione

Dati relativi al titolo

Nota del <b>26/01/2023</b>	reg. gen. <b>4483</b>	reg. part. <b>3297</b>	Tipo di atto: <b>Verbale di pignoramento immobili</b> numero repertorio: 6767/2022	Data: 29/12/2022
Ufficio: <b>Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 2</b>			<b>Sezione B immobili</b> Unità negoziale n. 1:  Immobile n. 1 Comune: Castellammare di Stabia Catasto: Fabbricati Sez. urbana - <b>Foglio 6 Particella 1374 Subalterno 8</b> Categoria : A3- abitazione di tipo economico Consistenza: 5 vani Indirizzo: Via Giuseppe Cosenza Piano 1	
			<b>Sezione C- Soggetti:</b>  A favore: <b>XXXX XXXXXXXX S.p.A.</b> Sede C.F.: 0000000000 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 3/3	
			Contro: Soggetto n. 1 <b>XXXX XXXXXXXX</b> Nata il 00/00/0000 a C.F.: XXXXXX00X00X000X Relativamente all'unità negoziale N. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3	
			Soggetto n. 2 <b>XXXXXX XXXXXXXX</b> Nata il 00/00/0000 a Relativamente all'unità negoziale N. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3	
segue alla pagina successiva				

Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 16/2023\_ LOTTO UNICO - relazione di stima- versione privacy



<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>continua dalla pagina precedente</p> <p>Soggetto n. 3 <b>XXXXXXXX XXXX</b> Nata il 00/00/0000 a Relativamente all'unità negoziale N. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
--------------------------	--



## 4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.

**Del bene oggetto di pignoramento è stato formato un lotto unico appresso descritto.**

**LOTTO UNICO** Quota di 1/3 della piena proprietà indivisa di appartamento ubicato in Castellammare di Stabia alla via Gaetano Martucci n. 10 piano primo; l'immobile è composto da quattro locali disimpegno e due bagni balcone verandato e terrazzo, l'immobile è privo del locale cucina e nello stato dei luoghi è fuso sul piano fisico con altra unità immobiliare estranea al presente pignoramento sita al piano terra attraverso una scala intera. Si evidenzia che nello stato dei luoghi l'unità immobiliare ha accesso unicamente dalla unità immobiliare del piano terra estranea al presente pignoramento con la quale è fusa sul piano fisico; confina a nord con proprietà aliena, ad est con vano scala e con altra U.I.U., a sud con cortile lato Via Martucci, ad ovest con proprietà aliena; riportato in C.F. del Comune di Castellammare di Stabia in ditta XXXXXX XXXXXXXX n. a ) il 00.00.0000 C.F. XXXXXX00X00X000X-Proprietà 4/12; XXXXXXXX XXXX n. a il 00.00.0000 C.F. XXXXXX00X00X000X- Proprietà 4/12; XXXXX XXXXXXXX n. il 00.00.0000 C.F. XXXXXX00X00X000X - Proprietà 1/3, al **F. 6, particella 1374 sub 8**, cat. A/3, cl. 2, vani 5, sup. catastale totale 107 mq, sup. catastale totale escluso aree scoperte 103 mq, R.C. € 413,17; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per i seguenti motivi: 1) nello stato dei luoghi l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è fusa sul piano fisico con l'U.I. del piano sottostante, estranea al presente pignoramento, essendo le due unità immobiliari collegate da una scala interna ; 2) nello stato dei luoghi l'accesso all'unità immobiliare avviene dall'unità immobiliare del piano sottostante (estranea al presente pignoramento) attraverso la scala interna che collega le due unità immobiliari mentre sulla planimetria catastale l'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala; 3) nello stato dei luoghi il vano di accesso dal vano scala è murato dall'interno diversamente da quanto rappresentato sulla planimetria catastale; nello stato dei luoghi è presente un terrazzo sul lato nord non riportato sulla planimetria catastale; 4) nello stato dei luoghi l'unità immobiliare non è dotata di locale cucina, sulla planimetria catastale il locale cucina si trova in corrispondenza della camera adibita a cabina armadio con ingresso dalla camera da letto matrimoniale; 5) nello stato dei luoghi al posto del ripostiglio indicato sulla planimetria catastale è presente un bagno; 6) presenza nello stato dei luoghi di una veranda sul lato sud dell'appartamento in luogo del balcone riportato sullo stesso lato sulla planimetria catastale; giusta relazione peritale dell'esperto Dott. Ing. Angela Rinaldi depositata in atti il 15/09/2023, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso risulta presentata al Comune di Castellammare di Stabia Domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/82 Pratica n. 2188 prot. 5568 del 30.04.1986, non ancora definita, cui, come riferisce lo stesso consulente lo stato dei luoghi è difforme. Pervenuto all'esecuzione per la quota di 1/3 della piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 20 gennaio 2011 per Notaio Dott. Roberto Amodio di Castellammare di Stabia rep. 31491 racc. 5374, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 24.01.2011 ai nn. 2171/2847.

**PREZZO-BASE: euro 40.000,00**



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



## 5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

I quesiti di cui l'incarico affidatomi dal G. E. sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico del 30.03.2023, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda.



## 6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

### 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

1. *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 data 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 del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese nel caso l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

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

#### ESITO DELLA VERIFICA

**POSITIVO** la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.

**NEGATIVO** (in caso negativo indicare documenti mancanti e criticità da segnalare al G.E. ed al creditore procedente)

### 6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

In base alle verifiche effettuate attraverso ispezioni ipotecarie per nominativo a nome dell'esecutata e delle comproprietarie dell'immobile e per immobile con gli identificativi catastali con i quali è stato identificato sin dalla sua costituzione del 09.02.1990 e con i quali è tutt'ora individuato (C.F. Comune di Castellammare di Stabia F. 6 part. 1374 sub 8)

risulta:

#### Iscrizioni contro:

- Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Napoli 2 il 19.03.2012 ai nn. 11888/1113**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo totale di € 750.000,000 di cui € 250.000,00 per capitale, iscritta a favore di XXXXX XXXXXXXX S.P.A- sede ) C.F. 0000000000000, e contro XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX, gravante sui seguenti immobili come identificati nella nota di trascrizione:

#### Unità Negoziale 1

##### Immagine n. 1

Comune di Castellammare di Stabia (NA) Catasto Fabbricati Foglio 6, particella 1374 subalterno 8, A/3 abitazione di Tipo economico- Via Giuseppe Cosenza - piano 1

#### Unità Negoziale 2

##### Immagine n. 1

immobile non oggetto della presente procedura di cui si omettono gli identificativi catastali;

##### Immagine n. 2

immobile non oggetto della presente procedura di cui si omettono gli identificativi catastali;

relativamente:

- all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 4/12 contro XXXXXX XXXXXXXX;



- all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 4/12 contro  
XXXXXXXX XXXX;
- all'unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà per la quota di 2/12 contro  
XXXXXXXX;
- all'unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà per la quota di 2/12 contro  
XXXXXXXX XXXX.

2. **Iscrizione di ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Napoli 2 il 22.09.2020 ai nn. 34565/4563**, derivante da Decreto Ingiuntivo - capitale importo € 214.000,00, Totale importo € 200.000,00, iscritta a favore di Banca Stabiese S.P.A- sede Castellammare di Stabia (NA) C.F. 01238581217, e contro XXXXXX XXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX, gravante sul seguente immobile come identificato nella nota di trascrizione:

### **Unità Negoziale 1**

#### *Immobile n. 1*

Comune di Castellammare di Stabia (NA) Catasto Fabbricati Foglio 6, particella 1374 subalterno 8, A/3 abitazione di Tipo economico- Via Giuseppe Cosenza - piano 1

*relativamente:*

- all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 contro  
XXXXXXXX;  
XXXXXXXX;
- all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 contro  
XXXXX  
XXXXXXXX;
- all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 contro  
XXXXXXXX XXXX.



**Trascrizioni contro:**

1. **Decreto di sequestro Preventivo ex art. 321 c.p.p. trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Napoli 2 il 10.12.2019 ai nn. 56496/43643** (atto giudiziario - Tribunale di Torre Annunziata del 03.12.2019, numero di repertorio 5696/19) a favore dell'Erario dello Stato sede Roma C.F. 80415740580 gravante sul seguente immobile come identificato nella nota di trascrizione:

**Unità negoziale 1:**

*Immobile n. 1*

Comune di Castellammare di Stabia (NA) Catasto Fabbricati Foglio 6, particella 1374 subalterno 8, A/3 abitazione di Tipo economico- Via Giuseppe Cosenza - piano 1

*relativamente:*

- all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 4/12 contro  
XXXXXXXX XXXX.

3. **Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Napoli 2 il 26.01.2023 ai nn. 4483/3297** (verbale di pignoramento immobili- Tribunale di Torre Annunziata del 29.12.2022, numero di repertorio 6767/2022) a favore di Banca Stabiese S.P.A- sede Castellammare di Stabia (NA) C.F. 01238581217, e contro XXXXXX XXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX, gravante sul seguente immobile come identificato nella nota di trascrizione:

**Unità negoziale 1:**

*Immobile n. 1*

Comune di Castellammare di Stabia (NA) Catasto Fabbricati Foglio 6, particella 1374 subalterno 8, A/3 abitazione di Tipo economico- Via Giuseppe Cosenza - piano 1

*relativamente:*

- all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 contro XXXXXX  
XXXXXXXX;



- all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 contro Xxxxx  
Xxxxxxxx;
- all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 contro  
Xxxxxxxx Xxxx.



## DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:

### Documentazione catastale ( Cfr. All. 4 ):

- Estratto di mappa C.T.;
- Visura storica catastale dell'unità immobiliare staggita;
- Planimetria catastale dell' unità immobiliari staggita;
- Estratto di mappa CT Comune di Castellammare di Stabia Foglio 6 All D - Revisione al 1996;
- Denuncia di cambiamento C.T. /C.F. Tipo Mappale.

### Titoli di provenienza:

- Titolo di proprietà in favore dell'esecutata (vedi all. n° 5);
- Titoli di provenienza più remoti (vedi All. n° 6).

### Certificati anagrafici (Cfr. All. 11):

- Stato di famiglia degli occupanti dell'immobile staggito;
- Certificato di residenza storico di tutti gli occupanti dell'immobile staggito;
- Atto di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutata (vedi all. n° 12);
- Atto di matrimonio con annotazioni marginali della comproprietaria dell'immobile (vedi all. n° 11);
- Certificato di stato libero altra comproprietaria dell'immobile (vedi all. n° 12).

### Documentazione urbanistica (Cfr. All.9, parte 1 di 2 e parte 2 di 2) :

- Titoli abilitativi;
- Certificazione rilasciata dal Comune di Castellammare di Stabia;
- Pratica Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 n. 2188- Xxxxx Xxxxxxxx- Via G. Cosenza n. 240, prot. 5568 del 30.04.1986;
- Pratica Abusivismo-Controllo sul Territorio n. 55/2004- Xxxxx Xxxxxxxx- Via Martucci 10;



- Pratica Abusivismo-Controllo sul Territorio n. 186/1994 - Xxxxx Xxxxxxxx - Via Martucci;
- Certificato di destinazione urbanistica (vedi all. n° 8).

**Altro :**

- Ispezioni ipotecarie e sviluppo note (vedi all. n° 7)
- Certificato usi civici (vedi all. n° 13) ;
- Certificato variazione toponomastica (Cfr. All. 10)
- Attestazione dell'Agenzia delle Entrate relativa all'inesistenza di contratti di locazione registrati (vedi all. n° 14) ;
- Attestazione PS relativa a comunicazioni di cessione immobile (vedi all. n° 15).



## 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.

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

Il sottoscritto ha provveduto a segnalare, nei termini stabiliti, le risultanze del controllo di cui al punto precedente al G. E. mediante la compilazione ed il deposito in Cancelleria del modulo appositamente predisposto, redatto per ognuno degli immobili oggetto di procedura .

**La segnalazione relativa allo stato di occupazione degli immobili è stata depositata in data 17.04.2023 nel termine concesso.**

**STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE** (vedi anche quesito 15 qui sono riepilogate le risultanze delle ricerche di cui al quesito 15).

