



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dr. [REDACTED]



Procedimento RGE. n. 160/2024



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:



Creditore: [REDACTED]



Debitore: [REDACTED]



C.T.U.

[REDACTED]



APRILE 2025



All'Ill.mo GIUDICE

Dr. [REDACTED]

Premessa,

In data 17.11.2024, l'Ill.mo Giudice Dr. [REDACTED], nominava la sottoscritta [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio, nella causa in epigrafe, assegnando il compito di redigere relazione tecnica di stima degli immobili pignorati, previa verifica e descrizione degli stessi nel rispetto dei quesiti riportati nell'atto di nomina, in sede di verbale di giuramento in data **25.11.2024**.

Con riferimento ai singoli quesiti la scrivente informa la Signoria Vostra di aver eseguito la seguente attività:

I Accesso in data 08.01.2025, alle ore 15,30, unitamente al Sig. Custode Giudiziario [REDACTED], la scrivente si è recata presso l'immobile esecutata, sito in Castellammare di Stabia alla Via Olivaro, 52 (già Via Monaciello), nella frazione di Scanzano. L'immobile è identificato in catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia, come segue:

- **foglio 14 part.552 sub 19, mq 21**, cat. C/6, sup. catastale 26 m², rendita € 100,86;
- **foglio 14 part.552 sub 7, cat. A/2, vani 3**, sup. catastale 92 m², rendita € 371,85;

Durante il primo accesso non è stato possibile eseguire il sopralluogo, perché non era presente il debitore, né alcuno in sua vece. La scrivente ha eseguito foto dei luoghi.

II Accesso in data 16.01.2025 alle ore 15.30, unitamente al Sig. Custode Giudiziario [REDACTED], la scrivente si è recata presso l'immobile esecutata, sito in Castellammare di Stabia alla Via Olivaro, 52 (già Via Monaciello), nella frazione di Scanzano, ed ivi si è avuta la presenza della parte debitrice, e si è proceduto ad eseguire misurazioni, rilievi grafici e fotografici e verifiche di corrispondenza tra gli atti tecnici disponibili – visure e planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Inoltre al fine di adempiere correttamente a quanto previsto dall'incarico, in prosieguo, la scrivente si è recata presso gli uffici pubblici interessati per ottenere copia degli atti idonei al buon esito della presente.

Nello specifico la scrivente si è rivolta ai seguenti Enti:

- 1.Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare di Stabia (Na);
- 2.Archivio Notarile di Napoli.
- 3.Ufficio del Tribunale di Torre Annunziata (Na)

dove ha richiesto ed ottenuto copia degli atti che si allegano.

La scrivente ha poi estratto, dall'apposito sito istituzionale dell'Agenzia dell'Entrate, la *documentazione catastale ed ipotecaria*, riportata in allegato.

Documentazione che si allega in copia:

- Atti notarili: **All. A**
- documentazione ipotecaria: **All. B**
- visure e planimetrie catastali: **all. C**
- Titoli urbanistici – (Ufficio tecnico comunale): **All. D**
- documentazione grafica e fotografica: **All. E**
- certificato di stato civile e residenza del debitore. **All. F**

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti e delle verifiche effettuate nonché della documentazione esaminata (sia dagli atti di procedimento, sia richiesta) la scrivente rimette le seguenti valutazioni ed osservazioni nel rispetto dei quesiti posti che di seguito si vanno a specificare.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N°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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti od inidonei; **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, 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).*

Risposta

Preliminarmente la scrivente da atto di aver eseguito le attività e quindi di aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..

A tale scopo allega la documentazione richiesta relativa al bene staggito:

- a) atti notarili (**all. A**)
- b) ispezione ipotecaria (**all. B**);
- b) documenti catastali: visure storiche, mappe e planimetrie (**all. C**);

Si da atto che detta documentazione copre il periodo ventennale antecedente il pignoramento.

Dagli atti esaminati si riscontra che gli immobili in esame sono stati e sono oggetto unicamente della presente procedura immobiliare.