### C.F. F. 6 part. 1374 sub 8, Cat. A/3 piano 1

- Libero
- Occupato dal debitore
- Occupato da persona diversa dal debitore in assenza di contratto di locazione
- Occupato da persona diversa dal debitore con contratto di locazione non opponibile alla procedura (riportare gli estremi del contratto di locazione)
- Occupato da persona diversa dal debitore con contratto di locazione opponibile alla procedura (riportare gli estremi del contratto di locazione)
- Occupato dalla comproprietaria non eseguita

### OCCUPANTI DELL'IMMOBILE:

- XXXXXXXX XXXX n. a il 00.00.0000;
- XXXXX XXXXXXXXXXXX n. a il 00.00.0000;
- XXXXX XXXXXXXX n. a il 00.00.0000;
- XXXXX XXXXXXXX n. a il 00.00.0000;

## 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.

3. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico ..... omissis..... (come riportato alla pag. 2 nel verbale di giuramento)*

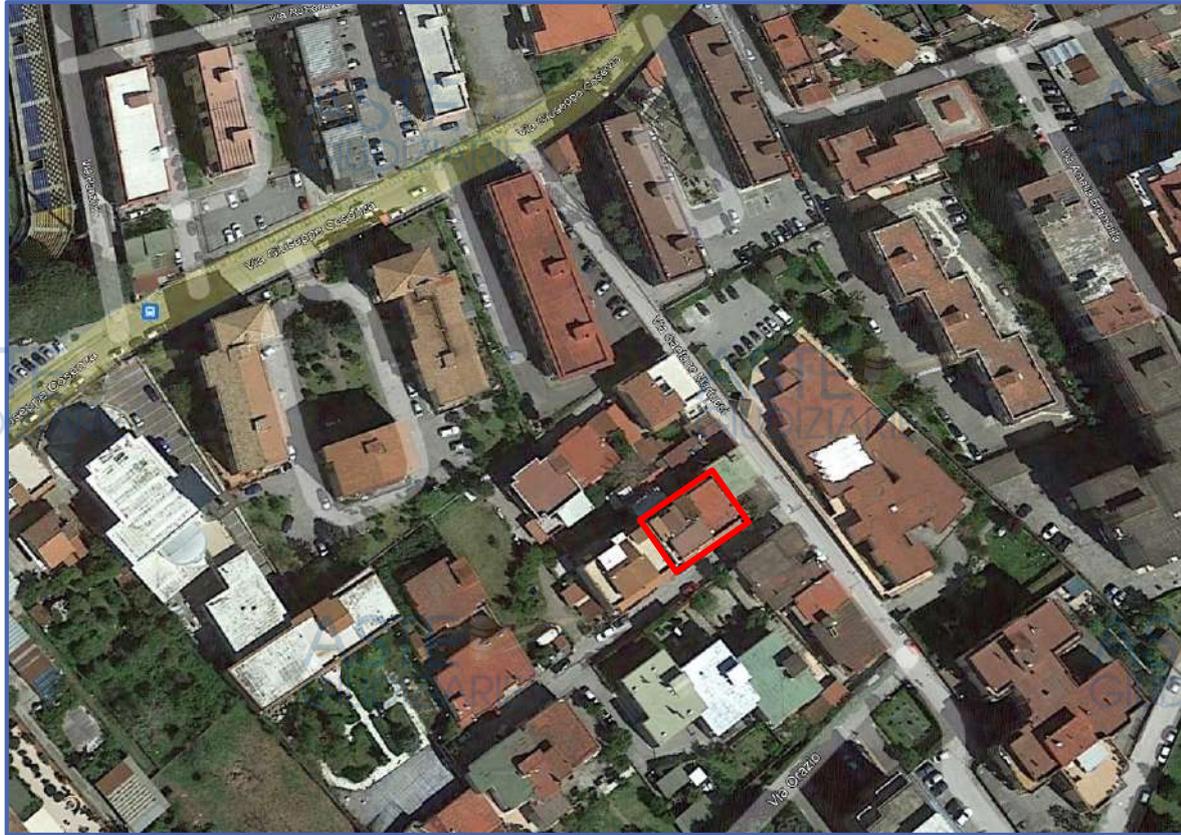
### 6.3.1 Descrizione e localizzazione immobili di cui si compone il lotto.

#### 6.3.1.a DATI GENERALI:

#### UBICAZIONE E LOCALIZZAZIONE FABBRICATO CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al primo piano di un piccolo fabbricato sito nel Comune di Castellammare di Stabia alla Via Gaetano Martucci n. 10

Coordinate geografiche: 40°42' 18.82" N; 14° 29' 48.92" E



1-Fotografia satellitare tratta da Google Earth con individuazione del fabbricato



*TIPOLOGIA - CARATTERISTICHE - STATO CONSERVAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO.*

L'unità immobiliare staggita fa parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra compreso il piano terra e di un ulteriore piano in sopraelevazione che occupa parte dell'originario lastrico solare. L'edificio ha struttura portante in cemento armato e solai piani del tipo gettato in opera in latero-cemento. La copertura è in parte piana e praticabile con accesso diretto dal vano scala del fabbricato ed in parte piana e non praticabile. Le facciate dell'edificio sono per la maggior parte intonacate e tinteggiate, al livello del piano terra e del primo piano, dal lato di Via Martucci, sul lato sinistro del portone d'ingresso al fabbricato, la facciata è tinteggiata in modo diverso rispetto alla restante parte del prospetto. I serramenti esterni sono di vario tipo con persiane alla napoletana in legno e persiane alla napoletana in alluminio preverniciato bianco. I parapetti dei balconi sono in muratura con sovrastante ringhiera metallica a disegno semplice. Lo stato delle facciate, fatta eccezione per la porzione tinteggiata in maniera diversa sopra descritta, è mediocre per la presenza di segni di degrado dello strato di pittura, zone con segni di degrado dell'intonaco, segni di degrado dei frontalini in corrispondenza delle coperture dei balconi al secondo piano e per la presenza di macchie di infiltrazione all'intradosso di uno dei balconi del primo piano lato Via Martucci.



2- Prospetto principale del fabbricato (lato Via Martucci)



*PARTI COMUNI - DESCRIZIONE E STATO CONSERVAZIONE*

L'androne del fabbricato, piuttosto essenziale e di ridotte dimensioni, presenta pavimento in piastrelle di ceramica di tipo corrente pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, le pareti presentano alla base segni di degrado della pittura e dell'intonaco. Il vano scala, presenta pavimenti in piastrelle ai pianerottoli e scala rivestita con lastre in marmo di tipo corrente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le finiture sono di tipo economico, lo stato di manutenzione discreto. Il fabbricato è privo di ascensore. Lo stato di conservazione e manutenzione del vano scala è discreto, compatibilmente con la tipologia delle finiture, verosimilmente coeve alla realizzazione del fabbricato. Si segnala all'interno del vano scala al livello dell'ultimo piano di prese elettriche divelte, cavi elettrici esposti e cavi segnale volanti. **Il lastrico solare, come risulta dai titoli di provenienza del bene oggetto di procedura è di proprietà esclusiva di terzi estranei alla presente procedura;** l'esperto segnala che nella parte del lastrico solare accessibile dal vano scala, la guaina impermeabilizzante si presenta deteriorata in più parti.



3- portone ingresso civico 10 Via Martucci



4- androne



5- vano scala



6- vano scala - accesso al lastrico solare

Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 16/2023\_ LOTTO UNICO - relazione di stima- versione privacy





7- vano scala - particolare



8- lastrico solare (proprietà esclusiva di terzi estranei alla procedura)



9- particolare guaina lastrico solare (proprietà esclusiva di terzi estranei alla procedura)



10- particolare guaina lastrico solare (proprietà esclusiva di terzi estranei alla procedura)

0 UNICO - relazione di stima- versione privacy



*CONTESTO - CARATTERISTICHE DELLA ZONA - CARATTERISTICHE ZONE CONFINANTI.*

Castellammare di Stabia è un comune dell'hinterland partenopeo posto nella parte sud orientale del Golfo di Napoli, ai piedi del Monte Faito, tra la foce del fiume Sarno, i monti Lattari e l'Agro Nocerino-Sarnese; si sviluppa su una superficie di 17,71 Km<sup>2</sup> con popolazione di 63.330 abitanti (dati ISTAT 2021).

La strada ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedura (Via Gaetano Martucci) è una strada secondaria della cittadina stabiese che rappresenta una delle traverse che si dipartono dalla principale Via Giuseppe Cosenza, è caratterizzata dalla presenza di edifici di modeste dimensioni per lo più a carattere residenziale che ai fini estimativi è definibile come **“ZONA SEMICENTRALE”**.

Le zone circostanti sono caratterizzate dalla presenza di numerosi edifici condominiali per lo più realizzati negli anni 60' del secolo scorso, prevalentemente in discreto stato manutentivo, e dalla presenza dello stadio comunale.

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento, si riconosce in termini di servizi la presenza nel raggio di 100 m di edifici scolastici (scuola primaria e secondaria) e di un edificio di culto; la presenza nel raggio di 500 mt di negozi di vicinato; la presenza nelle zone immediatamente limitrofe di numerosi parcheggi in aree di sosta a pagamento; in termini di accessibilità la presenza nel raggio di 800 Km della stazione della Circumvesuviana - fermata Via Nocera; la presenza nel raggio di 1,6 Km di una seconda stazione della Circumvesuviana e della Stazione della Funicolare del Faito; la presenza sul territorio cittadino del casello autostradale dell'Autostrada A3, della stazione ferroviaria delle Ferrovie dello Stato, di un presidio ospedaliero e di una casa di cura privata.

In termini di servizi ricreativi, si riconosce la presenza sul territorio cittadino di una stazione termale, di alcuni stabilimenti balneari e di un sito archeologico. Le caratteristiche



negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla mancanza di aree di parcheggio a sosta libera nella strada dove è posto l'immobile e dall' assenza di aree a verde nelle immediate vicinanze.

### 6.3.1.b DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA

#### C.F. Comune di Castellammare di Stabia F. 6 part. 1374 sub 8, Cat. A/3 piano 1

- DATI CATASTALI:** C.F. Comune di Castellammare di Stabia F. 6, particella 1374 sub 8, cat. A/3, cl. 2, vani 5, sup. catastale totale 107 mq, sup. catastale totale escluso aree scoperte 103 mq, R.C. € 413,17 – indirizzo catastale: Via Giuseppe Cosenza P1
- CONFINI:** a nord con proprietà aliena, ad est con vano scala e con altra U.I.U., a sud con cortile lato Via Martucci, ad ovest con proprietà aliena.
- PERTINENZE ACCESSORI ED EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI:** l'U.I. non dispone di pertinenze esclusive; non è costituito condomino.
- ACCESSI:** l'accesso all'U.I. dal vano scala del fabbricato, posto sul lato destro del pianerottolo per chi percorre la scala in salita, pur essendo visibile dall'esterno risulta murato dal lato interno. Nello stato dei luoghi l'accesso all'U.I. avviene da una scala interna attraverso altra unità immobiliare, estranea al presente pignoramento, posta al piano terra del fabbricato, quest'ultima con accesso dal civico 10 B di Via Martucci con la quale l'unità immobiliare in oggetto è fusa sul piano fisico.
- DESCRIZIONE** Nello stato dei luoghi l'appartamento si compone di una prima camera, adibita a studio, in cui smonta la scala interna che collega l'appartamento stesso con la sottostante unità immobiliare estranea al presente pignoramento, tre camere (camera da letto matrimoniale, stanza armadio con accesso dalla camera da letto matrimoniale, altra camera da letto), un piccolo disimpegno, due bagni veranda e terrazzo a livello. Si evidenzia che **l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta fusa sul piano fisico con l'unità immobiliare del piano sottostante (estranea**



**al pignoramento per il quale si procede) con la quale è collegata attraverso una scala interna. Nello stato dei luoghi l'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene unicamente dalla suddetta unità immobiliare posta al piano terra , che si ribadisce essere estranea al pignoramento per il quale si procede, attraverso una scala interna poiché l'accesso dal vano scala all'unità immobiliare oggetto di procedura risulta murato dall'interno.** Le principali caratteristiche interne di finitura dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento rilevate nel corso dei sopralluoghi, sono le seguenti: pavimenti piastrelle di ceramica dello stesso tipo in tutte le camere; pareti e soffitti nelle camere intonacate e tinteggiate in maniera tradizionale, con presenza di controsoffitto in cartongesso in una delle camere e nel disimpegno; bagno principale dotato di vasca da bagno, lavabo, bidet, vaso igienico, cassetta di scarico ad incasso, con pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in parte rivestite di piastrelle ed in parte intonacate e tinteggiate in maniera tradizionale, sanitari e rubinetteria di tipo medio; bagno secondario privo di aperture verso l'esterno, dotato di cabina doccia, lavabo, wc e bidet con pavimenti in piastrelle e pareti in parte rivestite di piastrelle ed in parte intonacate e tinteggiate; serramenti esterni in alluminio preverniciato e legno con doppi vetri e persiane alla napoletana esterne solo dal lato delle camere che si affacciano sul terrazzo, le camere che si affacciano sulla veranda sono prive di persiane esterne; porte interne in laminato plastico ed alluminio; veranda (lato via Martucci) con profili in legno-alluminio e doppi vetri. Terrazzo lato nord pavimentato con piastrelle tipo cotto, parapetto terrazzo costituito da muretto basso con sovrastante ringhiera metallica, presenza sul terrazzo di un box in alluminio preverniciato e vetri all'interno del quale è ubicata una piccola lavanderia, presenza sul terrazzo di una copertura costituita da elementi portanti (pilastri, travi principali secondarie in legno) in legno coperta per la maggior parte con una pannellatura opaca e in parte con teli in tessuto **Si segnala che l'appartamento è privo del locale cucina.**



6. **ESPOSIZIONE-** camera studio con porta finestra esposta a nord, camera da letto matrimoniale con porta finestra esposta a nord, altra camera da letto con porta finestra esposta a sud, camera armadio con porta finestra esposta a sud, bagno principale con finestra esposta a sud, secondo bagno privo di aperture verso l'esterno.
7. **ALTEZZA INTERPIANO:** 2,94 m nelle zone prive di controsoffitto.
8. **DOTAZIONI IMPIANTISTICHE:** Si evidenzia che gli impianti dell'unità immobiliare in oggetto sono comuni con l'unità immobiliare del piano sottostante, estranea al presente pignoramento, con la quale l'U.I. in oggetto è fusa sul piano fisico; in particolare, l'impianto idrico sanitario è del tipo tradizionale con tubi sottotraccia e contatore posto nell'area esterna di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare sottostante estranea al presente pignoramento; L'impianto elettrico è di tipo tradizionale in tubi sottotraccia comune con la suddetta l'U.I. del piano sottostante, con quadro elettrico posto in tale ultima unità immobiliare ed unico contatore posto nell'androne del fabbricato; l'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori alimentato da caldaia a gas e contatore del gas unico per l'U.I. in oggetto e per l'U.I. del piano sottostante estranea al presente pignoramento; impianto di filodiffusione indipendente nell'U.I. oggetto di pignoramento; Le acque reflue vengono convogliate in una fossa settica. La fossa settica è comune all'unità immobiliare staggita all'U.I. del piano terra (estranea al pignoramento) con la quale l'U.I. in oggetto è fusa sul piano fisico ed all'unità immobiliare del secondo piano (estranea al presente pignoramento) trovandosi nello spazio scoperto di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare sita al piano terra.
9. **STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:** buono, fatta eccezione per il soffitto del bagno secondario che presenta vaste macchie scure dovute ad infiltrazioni provenienti dal piano superiore che, in base a quanto riferito dalla comproprietaria dell'immobile nel corso dei sopralluoghi, non sono più in atto.



**10. RISPONDENZA IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE:** gli impianti, per quanto è stato possibile prendere visione ed accertare, sono rispondenti alle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

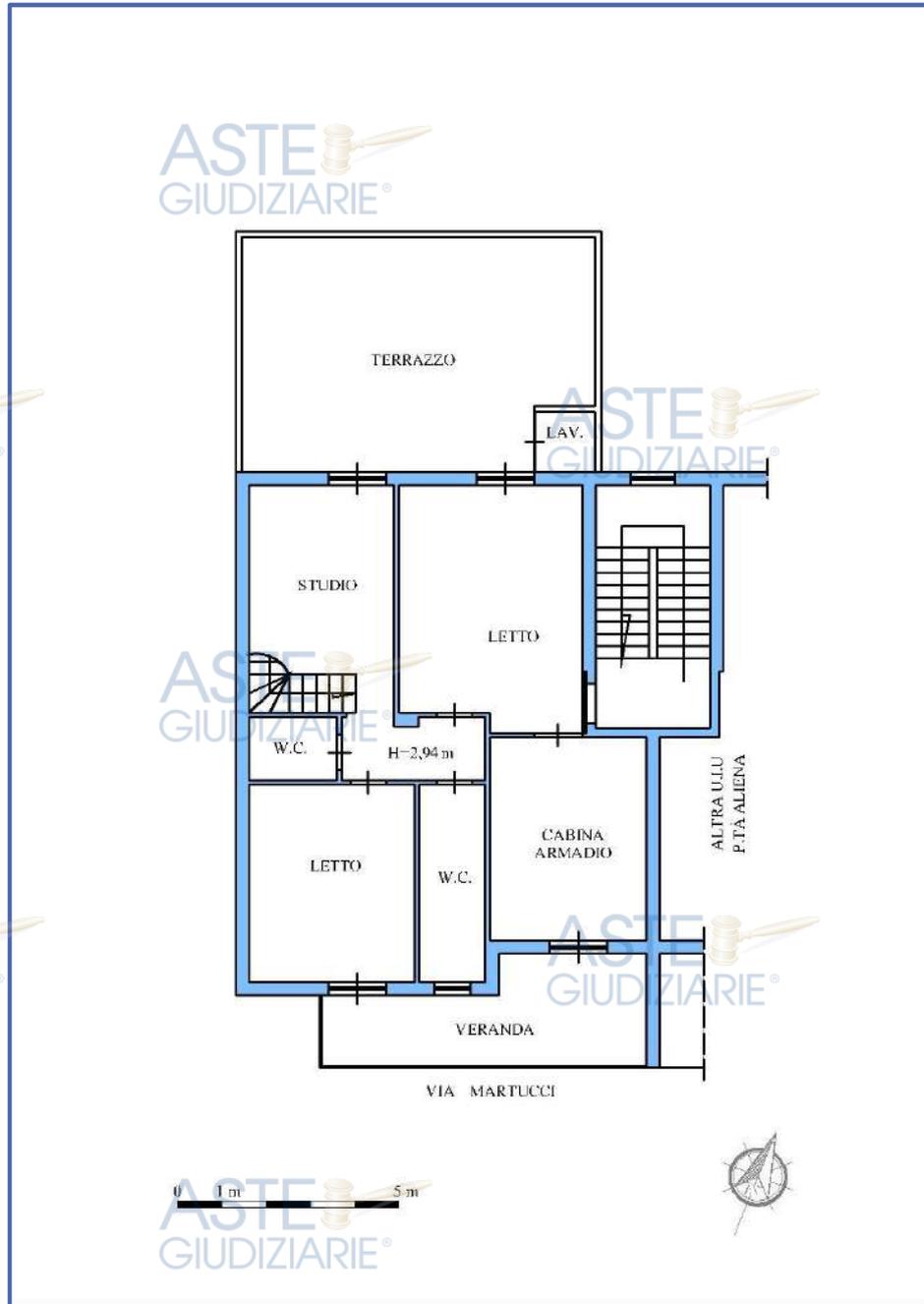
**11. EVENTUALI COSTI NECESSARI ALL'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI:**  
Considerato che gli impianti dell'unità immobiliare staggita sono comuni a quelli dell'unità immobiliare del piano sottostante, estranea al presente pignoramento, sarà necessario rendere indipendenti tutti gli impianti dell'unità immobiliare staggita (idrico, elettrico, di riscaldamento etc ) mediante le opportune modifiche e mediante il rifacimento dell'impianto elettrico . Per i rifacimento dell'impianto elettrico si stima un costo di € 2.500,00, per le modifiche ed eventuali integrazioni dell'impianto idrico , di adduzione gas e di riscaldamento si stima un costo forfettario di € 2.000,00. Sarà poi necessario dotare l'U.I. in oggetto di un locale cucina mediante predisposizione di tutti gli impianti necessari (idrico, scarico acque, adduzione gas, elettrico) per cui si stima un costo a corpo di € 2.500,00.

**12. AREE ESTERNE DI PERTINENZA:** non vi sono aree esterne di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

**13. CONFORMITÀ STATO DEI LUOGHI PLANIMETRIA CATASTALE-** la planimetria dello stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale; le difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono di seguito esplicitate.

**14. ULTERIORI CARATTERISTICHE: L'unità immobiliare è difforme rispetto ai grafici della Pratica di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. 5568 del 30/04/1986, pratica n. 2188. Per maggiori dettagli si rimanda al successivo Cap. 6.11**



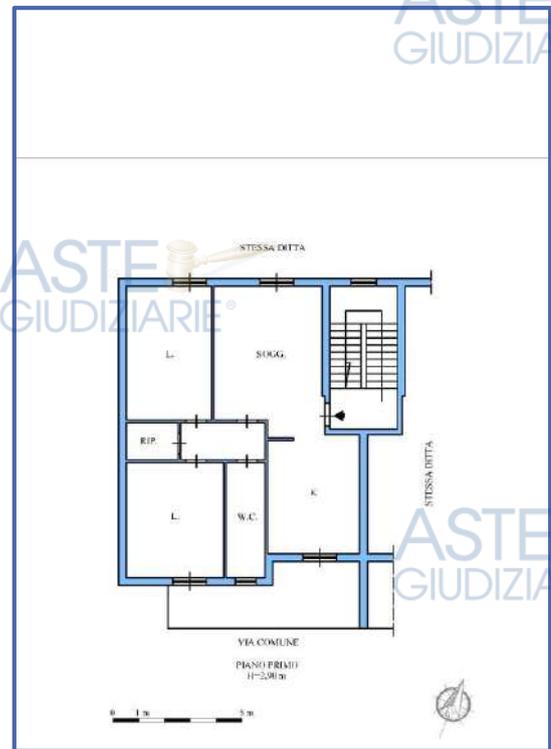


11- U.I. C.F. Comune di Castellammare di Stabia F. 6 part. 1374 sub 8 – Planimetria stato dei luoghi – fuori scala

CONFRONTO TRA PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE



12- Planimetria stato dei luoghi – fuori scala



13- Planimetria catastale – fuori scala

DIFFERENZE TRA LE DUE PLANIMETRIE

1. Nello stato dei luoghi l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è fusa sul piano fisico con l'U.I. del piano sottostante, estranea al presente pignoramento, essendo le due unità immobiliari collegate da una scala interna ;
4. Nello stato dei luoghi l'accesso all'unità immobiliare avviene dall'unità immobiliare del piano sottostante (estranea al presente pignoramento) attraverso la scala interna che collega le due unità immobiliari; sulla planimetria catastale l'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala;
5. Nello stato dei luoghi il vano di accesso dal vano scala è murato dall'interno;
6. Nello stato dei luoghi presenza di un terrazzo sul lato nord non riportato sulla planimetria catastale;
7. Nello stato dei luoghi l'unità immobiliare non è dotata di locale cucina; sulla planimetria catastale il locale cucina si trova in corrispondenza della camera adibita a cabina armadio con ingresso dalla camera da letto matrimoniale;
8. Nello stato dei luoghi al posto del ripostiglio indicato sulla planimetria catastale è presente un bagno;
9. Presenza nello stato dei luoghi di una veranda sul lato sud dell'appartamento in luogo del balcone riportato sullo stesso lato sulla planimetria catastale;



14 – accesso dalla scala interna scala interna che collega l'U.I. in oggetto con la sottostante unità immobiliare del piano terra estranea al presente pignoramento



15- Scorcio studio





16-Camera da letto matrimoniale



17- Terrazzo lato nord





18-Bagno principale



### 6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.

#### 6.3.2.a Criteri di calcolo.

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alle linee guida approvate dal Comitato Tecnico Scientifico della FIAIP, e agli analoghi criteri dell'Agenzia del Territorio. Più dettagliatamente, nel calcolo della superficie si evidenzia che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le taverne ed i locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali con altezza minima di 2,40 m sono computate con un'incidenza del 60%.

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

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

Le superfici accessorie di un bene rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti. Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi". Le superfici delle pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva del bene. Si adottano i criteri di cui al Codice delle



Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Superfici di ornamento:

- 25% della superficie dei balconi e lastrici solari (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie di terrazzi e logge (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 15% della superficie di giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 10% della superficie di giardini ed aree di pertinenza di ville e villini (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 80% della superficie delle verande con finiture analoghe ai vani principali;
- 60% della superficie delle verande senza finiture analoghe ai vani principali.

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D. P. R. 138/98):

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

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



### 6.3.2.b Calcolo superficie commerciale

Si riporta nel seguito il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento nella consistenza rilevata nello stato dei luoghi; per completezza si riportano anche le superfici utili interne

Tabella 1

SUPERFICIE UTILE INTERNA STATO DEI LUOGHI		
U.I. C. F. F. 6 PART.1374 SUB 8 CAT. A/3- PIANO I		
LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE S.E.L.
Studio	14,70 mq	
Disimpegno	4,60 mq	
Camera letto matrimoniale	22,60 mq	
Camera .cabina armadio	16,47 mq	
Camera da letto 2	16,90 mq	
Bagno principale	6,75 mq	
Bagno secondario	2,90 mq	
lavanderia	1,83 mq	
Scala interna		2,45 mq
Terrazzo		43,18 mq
Veranda		15,40 mq
<b>TOTALE</b>	<b>86,75 mq</b>	<b>61,03 mq</b>

Tabella 2

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE - STATO DEI LUOGHI</b>			
<b>C. F. F. 6 PART. 1374 SUB 8 CAT. A/3- PIANO I</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>	<b>COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</b>
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali	99,25 mq	1,00	99,25 mq
Superficie terrazzo a livello (sup. lorda)	43,18 mq	35% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%	10,57 mq
superficie veranda	15,40 mq	60%	9,24 mq
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)</b>			<b>119,00 mq</b>

### 6.3.5 Formazione dei lotti.

Nella formazione dei lotti, come disposto dal mandato, si tiene conto dello stato dei luoghi.

Trattandosi di unica unità immobiliare pignorata per la quota di 1/3 del diritto di proprietà se ne forma un unico lotto.

## 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.

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

### 6.4.1 Provenienza del bene oggetto di pignoramento.

Per il seguente bene.

In ditta XXXXXX XXXXXXXX n. a l 00.00.0000 C.F.

XXXXXXXX00X00X000X-Proprietà 4/12; XXXXXXXX XXXX n. a

il 00.00.0000 C.F. XXXXXX00X00X000X- Proprietà 4/12; XXXXX XXXXXXXX n. a

il 00.00.0000 C.F. XXXXXX00X00X000X - Proprietà 1/3.

individuato in **C.F. del Comune di Castellammare di Stabia (Na) al foglio 6, p.lla 1374, sub**

**8**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, sup. catastale totale 107 mq, R.C. € 413,17- Via Giuseppe

Cosenza piano 1;

Si indicano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

- **Con atto di compravendita del 20 gennaio 2011 per Notaio Dott. Roberto Amodio di**

**Castellammare di Stabia rep. 31491 racc. 5374, trascritto alla Conservatoria dei**

**RR.II. di Napoli 2 il 24.01.2011 ai nn. 2171/2847** XXXXXX XXXXXXXX (n. a

di Stabia il 00.00.0000) e XXXXXXXX XXXX (n. a il 00.00.0000)

acquistavano in comune ed indiviso da XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (n. a

il 00.00.0000) e XXXXX XXXXXXXXXX (n. a il

00.00.0000), che vendevano ciascuno per i diritti ad esso spettanti, in ragione di 4/12 per

ognuno, tra l'altro, la piena proprietà dei diritti immobiliari in Castellammare di Stabia

alla Via Martucci 10, e precisamente: la quota pari ad otto dodicesimi (8/12)

dell'appartamento al primo piano, composto da cinque vani catastali; confinante: con scala

comune, con proprietà XXXXX e con corte verso Via Martucci, riportato nel Catasto

Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al Foglio 6, part. 1374 sub 8, - Via

Giuseppe Cosenza, piano 1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, R.C. € 413,14.

– **Con atto di divisione del 7.05.2003 per Notaio Roberto Chiari di Napoli trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 21.05.2003 ai nn. 21045/15162** XXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX (n. a il 00.00.0000), XXXXX XXXXXXXXXX

(n. a il 00.00.0000), XXXXX XXXXXXXX (n. a

00.00.0000) ed altri, volendo procedere allo scioglimento della comunione in cui si

trovavano rispetto ai beni facenti parte dell'eredità relitta del signor XXXXX XXXXXXXX n. a

Castellammare di Stabia il 00.00.0000 e deceduto il 02.09.2000, consensualmente e

d'accordo tra loro, procedevano alle assegnazioni di tali beni. Ai signori XXXXX XXXXXXXX

(000.00.0000), XXXXX XXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX che accettavano, veniva

attribuito, tra l'altro, in parti uguali ed in comune tra loro il seguente bene: appartamento

sito in Castellammare di Stabia alla Via Martucci civ. 10, piano primo, di cinque vani

catastali, confinante con scala comune, con restante proprietà XXXXX e corte verso Via

Martucci e riportato nel NCEU al foglio 6, particella n. 1374 sub 8, p1, z.c. 2, cat. A/3, cl.