La scrivente ha acquisito i seguenti *titoli di provenienza* (vedasi all. A atti notarili e all. B visure ipotecarie), compresi quelli del periodo anteriore al ventennio, che nel seguito si elencano partendo dal più recente:

1. Atto notarile di compravendita del 27 maggio 2010, Rep. N.1663/1152, del Notaio

[redacted] sede di Napoli, trascritto in data 31 maggio 2010, ai nn.26080/17866.

Con detto atto di compravendita, la debitrice acquistava dal Sig. **[redacted]**, un appartamento posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio 14 p.lla 552 sub 7 cat. A/2 ed un locale box auto, identificato al NCEU al foglio 14 p.lla 552 sub 19 cat. C/6, ubicati in un fabbricato per civili abitazioni sito in Castellammare di Stabia, nella frazione di Scanzano, alla Via Olivaro n.52.(già Via Mezzapietra).

2. Atto notarile di divisione del 4 ottobre 2007, Rep. 107694/27754, a firma del Notaio

[redacted], sede di Napoli, trascritto in data 26 ottobre 2007 ai nn.69098/35038, con il quale, i germani **[redacted]** divenuti proprietari dell'intero locale al piano seminterrato del fabbricato, identificato al NCEU al foglio 14 p.lla 552, a seguito di sentenza di divisione ereditaria del 14/12/2004, lo suddividono in sei unità autorimessa con DIA del 22/02/2007 prot. n.14434, e con detto atto notarile di divisione, il **[redacted]** diviene proprietario del sub 19, unità in argomento, e del sub.20, che non è oggetto della procedura che ci occupa, derivati entrambi dalla originaria unità catastale sub 2. (il tutto meglio precisato nel Quesito N.11).

3. Nel ventennio antecedente il pignoramento, si precisa ancora che gli immobili del fabbricato di Via Olivaro n.52, venivano attribuiti ai germani **[redacted]** **[redacted]**, con giusta sentenza del Tribunale di Torre Annunziata, I Sezione Civile, **sentenza di divisione giudiziale N.1491 del 14/12/2004, cron.1514, rep.1560**, trascritta a Napoli il 18 aprile 2006 ai nn.14498/27396, con cui si procedeva allo scioglimento della comunione ereditaria nascente dalla successione della madre **[redacted]**, nata a Castellammare di Stabia il 16/09/1907, deceduta in Barletta (Ba), in data 22/08/1957(*dichiarazione di successione registrata in Barletta il 3 aprile 1958 al n.53 vol 25*).

Con tale atto di divisione il Sig. **[redacted]** diveniva proprietario dei seguenti beni:

- Appartamento al secondo piano, in NCEU al folio 14, part.552, sub 7, di mq 43,9 coperti, mq 35,10 di sottotetto, mq 37,3 di balconi e terrazze;
- Comunione per 1/3 (un terzo) del box auto riportato in NCEU al foglio 12, part. 552 sub 2, ampio 194,50 mq;
- Comunione per 1/3 (un terzo) dei due locali posti al piano rialzato, riportati in NCEU al foglio 12, part. 552 sub 1, ampi rispettivamente mq.10,60 e 18,20, e del sottoscala posto allo stesso livello del box, ampio mq 6.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- appartamento, identificato al NCEU al foglio 14 p.lla 552 sub 7 cat. A/2;
- locale box auto, identificato al NCEU foglio 14 p.lla 552 sub 19 cat. C/6

Si precisa che trattandosi di fabbricati e non terreni, non occorre il certificato di destinazione urbanistica, di cui all'art. 30 DPR 380/2001.

Inoltre, sugli immobili, gravano le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione del 31.05.2010 ai NN.26081/4997 di ipoteca volontaria nascente da concessione di mutuo del 27 maggio 2010, (Rep. n. 1664/1153), per Notaio [REDACTED] di Napoli, importo totale € 486.000,00, importo capitale € 243.000,00 contro il debitore [REDACTED]
[REDACTED] DEBITORE NON DATORE di ipoteca: [REDACTED]

Trascrizione del 08/11/2024 ai NN.53950/42400 a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Torre Annunziata del 16.10.2024, numero di repertorio 5534, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Si riporta, altresì, il certificato di stato civile e residenza, rilasciato dal Comune di Castellammare di Stabia (Na), in data 02.12.2021, che attesta che la Signora [REDACTED], risulta di stato civile libero (all.D).