2, vani 5, R.C. €413,17;



- **Con atto del 1.07.2002 per Notaio Roberto Chiari di Castellammare di Stabia rep. 6909, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.07.2002 ai nn. 29954/22898,** fra gli altri, Xxxxx XXXXXXXX XXXXXXXX (n. a Castellammare di Stabia il 00.00.0000), Xxxxx XXXXXXXXXXXX (n. a il 00.00.0000) e Xxxxx XXXXXXXX (n. a), accettavano con il beneficio dell'inventario l'eredità del nonno paterno Xxxxx XXXXXXXX n. a Castellammare di Stabia il 00.00.0000 e deceduto il 000.00.0000.

- **Trascrizione del 07.01.2005 nn. 696/512 – successione legittima di Xxxxx XXXXXXXX** n. a Castellammare di Stabia il 00.00.0000 e deceduto in data 00.00.0000, per il diritto di proprietà quota 1/1, a favore, tra l'altro, per 1/18 ciascuno dei nipoti : Xxxxx XXXXXXXX o XXXXXXXX XXXXXXXX (n. a il 00.00.0000), Xxxxx XXXXXXXX (n. a il 00.00.0000), Xxxxx XXXXXXXX (n. a G il 00.00.0000) (dichiarazione di successione Ufficio del Registro Successioni di Castellammare di Stabia in data 24.01.2002 n. 87 vol. 602). Successione avente altresì ad oggetto la piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in Castellammare di Stabia Via Martucci 10 in catasto al F. 6 part. 1374 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-101)

- **Atto di donazione del 14.12.1963 per Notaio Francesco Saverio D'Orsi . rep. 7018, trascritto l'8.01.1964 ai nn. 714/518,** con il quale XXXXXXXX Xxxxx n. a Castellammare di Stabia il 00.00.0000, riceveva in donazione dal padre XXXXXXXX XXXXX (N a il 00.00.0000) che si riservava l'usufrutto vitalizio e dopo di lui a vantaggio della moglie XXXXXXXX XXXXX XXXXX (n. a l'00.00.0000), i seguenti beni in Castellammare di Stabia Località San Marco: terreno esteso per mq 1191, in catasto p.lle 822 L-293E del foglio 6 ed un vano in primo piano del fabbricato rurale ivi esistente, con stanzino, cucina e pensile.

Quanto al collegamento tra gli identificativi catastali delle particelle di terreno pervenute a



Xxxxxxxx Xxxxx (n. a il 00.00.0000), con atto di donazione del 14.12.1963 per Notaio Francesco Saverio D'Orsi rep. 7018 e l'attuale identificativo catastale della particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'U.I. staggita (C.T. Comune di Castellammare di Stabia F. 6 part. 1374), si evidenzia che non essendo stati indicati nel suddetto titolo di provenienza per Notaio D'Orsi del 1963 gli estremi dei frazionamenti delle originarie particelle n. 293 e 822 del foglio 8 citate nell'atto stesso, allo stato non è possibile collegare gli identificativi catastali delle particelle 822/1 e 293/e, citate nell'atto stesso, con gli attuali identificativi catastali della particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'U.I. staggita. Tuttavia dal confronto tra la planimetria allegata all'atto per Notaio D'Orsi del 1963 con la mappa indicativa del C.T. del Comune di Castellammare di Stabia revisione anno 1966, con il Tipo Mappale allegato alla Denuncia di Cambiamento da C.T. a C.F. n° 7928 del 30.12.1988 e con lo stralcio dell'Estratto di Mappa C.T Comune di Castellammare di Stabia F. 6. si desume che la particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'U.I. oggetto di pignoramento, attualmente identificata in C.T. al F. 6 part. 1374, è una porzione della zona di terreno pervenuta a Xxxxxxxx Xxxxx (n. a il 00.00.0000) con l'atto di donazione del 14.12.1963 per Notaio Francesco Saverio D'Orsi rep. 7018.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella censita in C.T. del Comune di Castellammare di Stabia F. 6 part. 1374 è stato reperito ed allegato alla presente relazione (Cfr. All. 8).

Come richiesto dal mandato è stato acquisito ed allegato alla presente il titolo di acquisto in favore dell'esecutata. Sono inoltre stati reperiti ed allegati alla presente relazione tutti i titoli di provenienza più remoti del bene sino al primo titolo inter vivos a carattere traslativo ultraventennale. (Cfr. All. 6).



#### 6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.

L'U.I. oggetto di pignoramento censita in C.F. del Comune di Castellammare di Stabia al F. 6 part. 1374 sub 8, non è stata oggetto di frazionamenti.

Sin dalla data della sua costituzione (costituzione del 09.02.1990 in atti dal 22.10.1998 P.F. n. 1885.1/1990) l'unità immobiliare è stata identificata in catasto con lo stesso identificativo catastale che tutt'ora la identifica (C.F. F. 6 part. 1374 sub 8)

Dalla visura catastale storica del bene in esame risultano le seguenti variazioni:

- Variazione del 09.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01.01.1992 - Variazione del quadro tariffario.

La situazione degli intestati è la seguente:

**dal 20.01.2011:** XXXXXX XXXXXXXXXX n. a il 100.00.0000-

Proprietà per 4/12; XXXXXXXXXX XXXX, n. a il 00.00.0000-

Proprietà per 4/12;

**dal 07.05.2003:** XXXXX XXXXXXXXXX n. a il 00.00.0000 proprietà per 1/3;

XXXXX XXXXXXXXXXXX n. ail 00.00.0000- proprietà per 1/3 fino

al 20.01.2011; XXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX n. a il

00.00.0000- proprietà per 1/3 fino al 20.01.2011;

**dal 07.05.2003 fino al 07.05.2003** XXXXX XXXXXXXXXX n. ail 00.00.0000

proprietà per 1/3; XXXXX XXXXXXXXXXXX n. ail 00.00.0000-

proprietà per 1/3; XXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX n. a ) il

000.00.0000- proprietà per 1/3;

**dal 02.09.2000 e fino al 07.05.2003:** XXXXX XXXXXXXXXXXX nato a

(Na) il 00.00.0000 Proprietà 56/1000; XXXXX XXXX nata il

00.00.0000 Proprietà 167/1000; XXXXX XXXXXXXXXX nata a il

00.00.0000 (1) Proprietà 41/1000; XXXXX XXXXXXXXXX nata a il 00.00.0000

Proprietà 55/1000; XXXXX XXXXXXXXXX nata a il 00.00.0000



Proprietà 42/1000; XXXXX XXXXXXXX nata a il 00.00.0000  
Proprietà 167/1000; XXXXX XXXXXXXXX nata a il 00.00.0000  
Proprietà 42/1000; XXXXX XXXXXXXXX nato a il 00.00.0000  
Proprietà 41/1000; XXXXX XXXXXXXXX nato a il 00.00.0000  
Proprietà 56/1000; XXXXX XXXXXXXXX nato a il 00.00.0000 Proprietà 41/1000;  
XXXXX XXXXXXXXX nato a il 00.00.0000 Proprietà 167/1000; XXXXX  
XXXXX XXXXX nata a il 00.00.0000 Proprietà 41/1000;  
XXXXX XXXXX XXXXXXXX nata a il 00.00.0000 Proprietà  
42/1000; XXXXX XXXX nata a il 00.00.0000 Proprietà  
42/1000;  
**dal 02.09.1990 e fino al 02.09.2000: XXXXX XXXXXXXXX nato a**  
il 00.00.0000.

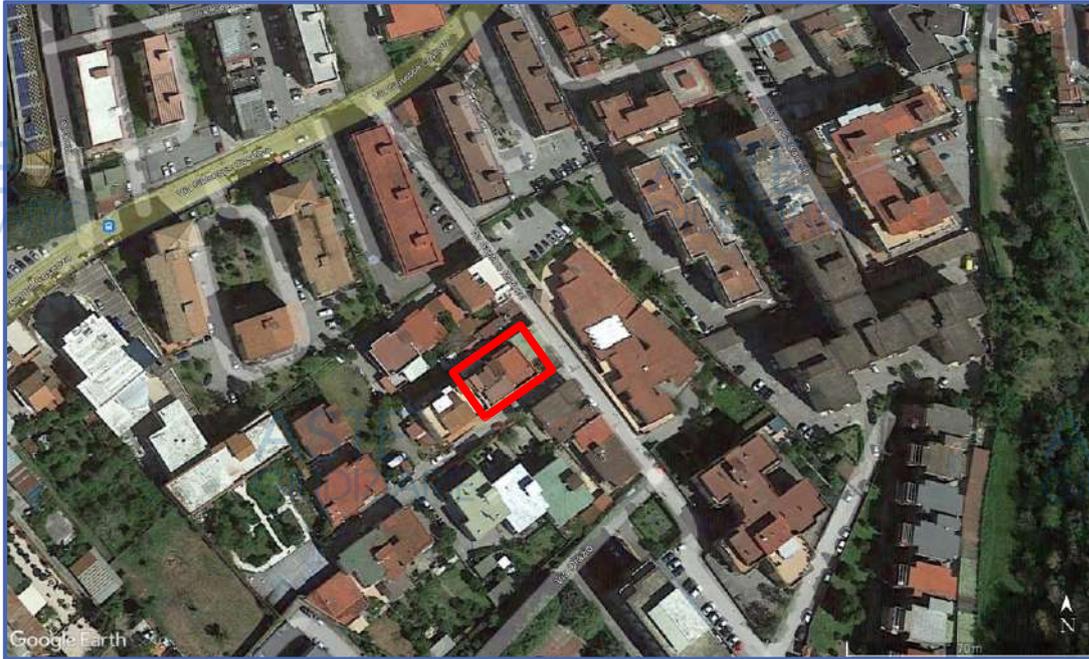
\*\*\*\*\*

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto insiste sulla ex particella di terreno riportata in C. T. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 6, particella 1374 di cui si allega visura storica ed estratto di mappa con evidenziazione della particella catastale (Cfr. All. 4).

Come richiesto dal mandato sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione la visura storica catastale e la planimetria catastale della particella che costituisce il lotto; la visura storica catastale della ex particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato; l'estratto di mappa indicativo del C. T., la Denuncia di cambiamento dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati. (Cfr. All. 4).

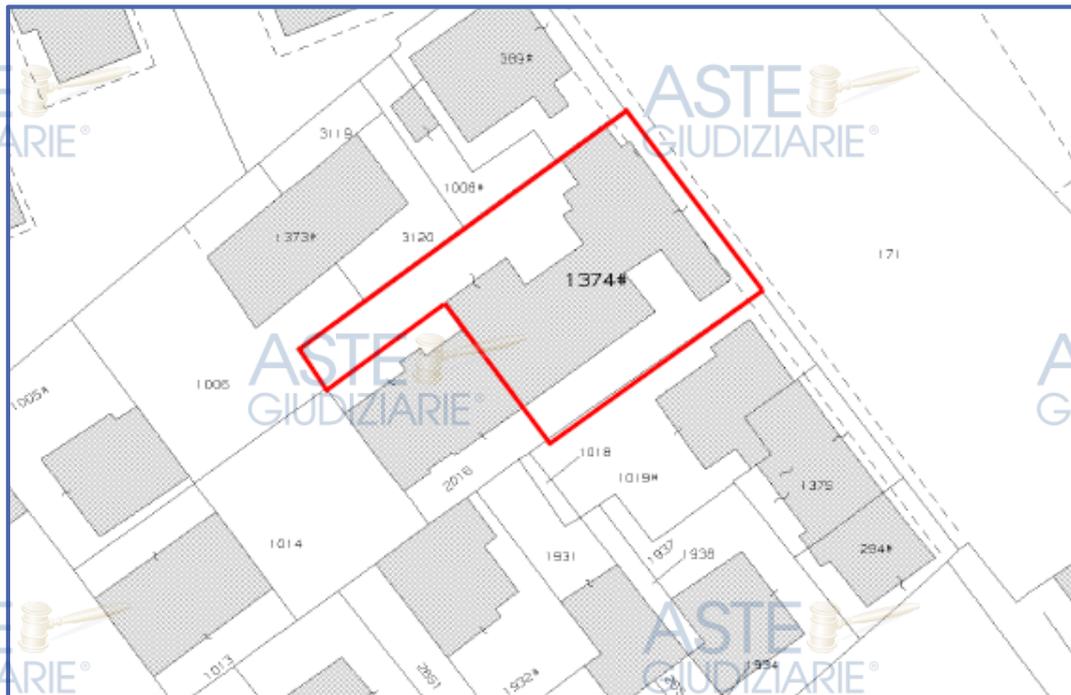
L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è correttamente inserito in mappa.





19. Foto satellitare estratta da Google Earth con evidenziazione del fabbricato di cui fa parte l'U.I. staggita





20. Stralcio Estratto di Mappa C.T. F. 6 Comune di Castellammare di Stabia - evidenziazione della particella 1374 sulla quale ricade il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita



## 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

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

**Dalle risultanze catastali risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ( per la quota indivisa di 1/3 del diritto di proprietà) è così individuata catastalmente:**

Unità immobiliare sita in Castellammare di Stabia alla Via Gaetano Martucci n. 10 piano primo, censita in **C.F. del Comune di Castellammare di Stabia (Na) al Foglio 6, particella 1374 sub 8** cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, sup. catastale totale 107 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 103 mq, R. C. € 413,17- Via Giuseppe Cosenza piano 1

**I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:**

*...Cespitate immobiliare sito in Castellammare di Stabia alla Via Giuseppe Cosenza e precisamente: abitazione di tipo economico al primo piano censita nel Catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 6, p.lla 1374 sub 8, zc. 2, cl.2, v. 5, A/3. Confini: scala comune, proprietà Xxxxx od aventi causa, corte verso Via Martucci, salvo altri.*

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

La scheda planimetrica dell'immobile è stata acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio ed allegata alla presente relazione (Cfr. All. 4).

## 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.

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

**LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE RELATIVAMENTE AD INDIRIZZO NUMERO CIVICO DATI CATASTALI E CONFINI È LA SEGUENTE:** Consistenza immobiliare sita in Castellammare di Stabia alla Via Gaetano Martucci n. 10 piano primo, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al Foglio 6, particella 1374 sub 8, cat. A/3 cl. 2, vani 5, sup. catastale totale 107 mq, sup. catastale escluso aree scoperte 103 mq, R.C. € 413,17- Via Giuseppe Cosenza piano primo (indirizzo catastale). Confina a nord con proprietà aliena, ad est con vano scala ed altra U.I.U. di proprietà aliena, a sud con corte verso Via Martucci ad ovest con proprietà aliena.

**LA DESCRIZIONE DEL BENE RIPORTATA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO È LA SEGUENTE:**

*Cespite immobiliare sito in Castellammare di Stabia alla Via Giuseppe Cosenza e precisamente: abitazione di tipo economico al primo piano censita nel Catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 6, p.lla 1374 sub 8, zc. 2, cl.2, v. 5, A/3. Confini: scala comune, proprietà Xxxxx od aventi causa, corte verso Via Martucci, salvo altri*

Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento **È VERIFICATA**

Relativamente all'indirizzo la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento **NON È VERIFICATA**. Si evidenzia al riguardo che l'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento (Via Giuseppe Cosenza piano 1) corrisponde all'indirizzo desumibile dalla visura catastale

Relativamente al numero civico la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento **NON È VERIFICABILE**, non essendo riportato sull'atto di pignoramento il numero civico.

Relativamente ai confini, la conformità tra gli attuali confini del bene ed i confini riportati nel pignoramento **È SOSTANZIALMENTE VERIFICATA**, essendo indicati nel pignoramento i confini dell'unità immobiliare desumibili dal titolo di provenienza del bene in favore dell'esecutata.

L'esperto Stimatore precisa, quanto all'attuale indirizzo e numero civico dell'unità immobiliare (Via Gaetano Martucci n. 10) che dalla certificazione prot. 42811/2023 del 03.07.2023 rilasciata dal Comune di Castellammare di Stabia – Ufficio Toponomastica/Numerazione Civica, risulta che *“La traversa di Via Giuseppe Cosenza contraddistinta con il numero civico 240 della stessa strada, in seguito al riassetto della toponomastica cittadina, giusta Delibera Consiliare n. 61 del 11.04.1990, ha assunto il toponimo di Via Gaetano Martucci. In particolare, al fabbricato contraddistinto con il n. 240/C (N.d.R. fabbricato di cui fa parte l'U.I. staggita) è stato attribuito il numero 10”* (Cfr. All. 10).

I dati indicati nel pignoramento **CORRISPONDONO** a quelli attuali relativamente agli identificativi catastali dell'unità immobiliare. I dati indicati nel pignoramento relativamente all'indirizzo pur non corrispondendo a quelli attuali **CORRISPONDONO** all'indirizzo del bene desumibile dalla visura e dalla scheda catastale del bene stesso. Nel pignoramento non è riportato il numero civico del bene ciò nonostante i dati indicati nel pignoramento **CONSENTONO** l'univoca identificazione del bene.



## 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

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

### 6.7.1 *Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.*

**DESCRIZIONE A: DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA IN FAVORE DEL DEBITORE**

*(C.F. Comune di Castellammare di Stabia F. 6 part. 1374 sub 8)*

*I signori Xxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxx Xxxxxxxx, ciascuno per i diritti ad esso spettanti, in ragione di quattro dodicesimi (4/12) per ciascuno di essi sull'immobile di cui alla successiva lettera A) .....omissis.....vendono alle signore Xxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxxx Xxx che, in comune ed in indiviso, acquistano la piena proprietà dei seguenti diritti immobiliari in **Castellammare di Stabia (Na) alla Via Martucci n. 10** e precisamente: A) quota pari ad otto dodicesimi (8/12) dell'appartamento al primo piano, composto da cinque vani catastali; confinante: con scala comune, con proprietà Xxxxx e con corte verso Via Martucci. **Detto Immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia come segue: Foglio 6, particella 1374, Subalterno 8, Z.C. 2, Via Giuseppe Cosenza, piano 1, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,0, R.C. Euro 413,17.***

**DESCRIZIONE B: DESCRIZIONE DEL BENE DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE**

*(C.F. Comune di Castellammare di Stabia F. 6 part. 1374 sub 8)*

Appartamento sito in Castellammare di Stabia alla Via G. Cosenza, piano primo, con accesso dalla porta a destra per chi percorre la scala in salita, composto da tre camere, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone. Confinante con ad est vano scala, a nord con p.tà stessa ditta, a sud con via comune. Censita in C.F. del Comune di Castellammare di Stabia al Foglio 6 part. 1374 subalterno 8

**DESCRIZIONE C: DESCRIZIONE DEL BENE STATO ATTUALE DEI LUOGHI**

*(C.F. Comune di Castellammare di Stabia F. 6 part. 1374 sub 8)*

Appartamento sito in Castellammare di Stabia alla Via Gaetano Martucci n. 10 piano primo, composto da quattro camere, disimpegno, due bagni, terrazzo sul lato nord con piccolo box lavanderia, veranda sul lato sud. L'unità immobiliare nello stato dei luoghi è fusa sul piano fisico con l'unità immobiliare del piano terra, estranea al presente pignoramento attraverso una scala interna. L'accesso all'unità immobiliare avviene unicamente dall'unità immobiliare del piano sottostante (estranea al presente pignoramento) con la quale l'unità immobiliare staggita è fusa sul piano fisico, attraverso la suddetta scala interna. L'originario accesso all'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento dal vano scala, (dalla porta posta a destra del pianerottolo per chi percorre la scala in salita) risulta murato dall'interno. L'unità immobiliare confina a nord con proprietà aliena, a sud con corte verso Via Martucci, ad est con vano scala ed altra unità immobiliare di proprietà aliena, ad ovest con proprietà aliena. Censita in Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al Foglio 6, particella 1374 sub 8, cat. A/3 cl. 2, vani 5, sup. catastale totale 107 mq, sup. catastale escluso aree scoperte 103 mq, R.C. € 413,17- Via Giuseppe Cosenza piano primo (indirizzo catastale).



<b>VERIFICA CORRISPONDENZA</b> (C.F. F. 6 part. 1374 sub 8)			
<i>Descrizione A</i>	<b>CORRISPONDE</b>	<i>Descrizione B</i>	<b>SI</b>
<i>Descrizione B</i>	<b>CORRISPONDE</b>	<i>Descrizione C</i>	<b>NO</b>

**Differenze tra la descrizione del bene desumibile sulla base della planimetria catastale e la descrizione dello stesso bene nello stato attuale dei luoghi**

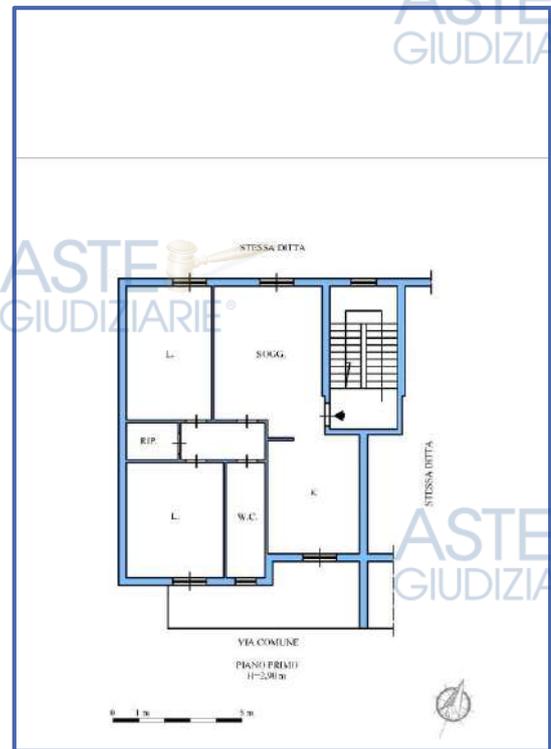
1. Nello stato dei luoghi l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è fusa sul piano fisico con l'U.I. del piano sottostante, estranea al presente pignoramento, essendo le due unità immobiliari collegate da una scala interna;
2. Nello stato dei luoghi l'accesso all'unità immobiliare avviene dall'unità immobiliare del piano sottostante (estranea al presente pignoramento) attraverso la scala interna che collega le due unità immobiliari; sulla planimetria catastale l'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala;
3. Nello stato dei luoghi il vano di accesso dal vano scala è murato dall'interno;
4. Nello stato dei luoghi è presente un terrazzo sul lato nord non riportato sulla planimetria catastale;
5. Nello stato dei luoghi l'unità immobiliare non è dotata di locale cucina; sulla planimetria catastale il locale cucina si trova in corrispondenza della camera adibita a cabina armadio con ingresso dalla camera da letto matrimoniale;
6. Nello stato dei luoghi al posto del ripostiglio indicato sulla planimetria catastale è presente un bagno;
7. Presenza nello stato dei luoghi di una veranda sul lato sud dell'appartamento in luogo del balcone riportato sullo stesso lato sulla planimetria catastale;



CONFRONTO TRA PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE



21- Planimetria stato dei luoghi – fuori scala



22- Planimetria catastale – fuori scala

I lavori minimi necessari per separare l'U.I. in oggetto dall'unità immobiliare del piano terra estranea al presente pignoramento, consistono nella eliminazione del collegamento tra le due unità immobiliari mediante il ripristino della continuità del solaio e del pavimento in corrispondenza del foro scala attualmente esistente, e nel ripristino del vano di ingresso all'unità immobiliare dal vano scala mediante la rimozione del setto che attualmente chiude l'originario vano d'ingresso dall'interno dell'appartamento. Per tali opere si stima un costo di € 1.800,00. Considerato che l'unità immobiliare è priva del locale cucina occorre prevedere la realizzazione dei necessari impianti e lavori per dotare l'unità immobiliare di un locale adibito a tale funzione, per cui si stima forfettariamente un costo di € 2.500,00.

Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 16/2023\_ LOTTO UNICO - relazione di stima- versione privacy

In relazione ai suddetti lavori si rappresenta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita, come dettagliatamente descritto al successivo Cap. 6.11 in risposta al quesito 11, è stato costruito in assenza di titolo autorizzativo ed è oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 non ancora definita, pertanto i suddetti lavori non sono allo stato legittimamente eseguibili. Detti lavori potranno essere legittimamente eseguibili solo dopo la definizione della pratica di condono da parte dell'Ente Comunale nel caso in cui la definizione della pratica abbia esito positivo. Fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

Per tenere conto di tale circostanza si applica una decurtazione del valore di stima dell'immobile del 5%



Per l'esatta individuazione del fabbricato di cui fanno parte le UU. II. oggetto di pignoramento, si è provveduto a sovrapporre l'estratto di mappa catastale relativo alla particella del C. T. ove insiste tale fabbricato (C. T. foglio 6 part. 1374) con la foto satellitare reperita sul web (Google Earth) procedendo alla esatta individuazione del fabbricato che effettivamente insiste sulla particella individuata in C. T. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 6 , part.1374.



23- Sovrapposizione stralcio Estratto di Mappa F.6 Comune di Castellammare di Stabia con foto satellitare reperita da Google Earth- Individuazione del fabbricato di cui fa parte L'U.I. staggita



## 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

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

### 6.8.1 U.I. C.F. Comune di Castellammare di Stabia F. 6, part. 1374 sub 8

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene.

Sul piano fisico porzioni aliene contigue risultano fuse con l'immobile pignorato, trattasi dell'unità immobiliare del piano sottostante (estranea al presente pignoramento) dotata di autonomo identificativo catastale, e precisamente di una porzione dell'unità immobiliare sita al piano terra identificata con il subalterno 3.

## 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

9. *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi ovviamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

L'immobile pignorato non deriva da un'unica maggiore consistenza originaria.

Dalla storia catastale dell'unità immobiliare si rileva che sin dalla data della sua costituzione del 09.02.1990 è stata identificata in catasto con gli attuali identificativi catastali (C.F. F. 6 part. 1374 sub 8).