QUESITO N°2

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

Risposta

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito, la scrivente comunica che il locale risulta occupato dalla debitrice e dai suoi figli.

Non si segnalavano attività tese ad ostacolare l'accesso durante i sopralluoghi.

QUESITO N°3

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano ed eventuale numero interno), gli accessi, i confini ed i dati catastali, le eventuali pertinenze ed accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.), indicando anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. ...omissis... **Ogni lotto** dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: ...omissis...*

Risposta

Il pignoramento interessa **un appartamento ed un locale box** ubicati *rispettivamente* al piano secondo (ed ultimo), ed al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione situato alla Via Olivaro n.52, nella località Scanzano del Comune di Castellammare di Stabia.

L'edificio è formato da quattro livelli, uno interrato e tre fuori terra. Il primo livello è occupato da negozi, e gli altri due da unità residenziali. L'appartamento in oggetto è ubicato al terzo livello o piano secondo e vi si accede attraverso il vano scala condominiale privo di ascensore; il locale box auto è posto al piano interrato con accesso pedonale dal vano scala dell'edificio ed accesso carrabile mediante rampa dalla via esterna.

L'immobile residenziale occupa dunque l'ultimo piano del fabbricato, con accesso esclusivo all'ampio terrazzo di copertura ad esso speculare rispetto al vano scale. Confina a nord con proprietà [REDACTED] (p.lla 621), ad ovest con immobile proprietà [REDACTED] (p.lla 264) ed agrumeto proprietà [REDACTED] (p.lla 259), a sud ed est con strada Olivaro (già Monaciello) e pianerottolo vano scala, distinto nel NCEU del comune di appartenenza al **foglio 14, p.lla 552, sub 7, Cat.A/2, classe 6, vani 3, rendita € 371,85**. Il box auto posto nel piano interrato, ha ingresso dalla via Olivaro, confina con area di manovra, box distinto al sub 18 e box distinto dal subalterno 20, individuato nel NCEU del comune di appartenenza al **foglio 14, p.lla 552, sub 19, Cat.C/6, classe 7, mq 21, rendita € 100,86**.

L'appartamento ha forma rettangolare ed una superficie complessiva pari a circa mq 92,00, rilevata in sede di sopralluogo. Tuttavia si precisa che l'unità abitativa riconosciuta in atti è la zona a sinistra dell'ingresso, di forma rettangolare che ospita cucina, servizio igienico e camera da letto, con altezza pari a m 2,85, per una superficie complessiva di mq 43,09. L'altra metà dell'attuale appartamento, di mq 49,00 è di fatto un sottotetto, nel quale sono state ricavate altre due stanze, precisamente un soggiorno ed una camera da letto. Manca un regolare titolo edilizio, per esempio una pratica di recupero del sottotetto, che giustifichi l'attuale destinazione d'uso residenziale del sottotetto, e di fatto, l'unità abitativa resta solo quella assentita con Concessione Edilizia n.74/bis del 5 giugno 1991, rilasciata ai sensi della Legge 219/1981 dal Comune di Castellammare di Stabia.

Allo stato attuale l'immobile si presenta in buono stato di uso e conservazione. Gli ambienti sono divisi con tramezzi di circa m 0,10 di spessore; le stanze poste a sud, e precisamente la cucina, il bagno e la camera da letto sono ben illuminate per la presenza di finestre e balconi prospettanti su un terrazzo lungo circa m 9,45 e largo m 1,20. Il locale cucina, invece, immette su un'ampia terrazza di mq 84,00, mentre nella zona sottotetto, nella falda di copertura, sono presenti due ampi lucernari. Le rifiniture dei vani sono più che discrete con pavimentazione e rivestimenti in maioliche. Discreti gli infissi interni e buoni quelli esterni. Nel complesso l'immobile appare in buono stato; esso è dotato di impianto idrico, elettrico, di impianto di riscaldamento con elementi radianti e impianto di raffrescamento. *(foto e grafici - All.E)*