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate per immobile con l'unico identificativo castale con il quale l'immobile è stato identificato sin dalla data della sua costituzione e che tutt'ora lo identifica, e per nominativo a nome delle comproprietarie dell'immobile, a nome di Xxxxx XXXXXXXXXXXX e Xxxxx XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (danti causa di Xxxxx XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX) ed a nome di XXXXXXXX XXXXX n. a l 00.00.0000, comune dante causa di Xxxxx XXXXXXXXXXXX, Xxxxx XXXXXXXX Battista e Xxxxx XXXXXXXX, non risultano nel periodo ispezionato precedenti pignoramenti.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento in capo alla debitrice Xxxxx XXXXXXXX sul bene oggetto del pignoramento (proprietà per 1/3), corrisponde a quello in titolarità della stessa in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

## 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento insiste sulla particella censita in C.T. del Comune di Castellammare di Stabia al F. 6 part. 1374.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 38977/2023 del 15.06.2023 rilasciato dal Comune di Castellammare di Stabia, risulta che **l'area distinta in C. T. al Foglio 6 part. 1374:**

**A. Secondo il vigente Piano Regolatore Generale** del Comune di Castellammare di Stabia, approvato con D.P.A.P. n. 324 del 23/03/2005 e n.155 del 20/03/2007, pubblicato sul B.U.R.C. n. 23 del 23/04/2007, vigente dalla data del 09/05/2007, **ricade in zona omogenea: B2 (7) -ZONE DI RECENTE URBANIZZAZIONE**

*Per l'edilizia esistente e limitatamente a singolo edificio sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 del d.P.R.380/2001.*

*Nel caso di interventi estesi a più edifici necessita la formazione di apposito piano attuativo di cui agli artt. 26/27 della L.R. 16/2004; nelle more delle definizioni del piano attuativo sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 d.P.R. 380/01 .*

*Si confermano le indicazioni e prescrizioni dell'art.13 per le aree libere.*

*È consentita la costruzione di parcheggi pertinenziali a raso ed interrati ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1999 e ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 19/2001.*

*Per le aree libere inferiori a 3000 mq sono consentiti unicamente opere di arredo urbano, aree di sosta senza impermeabilizzazione del suolo, giardini per uso privato o*

*pubblico, nonché parcheggi pertinenziali interrati ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1999 e ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 19/2001, con sistemazione a verde e/o arredo urbano della superficie sovrastante.*

*Sono consentiti tutti gli interventi obbligatori relativi a leggi nazionali per la tutela e la sicurezza, nonché la protezione civile e l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto dei regimi vincolistici.*

*Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.*

**B. Secondo il Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, (PUT), di cui alla Legge Regionale 27.06.1987 n. 35, ricade in zona territoriale: Zona Territoriale 7-Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole- Art.17 del P.U.T. Area Sorrentino Amalfitana L.R.n.35 del 27/06/1987.**

**C. Secondo il piano stralcio di Assetto Idrogeologico, AdB Distrettuale dell'Appennino Meridionale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI), dei territori dell'ex Autorità di Bacino Campania Centrale, aggiornato nel 2015, adottato con delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, B.U.R.C. n.20 del 23/03/2015; Attestato, del Consiglio Regionale n° 437/2 del 10/02/2016, di approvazione della D.G.R.C. n.° 466 del 21/10/2015 -BURC n.14 del 29/02/2016, nonché Variante al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvata con Decreto del S.G. n. 473 del 14.04.2020, ricade in zona:**

- Pericolosità da frana: P1;
- Rischio da Frana: R1;
- Pericolosità idraulica: P2;
- Rischio Idraulico: R1;



- Vulnerabilità idraulica a carattere topografico: V1.

**D. Secondo il “Piano Stralcio Erosione Costiera”,** visto il D.G.R. n. 572 del 19.10.2012 (pubblicata sul BURC n. 68 del 29.10.2012) dell'ex AdB regionale del fiume Sarno, nonché la Delibera del Comitato Istituzionale N 33 del 29.12.2014 -*Riperimetrazione di aree a pericolosità e rischio inondazione da “run-up” nell’ambito di porzioni del territorio comunale di Castellammare di Stabia in variante al vigente P.S.D.C. dell’ex Autorità di Bacino del Sarno - “Carta del rischio della fascia costiera”*, **l'area non rientra nella perimetrazione del Piano Stralcio Erosione Costiera;**

**E. Secondo la Deliberazione Commissariale con i poteri della Giunta n. 145/2022 del 29.09.2022,** l'area non è interessata dalla carta del catasto incendi ai sensi della L. 353/2000 e s.m.i. Negli ultimi 15 anni, l'area non è stata percorsa dal fuoco;

**F. Secondo la perimetrazione del Vincolo Idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923,** l'area: **Non rientra nella perimetrazione del “Vincolo Idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923”;**

Il territorio cittadino è interamente vincolato alle disposizioni contenute nel D.lvo n.42/04 “Codice delle disposizioni legislative in materia di beni culturali”.

Sono fatte salve le norme vigenti in materia di fasce di rispetto stradale, ferroviario, elettrodotti, metanodotti, depuratori, corsi d'acqua.

Inoltre, come da comunicazione Prt. G. 0008414/2021 -E -09/02/2021 della Giunta Regionale della Campania –Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali U.O.D. -Ufficio Centrale Foreste e Caccia -50.07.04 si fa presente che “nell'Ordinanza del Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise del 21 Agosto 1933, relativa al Comune di Castellammare di Stabia (NA), si può leggere che, nel territorio di pertinenza del Comune medesimo non vi sono terreni gravati da usi civici”.



**Infine, si evidenzia che con Delibera di Giunta Comunale n. 6 del 09.02.2022 è stata adottata la proposta del Piano Urbanistico Comunale di Castellammare di Stabia.**

**Pertanto, ai sensi dell'art. 10 della L.r. 16/2004 e s.m.i., <<tra l'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore sono sospese:**

- a) l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nei piani o nelle varianti in corso di approvazione;**
- b) l'approvazione di strumenti di pianificazione sottordinati che risultano non compatibili con i piani o le varianti adottati.**

**Le sospensioni di cui al comma 1 non possono essere protratte per oltre dodici mesi decorrenti dalla data di adozione dei piani o per oltre quattro mesi dalla data di adozione delle varianti. Decorsi inutilmente tali termini si procede ai sensi dell'articolo 39 della presente legge>>.**



## 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.

*11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica .....*

### 6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo. Pur non essendo nota la data di realizzazione delle opere poiché l'intervento è in contrasto con la normativa edilizia ed urbanistica vigente è possibile affermare che non vi è possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Dalle ricerche condotte presso il Comune di Castellammare di Stabia, per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita risulta presentata a nome di Xxxxx Xxxxxxxx (C.F. Istanza di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 5568 del 30.04.1986 pratica n. 2188. Dall'esame della documentazione di cui alla suddetta pratica di Condono Edilizio n. 2188 risulta che la pratica è completa di Relazione Tecnica, Rilievo fotografico ed elaborati grafici. La domanda di condono, come si desume dalla Relazione Tecnica a firma del Geom. Xxxxxxxx Xx Xxx XXXXXXXXXXXX contenuta all'interno della pratica, si riferisce ad un fabbricato principale di tre piani fuori terra con tipologia costruttiva in cemento armato ed altri corpi secondari terranei tutti appartenenti alla particella catastale 1374 del foglio 6, subalterni da 1 a 10, ubicati in zona San Marco alla Via Gaetano Martucci n. 10 (ex Via Giuseppe Cosenza n. 240), con destinazione d'uso prevalente di

tipo residenziale per una superficie circa 400 mq, e locali non residenziali per una superficie di circa 160 mq. L'oblazione auto calcolata in pratica è pari a £ 15.081.000 (€ 7.788,79). Dalle ricevute contenute nella pratica, sino a tutto il 02.08.2023, data in cui il Comune di Castellammare di Stabia ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti prot. 27095/2023 del 24.04.2023, risultano i seguenti pagamenti:

Bollettino n.	Data versamento	Importo (Lire)	Importo (€)
87	30/04/1986	687.000	354,81
88	30/04/1986	555.000	286,63
89	30/04/1986	230.000	118,79
235	18/01/1988	555.000	286,63
236	18/01/1988	687.000	354,81
46	27/10/1988	4.122.000	2.128,84
325	08/10/1988	1.374.000	709,61
210	24/10/1988	741.100	382,75
375	11/03/1991	1.839.000	949,76
29	18/03/1991	1.839.000	949,76
44	25/03/1991	3.678.000	1.899,53
P0058	15/09/2010		543,04
P0059	15/09/2010		543,04
P0009	10/07/2020		585,00
P0008	10/07/2020		585,00
P0001	03/05/2021		1.975,00
P0009	15/09/2020		1.975,00
P0052	19/01/2021		1.575,00
P0024	09/05/2022		285,00
P0026	09/05/2022		285,00
P0029	09/05/2022		960,00
P0025	09/05/2022		960,00
P0023	09/05/2022		760,00
P0015	31/05/2022		585,00
P0016	31/05/2022		585,00
P0008	27/05/2022		1.975,00
P0018	31/05/2022		1.975,00
P0017	31/05/2022		1.575,00
	<b>Xxxxxno</b>		<b>26.147,99</b>

L'importo complessivamente versato, risultante dalle ricevute presenti nella pratica è pari ad € 26.147,99.

**Dalla comunicazione prot. 54326/2023 ricevuta dal Comune di Castellammare di Stabia risulta che la Pratica di Condono Edilizo n. 2188 non è ancora stata definita e che gli importi**

**dovuti potrebbero essere ricalcolati in ragione di nuovi interessi maturati o per ulteriori sopraggiunte motivazioni.**

Dal confronto tra i grafici allegati alla Pratica di Condono ai sensi della L. 47/85 n. 2188 prot. 5568 del 30.04.1986 e lo stato dei luoghi, per quanto è stato possibile prendere visione ed accertare nel corso dei sopralluoghi, sono state rilevate le seguenti difformità:

- nello stato dei luoghi presenza di un ulteriore piano al livello della copertura del fabbricato non presente sui grafici allegati alla Domanda di Condono;
- nello stato dei luoghi al livello del piano terra lato Via Martucci a sinistra del portone di ingresso di due aree scoperte recintate non riportate sui grafici allegati alla Domanda di Condono;
- nello stato dei luoghi al piano terra una parte del locale con destinazione "tipografia" riportato sui grafici allegati alla Domanda di Condono ha destinazione d'uso abitativa; tale parte del piano terra, avente accesso dal civico 10 Bis di Via Martucci, è fusa sul piano fisico con l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento essendo collegata con quest'ultima attraverso una scala interna;
- nello stato dei luoghi al livello del piano terra una diversa forometria sulla facciata del fabbricato rispetto a quanto riportato sui grafici allegati alla Domanda di Condono;
- nello stato dei luoghi al livello del piano terra una diversa distribuzione interna dell'androne rispetto a quanto riportato sui grafici allegati alla Domanda di Condono;
- al livello del primo piano in corrispondenza dell'U.I. oggetto di pignoramento dal lato di Via Martucci la presenza di una veranda non riportata sui grafici allegati alla Domanda di Condono;
- al livello del primo piano in corrispondenza dell'U.I. oggetto del presente pignoramento la presenza di un terrazzo sul lato nord (lato opposto a Via Martucci) delle dimensioni di 5,35 m x 8,00 m, coperto da struttura in legno, in luogo del balcone delle dimensioni di 1,35 m x 6,15 m riportato sui grafici allegati alla Domanda di Condono;



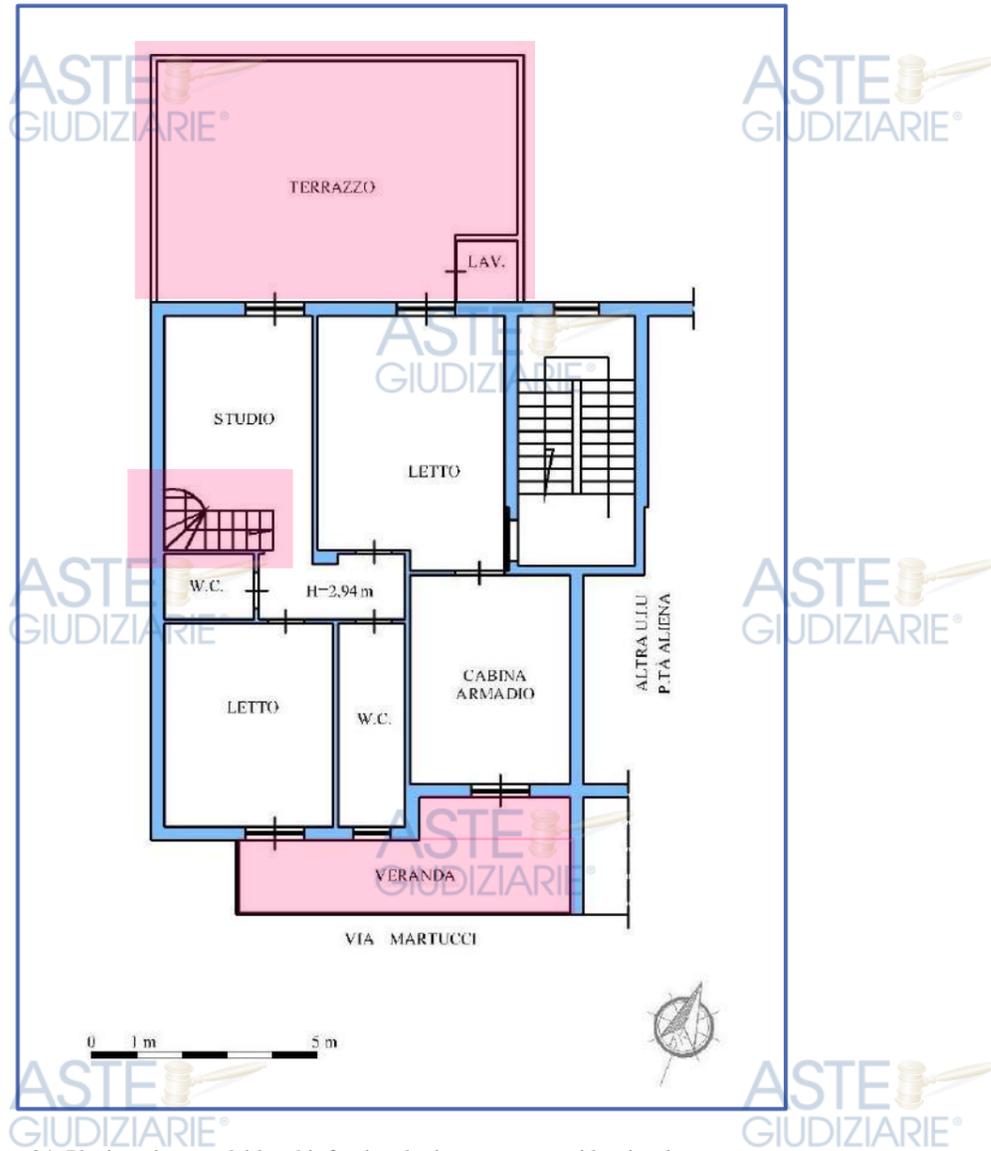
In ragione della mancata definizione della pratica di condono, non essendo noti i costi per la definizione della stessa pratica lo scrivente ritiene congruo apportare una decurtazione del 5 % al valore di stima dell'immobile; in ragione delle difformità rilevate tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla Pratica di Condono ai sensi della L. 47/85 n. 2188 prot. 5568 del 30.04.1986, si ritiene congruo apportare una ulteriore decurtazione del valore di stima dell'immobile del 10%.