Al piano seminterrato, in una ampia area autorimessa, si trova il locale box auto distinto al sub 19, di forma quadrata con lunghezza pari m 4,76 e larghezza di m 4,72. L'altezza del locale è di m 2,80. Presenta pareti ben intonacate e pavimentazione in mattonelle di gres. Il locale autorimessa ha accesso pedonale dal vano scala dell'edificio, ed accesso carrabile dalla rampa posta sulla Via Olivaro. *(foto e grafici - All.E)*

La struttura dell'edificio è in cemento armato con impianto realizzato antecedentemente al 1967. Il fabbricato è stato poi ricostruito ai sensi della L.241/91 per i danni subiti in seguito del sisma del 1980.

Non vi sono particolari aree pertinenziali ad eccezione dell'area antistante il fabbricato sul prospetto principale che avrebbe dovuto ospitare delle aiuole in luogo dell'attuale area pavimentata e recintata con ringhiere in ferro e vasi decorativi, divenuta di esclusivo uso delle attività commerciali svolte nei locali del piano terreno.

L'edificio, che ospita i beni staggiti, ricade nella frazione di Castellammare di Stabia denominata Scanzano, posta in zona collinare e mediamente popolata; ivi sono presenti fabbricati risalenti alla metà

del secolo scorso, alcuni attigui gli uni agli altri, in linea sulla strada, che lasciano scarso margine di manovra e sosta agli autoveicoli. Molti edifici sono stati ricostruiti dopo il sisma dell'80.

In buona sostanza, la zona si caratterizza per l'alternarsi di condomini di massimo 4 livelli di altezza e ville unifamiliari con giardino. Sono presenti attività commerciali al dettaglio, servizi per la collettività quali scuole ed ambulatori.

La zona è distante dal centro cittadino, ma di fatto facilmente raggiungibile con autoveicoli; sono tuttavia più che buone le caratteristiche di salubrità e panoramicità dei luoghi.

In sintesi, si riporta il seguente prospetto:

LOTTO UNICO:

Appartamento (vedasi grafico - all.E) di proprietà esclusiva di [REDACTED] debitore esecutato. Riportato nel NCEU al foglio 14, p.lla 552, sub 7, Cat.A/2, classe 6, vani 3, rendita € 371,85.

Ubicato in Castellammare di Stabia, alla Via Olivaro n.52, (già via Monaciello) – località Scanzano, esso si trova al secondo ed ultimo piano di un edificio composto da tre livelli fuori terra ed uno interrato a cui si accede dal vano scala e mediante rampa carrabile. Confina a nord con proprietà [REDACTED] (p.lla 621), ad ovest con immobile proprietà [REDACTED] (p.lla 264) ed agrumeto proprietà [REDACTED] (p.lla 259), a sud ed est con strada Olivaro (già Monaciello) e pianerottolo vano scala. L'immobile è formato da un locale cucina, servizio igienico e camera da letto, oltre un terrazzo sul lato sud ed ampia terrazza sul lato est, per la parte della unità conforme ai titoli edilizi, mentre nella zona sottotetto, unita attualmente alla precedente mediante rimozione dell'esistente tramezzo, è presente una camera da letto e zona soggiorno. Il tutto per complessivi mq 92,00 e circa mq 90,00 di terrazzi. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma non ai titoli edilizi, in quanto l'ampliamento dell'unità abitativa riscontrato non è conforme agli atti urbanistici.

L'edificio è stato edificato con Concessione Edilizia n.74/bis del 5 giugno 1991, rilasciata ai sensi della Legge 219/1981 dal Comune di Castellammare di Stabia, che prevedeva all'ultimo livello un appartamento, una zona sottotetto ed un'ampia terrazza verso est. Il suddetto stato dei luoghi è dunque difforme da quanto riportato nei grafici del titolo edilizio, e lo scrivente CTU ritiene che occorre riportare l'immobile allo originario stato dei luoghi, non potendosi avere un recupero del sottotetto in base Legge regionale 16/2004, come modificata con Legge Regionale N.5 del 29 aprile 2024, in quanto non consentito dal PRG del Comune di Castellammare di Stabia.

Il tutto rappresentato anche nelle foto e grafici allegati. (all.E)

Locale box auto di esclusiva proprietà di Girace Cristina. Riportato nel NCEU al foglio 14, p.lla 552, sub 19, Cat.C/6, classe 7, mq 21, rendita € 100,86. Confina con area di manovra, box distinto al sub 18 e box distinto dal subalterno 20. Il locale corrisponde alla consistenza catastale in atti, per una superficie complessiva di mq 21,00 (sup. catastale mq 26). Esso è stato realizzato con D.I.A. del 22 febbraio 2007 al prot. n.14434, titolo con il quale sono stati ricavati n. 6 box dalla originaria area garage (all.E)

I descritti beni sono pervenuti al debitore esecutato mediante **atto di compravendita** in data **27.05.2010**, **Rep. N.1663 – Raccolta n.1152**, del [REDACTED] residente in Napoli, trascritto il 31.05.2024 ai nn.26080/17866.

PREZZO BASE: 175.000,00 (centosettantacinquemila/00)

QUESTITO N°4

Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente...etc.

Risposta

Gli immobili staggiti sono pervenuti al debitore esecutato mediante **atto di compravendita** in data **27.05.2010, Rep. N.1663 – Raccolta n.1152**, a firma del Notaio [REDACTED] residente in Napoli, trascritto il 31.05.2024 ai nn.26080/17866.

Con tale atto la debitrice acquistava dal Sig. [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili siti in Via Olivaro n.52, e precisamente nell'atto notarile si legge:

-un appartamento al piano secondo composto da tre vani catastali; confinante con beni Longobardi, con pianerottolo condominiale e con via Olivaro; riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 14, mappale 552, subalterno 7, Via Olivaro n.52, cat. A/2, classe 6, vani 3, mq 81, RC euro 371,85;

-locale box al piano seminterrato, di catastali mq 21, confinante con area di manovra, cox distinto dal sub.18 e box distinto dal sub.20; riportato in catasto fabbricati del detto comune al foglio 14 mappale 552, subalterno 19, via Olivaro n.52, piano S1, z.c. 2, cat. C/6, classe 7, mq 26, RC euro 100,86.

Nel ventennio antecedente al pignoramento sono inoltre presenti i seguenti atti:

Atto notarile di divisione del 4 ottobre 2007, Rep. 107694/27754, a firma del Notaio [REDACTED], sede di Napoli, trascritto in data 26 ottobre 2007 ai nn.69098/35038, con il quale il Sig. [REDACTED] diviene proprietario del locale box auto pignorato, identificato al foglio 14, p.lla 552, sub 19, piano S1, z.c. 2, cat. C/6, classe 7, mq 21, RC euro 100,86.

Sentenza di divisione giudiziale del Tribunale di Torre Annunziata, I Sezione Civile N.1491 del 14/12/2004, cron.1514, rep.1560, trascritta a Napoli il 18 aprile 2006 ai nn.14498/27396, mediante la quale i beni pignorati sono pervenuti al Sig. [REDACTED] Con tale atto si procedeva allo scioglimento della comunione ereditaria nascente dalla successione della madre [REDACTED], nata a Castellammare di Stabia il 16/09/1907, deceduta in Barletta (Ba), in data 22/08/1957(*dichiarazione di successione registrata in Barletta il 3 aprile 1958 al n.53 vol 25*).