**Fatto salvo in ogni caso:**

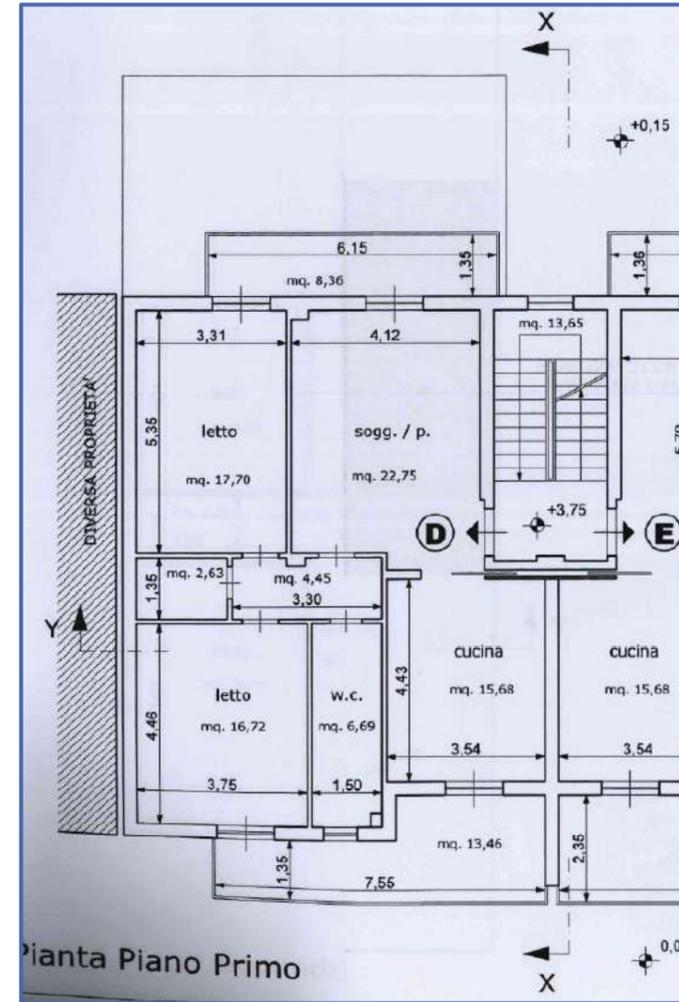
- **ogni ulteriore variazione degli oneri già corrisposti e degli oneri già calcolati dall'Ente Comunale che potrebbero essere ricalcolati in ragione di nuovi interessi maturati o per ulteriori sopraggiunti motivi, con l'avviso che in ragione delle difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla Domanda di Condono ai sensi della L. 47/85 n. 2188 prot. 5568 del 30.04.1986, potrebbe intervenire un provvedimento di diniego o una variazione degli importi da parte degli uffici preposti e degli enti preposti alla tutela dei vincoli gravanti sulla zona;**
- **ogni diversa determinazione da parte degli organi preposti ed ogni eventuale provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati da detti organi.**

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, le differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla pratica di condono sono indicate graficamente nei seguenti schemi planimetrici





24- Planimetria stato dei luoghi- fuori scala- in rosso sono evidenziate le difformità rispetto al grafico allegato alla Pratica di Condonò ai sensi della L. 47/85 n. 2188 prot. 5568 del 30.04.1986



25- Stralcio grafico allegato alla Pratica di Condonò ai sensi della L. 47/85 n. 2188 prot. 5568 del 30.04.1986- piano primo - fuori scala. appartamento oggetto del pignoramento per il quale si procede.

### 6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.

Dalle ricerche condotte presso il Comune di Castellammare di Stabia non risulta che per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita sia stato rilasciato il Certificato di abitabilità e/o agibilità.

### 6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità.

Al riguardo occorre preliminarmente precisare che il D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", ha abolito la doppia dizione prima esistente tra Certificato di abitabilità e Certificato di agibilità riferendosi unicamente alla agibilità degli edifici ed al "Certificato di agibilità".

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata (art. 24 comma 1 D.P.R. 380/01 e s.m.i.).

Ai fini dell'agibilità entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, o i loro successori o aventi causa presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata per i seguenti interventi:

1. nuove costruzioni;
2. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
3. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni oggetto dell'attestazione del certificato di agibilità.

Ai sensi dell'art. 24 comma 4 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative



all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Nella fattispecie, trattandosi di costruzione già esistente la segnalazione certificata per l'attestazione dell'agibilità dovrebbe essere presentata per singola unità immobiliare. Non essendo ancora definita la pratica di condono del fabbricato di cui fa parte l'U.I. staggita, non essendo certificati gli impianti dell'unità immobiliare in oggetto ed in ragione delle difformità rilevate tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla Domanda di Condono mancano i presupposti per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità.



## 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.

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

La procedura in oggetto è successiva all'entrata in vigore del d.L. 23.12.2013 n. 145, si è pertanto proceduto a verificare se l'unità immobiliare oggetto di procedura fosse dotata di Attestato di Certificazione Energetica. In base a quanto dichiarato dalla comproprietaria dell'immobile nel corso degli accessi, l'unità immobiliare è priva di Attestato di Prestazione Energetica

I costi per la redazione dell'APE si stimano € 100,00.

### 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.

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

Tenuto conto delle caratteristiche legali e tecniche del bene staggito ed in particolare tenuto conto che:

- l'unità immobiliare è pignorata per la quota indivisa di 1/3 del diritto di proprietà;
- la ridotta dimensione immobiliare;
- l'esistenza per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di una domanda di condono ex L. 47/85 non ancora definita;

**Il bene staggito non è divisibile in lotti**

## 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.

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

L'immobile oggetto di procedura è pignorato per la quota di 1/3 della piena proprietà indivisa.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente onerosi, e sotto l'aspetto economico finanziario, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso;

Dal punto di vista tecnico la divisione in natura del bene in tre parti non è attuabile per le ridotte dimensioni del bene stesso.

La situazione urbanistica del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, realizzato abusivamente e per il quale è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. 5568 del 30.04.1986, non ancora definita non consente di effettuare legittimamente opere sul bene oggetto di procedura.

Per i motivi sopra esposti l'unità immobiliare staggita non è comodamente divisibile.



## 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.

15. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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 esistano 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;

### 6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile.

In base a quanto dichiarato dalla signora Xxxx Xxxxxxxx, comproprietaria dell'immobile, nel corso degli accessi, l'unità immobiliare staggita è dalla stessa occupata unitamente al proprio nucleo familiare composto dal marito, Xxxx Xxxxxxxx e dai due figli minori della coppia.

Dalle ricerche condotte presso il Comune di Ufficio Anagrafe dove è stato reperito lo stato di famiglia della signora Xxxx Xxxxxxxx ed il certificato di residenza storico di tutte le persone ivi indicate risulta quanto segue.

All'indirizzo di Visulta iscritta la seguente famiglia:

- XXXXX XXXXXXXXXXXX -n. a il 00.00.0000;
- XXXXXXXXXXX XXXX - n. a il 00.00.0000;
- XXXXX XXXXXXXXXXXX -n. a il 00.00.0000;
- XXXXX XXXXXXXX -n. a il 00.00.0000.

Dal certificato di residenza storico del signor Xxxx Xxxxxxxx risulta che lo stesso è iscritto nel Comune di per nascita. Dalla scheda anagrafica si evincono i seguenti indirizzi:

- Censimento del 1991



- 06.06.2011 P
- 10.09.2013 V ultimo e attuale indirizzo (al 02.05.2023, data del certificato)

Dal certificato di residenza storico della signora Xxxx Xxxxxxxx risulta che la stessa è iscritta nel Comune di per nascita. Dalla scheda anagrafica si evincono i seguenti indirizzi:

- 02.09.1993
- 03.09.2003
- 10.09.2013 e attuale indirizzo (al 02.05.2023, data del certificato)

#### *6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.*

Come espressamente richiesto dal mandato sono state svolte ricerche presso la locale stazione di P.S. e presso l'Agenzia delle Entrate volte a reperire eventuali comunicazioni di cessione immobile e/o contratti di locazione registrati a delle comproprietarie dell'unità immobiliare. L'esito delle ricerche mostra quanto segue:

- presso la locale stazione di P.S. non è stata riscontrata alcuna comunicazione effettuata dai nominativi indicati nella richiesta relativamente all'unità immobiliare in oggetto
  - presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione né di comodato per i nominativi indicati nella richiesta relativamente all'unità immobiliare in oggetto
- (Cfr. All. 14).

## 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.

*16. Ove l'immobile si occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

L'U.I. in oggetto non è occupata dal coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.



## 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

*17. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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.*

### *6.17.1.a Esistenza sull'immobile pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.*

Sull'immobile pignorato non vi sono vincoli di tale natura.

### *6.17.1.b Esistenza di ulteriori vincoli*

L'intero territorio del Comune di Castellammare di Stabia è vincolato alle disposizioni contenute nel D.lvo n.42/04 "Codice delle disposizioni legislative in materia di beni culturali".

L'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura ricade in Zona Territoriale 7- Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole – del Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, (PUT), di cui alla Legge Regionale 27.06.1987 n. 35.

Il territorio del Comune di Castellammare di Stabia è **sottoposto a vincolo sismico** (DMLP del 07/03/1981 e del 03/06/1981) **con grado di sismicità S= 6- Zona 3**, classificazione aggiornata con Delibera di d Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.2002 con obbligo di osservanza della normativa vigente.

### *4.17.1b Esistenza sull'immobile pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale- spese di gestione annue*

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sprovvisto di amministrazione condominiale.

La comproprietaria dell'immobile signora Xxxx Xxxxxxxx nel corso delle operazioni peritali ha riferito che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita non è allacciato alla fogna comunale essendo provvisto di fossa settica, per lo svuotamento della quale corrisponde circa 20 € ogni due mesi.



## 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

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

Sul bene oggetto della presente procedura non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali.

Il compendio pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico come risulta dalla certificazione rilasciata dalla Regione Campania U.O.D. Foreste - Ufficio usi civici (Cfr. All.13).

**Sull'immobile oggetto di procedura (C.F. Comune di Castellammare di Stabia F. 6 part. 1374 sub 8) grava Decreto di Sequestro Preventivo ex art. 321 c.p.p. emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 03.12.2019 rep. 5696/19, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Napoli 2 il 10.12.2019 ai nn. (atto giudiziario - Tribunale di Torre Annunziata del 03.12.2019 rep. 5696/19) a favore dell'Erario dello Stato sede Roma C.F. 80415740580 per il diritto di proprietà per la quota di 4/12 contro XXXXXXXX XXXX.**

Da informazioni assunte dal C.G. Avv. Paola Capobianco presso il Tribunale di Torre Annunziata Sett. Penale - G.I.P., risulta, alla data del 05.04.2023, che il fascicolo è alla Corte di Appello di Napoli (7646/21 NR CAP) con udienza del 12.06.2024.

Si evidenzia che dalle ispezioni ipotecarie per nominativo effettuate a nome di XXXXX XXXXXXXX n. a Castellammare di Stabia il 00.00.0000, è emersa la costituzione di una servitù trascritta in favore della "Compagnia Napoletana di Illuminazione e Scaldamento col Gas S.p.A. con sede in Napoli alla Via Chiaia n. 138" e contro XXXXX XXXXXXXX n. a

Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 16/2023\_ LOTTO UNICO - relazione di stima- versione privacy



il 00.00.0000, ed altri, avente ad oggetto «servitù gratuita perpetua di passaggio a piedi e con automezzi, nonché per il passaggio, la posa, il mantenimento e la manutenzione delle condotte di alimentazione del gas di alimentazione, nonché delle condotte di raccordo tra queste ultime e le montanti di gasdotto nel viale privato che, con inizio dal civico 240 della Via Giuseppe Cosenza in Castellammare di Stabia, porta ai fabbricati dei concedenti la servitù. Tale viale ha le seguenti caratteristiche: per un primo tratto, ortogonale alla Via Giuseppe Cosenza è lungo metri 65,20 (sessantacinque e centimetri venti) , con una larghezza costante di circa metri 3,80 (tre e centimetri ottanta); per un secondo tratto, in prolungamento del primo, è lungo metri 99 (novantanove) e largo metri del pari metri 3,80 (tre e centimetri ottanta) circa: per un terzo tratto, parallelo alla Via Giuseppe Cosenza e normale al secondo dei tratti suddetti, è lungo metri 90 (novanta) circa e largo metri 5 (cinque); tale viale confina a nord con Via G. Cosenza, ad est con Scuola Materna in costruzione, Comune di Castellammare ed Istituto Case Popolari; a sud con Società XXX XXX ad ovest con Xxxxx Xxxxxxxx, Xxxxx Xxxxxxx, Xxxxx Xxx, salvo altri. Il Viale stesso, di natura interpoderale, è riportato (con le proprietà cui è comune) , nel NCEU di Castellammare di Stabia, alla partita 9173, foglio 6 particella 389 sub. 2,4,5 e 8; ed in quel C.T. alla particella 293 dello stesso foglio 6.». (Nota di trascrizione del 30.10.1986 nn. 24871/19477)

Dalla descrizione del viale oggetto della servitù riportata nella suddetta nota di trascrizione si evince che oggetto della servitù di passaggio è la strada attualmente denominata *Via Gaetano Martucci*.



## 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

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

### 4.19.1 Scopo della stima

Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima, ciò vuol dire che uno stesso bene in un determinato momento può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire giudizi di valore differenti. Lo scopo della stima è quindi elemento preliminare ed indispensabile della stima stessa in quanto in funzione di esso viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima.