La sentenza di divisione attribuiva al Sig. [REDACTED] i seguenti beni:

- appartamento al secondo piano, in NCEU al folio14, part.552, sub 7, di mq 43,9 coperti, mq 35,10 di sottotetto, mq 37,3 di balconi e terrazze;*
- la comunione per 1/3 (un terzo) del box auto riportato in NCEU al foglio 12, part. 552 sub 2, ampio 194,50 mq;*
- la comunione per 1/3 (un terzo) dei due locali posti al piano rialzato, riportati in NCEU al foglio 12, part. 552 sub 1, ampi rispettivamente mq.10,60 e 18,20, e del sottoscala posto allo stesso livello del box, ampio mq 6.*

Nell'atto di acquisto del 2010 con cui la Sig.ra [REDACTED] diveniva proprietaria dei beni in narrativa, si descrive l'appartamento come formato da tre vani e si indica una superficie complessiva pari a mq 81,00, precisando poi nel successivo art.4 (PRECISAZIONI IMMOBILIARI) che: "la vendita è comprensiva di tutte le pertinenze, servitù, diritti e oneri di ogni genere, comunque inerenti l'immobile in oggetto, trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte acquirente", oltre ad essere comprensiva dei diritti proporzionali sulle cose comuni e sulle parti condominiali del fabbricato secondo legge. Poi, nel successivo art.7 (DICHIARAZIONE IN MATERIA URBANISTICA) si legge che l'originario immobile era stato costruito prima del 1967 fuori dal perimetro cittadino, che il fabbricato, per i notevoli danni era stato abbattuto e poi ricostruito con il contributo economico disposto dalla L.219/1981. Inoltre, si legge anche che per le opere edilizie era stata presentata D.I.A. in data 9 marzo 2006 prot.17664, senza purtroppo specificare di quali opere si trattasse e successiva D.I.A. del 22 febbraio 2007 prot. 14434 con cui invece, furono ricavati n.6 box nell'area garage del piano interrato.

La circostanza poco chiara è quella relativa alla dichiarazione di esistenza della D.I.A. presentata in data 9 marzo 2006 al prot.17664 del Comune di Castellammare di Stabia, con cui sarebbero state eseguite opere edilizie non meglio specificate. Purtroppo tale titolo, richiesto dalla scrivente ai competenti uffici comunali, non è stato trovato, e dunque non è dato sapere a quali opere edilizie facesse riferimento.

Ciò premesso, si rileva che la superficie residenziale è pari a mq 43,90 e corrisponde ai tre vani, cucina, servizio igienico e camera da letto, posti sul lato sud della planimetria catastale, mentre la restante superficie pari a mq 35,10 è dichiarata come sottotetto annesso all'appartamento, di fatto **non abitabile e costituente una pertinenza della unità residenziale**, così come asseverato anche nella Concessione Edilizia n.74/bis del 5 giugno 1991 e riportato in planimetria catastale in atti. Il tutto meglio specificato nel Quesito N.11.

Non occorre procedere ad ulteriori e diversi accertamenti, non essendo l'esecutato un'impresa e/o titolare di attività commerciale.

Si allegano le visure storiche ed ipotecarie aggiornate, effettuate dalla scrivente. **(all.B e C).**

QUESITO N°5

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

Risposta

Gli immobili staggit risultano identificati catastalmente come riportati al Quesito n.4, ed inoltre vi è esatta corrispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento, e con le risultanze catastali.

Tuttavia si rileva dalla visura catastale, che la superficie complessiva ascritta all'appartamento del piano secondo è pari a mq 91, comprensiva quindi della superficie della pertinenza corrispondente al locale sottotetto non abitabile.

L'unico elaborato planimetrico presentato al catasto per l'immobile in argomento è quello del 1997/N.933, ed appare ben distinta la zona residenziale composta da tre vani, da quella del sottotetto, individuato come unico ambiente con ingresso autonomo, dal momento che le due unità presentavano accessi differenti tra loro posti sul ballatoio condominiale. **(all.E)**

Pertanto, seppur la **consistenza metrica riportata in visura è corrispondente a quella reale, e quindi la superficie catastale coincide con quella in atti**, tuttavia la destinazione d'uso del sottotetto divenuto abitabile, non è assentita da titoli edilizi, ed è stato abbattuto il muro di divisione tra gli ambienti che risultano dunque fusi in un'unica unità residenziale. *(visure e planimetrie catastali all.C – elaborato grafico all.E).*

Si specifica che non è possibile provvedere alla correzione della planimetria catastale in quanto occorre riportare gli ambienti allo originario stato dei luoghi. Per entrambe le soluzioni occorre munirsi di idoneo titolo edilizio. Inoltre si precisa che le pertinenze dell'unità abitativa, quali sottotetto e terrazza di copertura, non presentano un proprio identificativo catastale.