Nel caso in oggetto, scopo della stima è la determinazione del **più probabile valore di**

**mercato riferito all'attualità** (settembre 2023) che dovrebbe verificarsi in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima; vendita da effettuarsi in un unico lotto nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

**Il valore di mercato (Vm)**, rappresenta *la più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene.*

In sostanza si stabilisce un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

#### 4.19.2 Criterio di stima

Il criterio di stima che sarà adottato, pertinente alla stima che si sta effettuando, è quello del **Valore di mercato.**

La determinazione del **Valore di mercato** di un bene avviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene.

#### 4.19.3 Metodo di stima

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (grado di finitura, stato manutentivo, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità di servizi pubblici, ecc.) ai fini della valutazione del cespite si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo.** Tale metodo è volto alla individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un ordinario compratore sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità.

Il suddetto metodo di stima trova fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente cioè tale da costruire una scala di prezzi noti che permetta di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, il bene da valutare. I metodi di stima sintetica adoperati sono due:



attraverso l'analisi del mercato, si definisce o il massimo prezzo verificatosi sul mercato per la medesima epoca di riferimento (metodo del Forte o additivo), ovvero si definisce il prezzo medio (metodo moltiplicativo, variante del metodo del Forte). Nel caso in oggetto si è reputato opportuno utilizzare il "**metodo moltiplicativo**" ovvero definire il prezzo medio di una U.I. tipo, ipotizzando che per tale unità si riscontri il grado medio di tutti gli elementi e le caratteristiche che sono generalmente apprezzati sul mercato e che ne determinano il prezzo stesso. Rispetto a tale valore medio di riferimento si determinano poi una serie di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche proprie del cespite oggetto di stima.

#### *4.19.4 Determinazione dei coefficienti di differenziazione*

Le caratteristiche posizionali estrinseche che influiscono sul prezzo sono l'ubicazione, la distanza dal centro, la presenza di opere di urbanizzazione primaria (strade, illuminazione pubblica, reti di distribuzione, ecc.) e di urbanizzazione secondaria (scuole, ospedali, chiese, biblioteche ecc.), la destinazione delle zone in cui l'immobile sorge (residenziale, commerciale, industriale, ecc), i mezzi di trasporto, la qualificazione ambientale, le caratteristiche posizionali intrinseche riguardano la prospicienza, la panoramicità, l'esposizione, l'orientamento, il soleggiamento.

Le caratteristiche intrinseche o tecnologiche che influiscono sul prezzo sono la qualità e tipologia edilizia, il grado di rifinitura, le caratteristiche dei pavimenti, rivestimenti, gli impianti, l'esistenza di servizi tecnologici, stato conservativo ed età;

Le caratteristiche produttive si riferiscono allo stato di occupazione.

Potendosi, per ognuna di tali caratteristiche attribuire una specifica e determinata incidenza sul prezzo di mercato, legata al grado di usufruibilità di ciascuna di esse, si procede alla comparazione tra le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima e quelle della unità del prezzo medio assegnandovi dei gradi di merito legati proprio alla usufruibilità della caratteristica che di volta in volta viene raffrontata.



I gradi di merito vengono attribuiti in due fasi distinte: la prima riguarda l'intero edificio nel suo complesso, la seconda l'unità immobiliare specifica.

Per l'attribuzione dei gradi di merito (che non sono quelli previsti dalla L. 392/78 sull'Equo canone), si farà riferimento all'incidenza massima e minima proposta dal Forte per ciascuna caratteristica intrinseca ed estrinseca (C.Forte, B. de Rossi Principi di economia ed estimo, Etas, 1974) riportata nella successiva tabella:

tabella 1

		Max	Min
C. posizionali estrinseche	Kpe	35%	5%
C. posizionali intrinseche	Kpi	25%	5%
C. intrinseche	Ki	30%	10%
C. produttive	Ke	10%	5%
		<b>100%</b>	<b>25%</b>

I coefficienti di differenziazione assumono valori positivi, negativi o pari all'unità rispettivamente se il bene oggetto della stima presenta caratteristiche superiori alla media ( $K > 1$ ), inferiori alla media ( $K < 1$ ), nella media ( $K = 1$ ).

il **coefficiente** che sintetizza il contributo delle caratteristiche,  $K$ , è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi:

$$K = (Kpe * Kpi * Ki * Ke)$$

$$Vm \text{ di stima} = Vmedio * K$$

#### 4.19.5 Indagini di mercato

Il metodo seguito per documentare la ricerca è stato il seguente. Si precisa innanzitutto che il parametro di riferimento per la stima è il metro quadrato, e non il vano catastale, poiché esso valuta con esattezza la consistenza dell'immobile.

Si è poi appurato che sono facilmente documentabili, attraverso le inserzioni pubblicate su pubblicazioni e siti internet di settore, i valori relativi ad immobili analoghi a quello oggetto di stima e in prossimità di esso. Si procede quindi con l'operazione di stima attraverso l'analisi delle offerte di mercato. L'indagine è stata estesa nel territorio del Comune di Castellammare di Stabia nelle zone limitrofe a quella in cui è posto il bene oggetto della stima, entro un raggio di 1 Km, prendendo come campione immobili con caratteristiche dimensionali tipologiche e posizionali paragonabili allo stesso bene oggetto della stima.

#### 4.19.6 Stima U.I. C.F. F. 6 part. 1374 sub 8

##### 4.19.6.1 Indagini di mercato

###### 1. Agenzia Immobiliare –

– Castellammare di Stabia – Zona San Marco-

Via Giuseppe Cosenza 180 N - Appartamento composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, bagno e balcone posta al terzo piano edificio di tre piani senza ascensore,. Doppio affaccio su corte comune; cantinola 12 mq; da ristrutturare. Superficie commerciale 65 mq . Offerta richiesta € 169.000 – Prezzo unitario €/mq 2.600,00 (in c.t.);

###### 2. Agenzia Immobiliare

Cosenza, 11-80053 - Castellammare di Stabia-

Castellammare di Stabia Zona San Marco- Cicerone- In piccolo condominio di tre piani, appartamento con salone luminoso, cucina abitabile, e tre camere da letto, bagno e piccola



lavanderia che affaccia sul balcone. Cantina al piano strada. Sup, Commerciale 100 mq-  
Offerta richiesta € 250.000,00 - Prezzo unitario € /mq 2.500,00;

3. Agenzia Immobiliare Castellammare di Stabia- Rif.

Annuncio 1801002, data annuncio Luglio 2023- Castellammare di Stabia, Via Giuseppe  
Cosenza- Zona San Marco- appartamento ristrutturato composto da cucina/soggiorno  
open space, camera da letto matrimoniale, due camerette bagno, lavanderia e balcone,  
piano primo di tre. Cantinola. Superficie commerciale 75 mq. Offerta richiesta  
260.000,00 -. Prezzo unitario €/mq 3.450,00 €/mq (in c.t.)

4.19.6.2 - *Elaborazione dati raccolti*

Il valore medio dell'offerta sul mercato immobiliare in zona, ricavato dall'analisi dei valori  
pubblicati è stimato in 2.850,00 €/mq in cifra tonda.

Il valore di mercato è dato dal punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in base agli studi  
condotti dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali sull'andamento del mercato  
immobiliare, il divario tra il prezzo richiesto ed il prezzo di vendita (ad offerta conclusa) per gli  
immobili di tipo residenziale verificatosi nel 2022, è stato nel 48,52% delle transazioni, pari al  
5%-10%. Per il caso in oggetto si stima prudenzialmente che il punto di incontro tra la domanda  
e l'offerta sia dato da un ribasso percentuale pari al 10% del valore dell'offerta, pertanto il valore  
unitario nella zona è pari a:

V.u.m. 2.850,00 €/mq x 0,90 = 2.565,00 €/mq (in cifra tonda).

Rispetto a tale valore, che rappresenta il grado medio di tutte le caratteristiche,  
consideriamo, per l'immobile oggetto di stima, i coefficienti moltiplicatori riportati nella pagina  
seguito alla tab. 1 che forniscono il più probabile valore unitario di mercato, precisando che ai  
fini estimativi l'immobile viene considerato LIBERO .



tabella 2

<b>Valore unitario medio (€/mq comm)</b>		<b>2.565,00</b>
C. posizionali estrinseche	Kpe	0,80
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,90
C. intrinseche	Ki	0,90
C. produttive	Ke	1
<b>Coefficiente sintetico</b>	<b>Prodotto K</b>	<b>0,65</b>
<b>Valore unitario di stima (€/mq comm)</b>	$V=Vum \times K$	<b>1.667,00</b>

#### 4.19.6.3 Conteggi di stima

Si procede di seguito alla determinazione del **più probabile valore di mercato** del cespite in esame, ottenuto applicando alla superficie commerciale calcolata la quotazione parametrica assunta ed apportando le dovute correzioni come dettagliatamente riportato nella seguente tabella 3. La superficie commerciale dell'U.I., in oggetto, come calcolata al precedente paragrafo 6.3.2.b è di 119,00 mq.

tabella 2

<b>DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE -C.F. F. 6 part. 1374 sub 8</b>				
	<b>Descrizione</b>	<b>V.U.M €/mq</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>	<b>Importo €</b>
1	Valore di stima	1.870,00	119,00	€ 198.373,00
2	Decurtazione per rifacimento impianto elettrico			- € 2.500,00
3	Decurtazione per rendere indipendenti gli impianti (idrico, adduzione gas e riscaldamento) dell'U.I. dalla porzione aliena fusa sul piano fisico del piano sottostante			- € 2.000,00
4	Decurtazione per lavori necessari a dotare l'U.I. di un locale cucina			- € 2.500,00
5	Costi di separazione zone aliene non sottoposte a pignoramento			- € 1.800,00
6	Decurtazione per mancata possibilità ad eseguire i lavori sino alla eventuale definizione con esito positivo della pratica di condono (5% del valore di stima)			- € 9.918,65
7	Decurtazione del 5% del prezzo di stima per pratica condono edilizio ai sensi della L. 47/85 non ancora definita			- € 9.918,65
8	Decurtazione del 10% del prezzo di stima per difformità rispetto ai grafici della pratica condono edilizio ai sensi della L. 47/85 non ancora definita			- € 19.837,30
9	Decurtazione per redazione APE			- € 100,00
10	riduzione percentuale per assenza di garanzia vizi occulti (15%)			- € 29.755,95
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>				<b>€ 120.042,45</b>

**VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA PER LA VENDITA DELLA QUOTA INDIVISA  
DI 1/3 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ = 40.000,00**

## 6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.

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

L'U. I. in oggetto è occupata dalla signora Xxxx Xxxxxxxx, comproprietaria dell'immobile, che vi abita unitamente al coniuge, Xxxxx Xxxxxxxxxx, ed ai due figli minori della coppia. Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate Direz. Provinciale di Napoli 2, in base alla documentazione che è stato possibile reperire, e presso il locale comando di PS non risultano contratti di locazione registrati a nome delle comproprietarie dell'unità immobiliare né segnalazioni di occupazione immobile a nome delle stesse, pertanto la stima è stata condotta considerando l'immobile libero.

## 7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

*Sopralluoghi presso il compendio pignorato*

- 13 aprile 2023;
- 27 aprile 2023.

*Ricerche documentali*

Le ricerche documentali sono state effettuate presso i seguenti uffici:

- Comune di Castellammare di Stabia Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
- Comune di Castellammare di Stabia, Ufficio Urbanistica;
- Comune di Castellammare di Stabia, Ufficio Edilizia privata;
- Comune di Castellammare di Stabia, Ufficio Condonò;
- Comune di Castellammare di Stabia, Ufficio Antiabusivismo;
- Comune di Castellammare di Stabia, Ufficio Toponomastica;
- Commissariato di P. S. di Castellammare di Stabia;
- Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli Territorio;
- Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Napoli- Ufficio Territoriale di Napoli III;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari- Napoli II;
- Archivio Notarile Distrettuale di Napoli;
- Regione Campania Ufficio Usi Civici;

e presso i seguenti professionisti:

- Notaio Roberto Amodio -Castellammare di Stabia;
- Notaio Roberto Chiari - Napoli.

## 8. ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione, facendone parte integrante, i seguenti elaborati e documenti:

1. Allegato 1: Verbali di sopralluogo- verbale tecnico;
2. Allegato 2: Fascicolo documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi;
3. Allegato 3: Fascicolo elaborati grafici;
4. Allegato 4: Documentazione catastale;
5. Allegato 5: Titolo di provenienza;
6. Allegato 6: Ulteriori titoli di provenienza;
7. Allegato 7: Ispezioni ipotecarie e sviluppo note;
8. Allegato 8: Certificato di destinazione urbanistica;
9. Allegato 9- parte 1 di 2: Documentazione rilasciata dal Comune di Castellammare di Stabia - Sett. Urbanistica- Edil. Privata- Uff. Condonò;
10. Allegato 9- parte 2 di 2: Documentazione rilasciata dal Comune di Castellammare di Stabia - Sett. Urbanistica- Edil. Privata- Uff. Condonò;
11. Allegato 10: Documentazione rilasciata dal Comune di Castellammare di Stabia - Ufficio Toponomastica;
12. Allegato 11: Documentazione rilasciata dal Comune di Castellammare di Stabia - Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
13. Allegato 12: Certificato di matrimonio con annotazioni a margine del debitore esecutato; Certificato di matrimonio con annotazioni a margine comproprietaria non esecutata; Certificato stato libero comproprietaria non esecutata;
14. Allegato 13: Documentazione rilasciata dalla Regione Campania - U. O. D. Foreste- Ufficio Usi Civici
15. Allegato 14: Attestazione relativa all'esistenza di contratti di locazione registrati;
16. Allegato 15: Esito informazioni relative a comunicazioni di cessione fabbricati alla locale stazione di P. S.

## 9. CONCLUSIONI

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto stimatore ringrazia il G.E. per la fiducia accordata e, resta a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Torre Annunziata, 14/09/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
L'Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