L'appartamento risulta presente in anagrafe catastale con il medesimo identificativo **foglio 14, p.lla 552 sub .7, A/2 classe 6 vani 3, rendita € 371,85** - dall'anno 1997; non sono presenti successive variazioni.

Il locale box auto invece, è stato realizzato con presentazione di D.I.A. del 22 febbraio 2007 con Prot. N.14434 del Comune di Castellammare di Stabia, con la quale furono realizzati nell'esistente area di parcheggio posta al piano interrato numero sei locali box auto.

L'originaria area parcheggio era distinta in catasto al **foglio 14 p.lla 552 sub 2, Cat.C/6 classe 7 consistenza mq 200,00 rendita € 960,61**; in seguito ai lavori sopra detti, fu soppresso il subalterno n.2 e furono distinti i subalterni dal n.18 al 24, e la unità in argomento fu accatastata con al **p.lla 552 sub .19, C/6 classe 7 mq 21, rendita € 100,86**. (DIVISIONE del 31/07/2007 Pratica n. NA0600480 in atti dal 31/07/2007 DIVISIONE (n. 35038.1/2007)

QUESITO N°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 diffomità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)**...etc*

Risposta

La scrivente da atto di aver accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene, individuato da indirizzo, numero civico, dati catastali e confini, già sopra esplicitata, e quella contenuta nel pignoramento.

Si dà atto che la consistenza metrica rilevata in sede di sopralluogo differisce da quella presente nell'atto di compravendita per la parte del locale sottotetto, che ha superficie di mq 49,00, anziché 35,10, non abitabile, ascrivito come pertinenza dell'immobile residenziale. Si ribadisce infatti, che la tale circostanza fosse ben nota alla acquirente all'atto della stipula del contratto di vendita, poiché l'art. 4 del citato atto, specifica che **la vendita è comprensiva di tutte le pertinenze, servitù, diritti e oneri di ogni genere, comunque inerenti l'immobile in oggetto, trasferite a corpo e non a misura.**

Non vi sono diffomità in relazione ai dati indicati nel pignoramento e sul piano della ricostruzione dei passaggi di proprietà.

Si precisa che il debitore esecutato, è civilmente separato, e non necessita eseguire altre indagini.

Non si è reso necessario ulteriore approfondimento in quanto non risulta che la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa*.

Non risultano beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche; né risultano situazioni di comproprietà.

Non risultano esistenti diritti di usufrutto sui beni pignorati.

QUESITO N°7

Verifici 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 da questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo graficamente il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, sulle aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri...etc...

Risposta

Si dà atto che vi è corrispondenza tra la consistenza dell'unità immobiliare contenuta nel titolo di provenienza e quella di cui alla planimetria catastale inserita in atti. Non vi è invece corrispondenza tra la planimetria attuale del bene, rilevata e restituita graficamente dalla scrivente, con la planimetria catastale, in quanto la zona sottotetto, pertinenza dell'appartamento, è stata annessa all'unità residenziale attigua, mediante abbattimento del tramezzo di divisione. (*all.E*)

La fusione della unità principale e la sua pertinenza ha comportato la presenza di un'unica porta di accesso dal pianerottolo condominiale in luogo dei due distinti originari accessi, l'uno per l'abitazione e l'altro per il locale sottotetto. Le modifiche apportate sono state realizzate *sine titulo*, non sono assentite e non hanno regolarità urbanistica.

Al fine di legittimare il bene occorre riportare il tutto allo *status quo ante* così come indicato nell'atto di compravendita, e realizzato con regolare titolo edilizio, la C.E. n.74/bis del 5 giugno 1991 ai sensi della L.219/81, mentre non è possibile presentare denuncia per il recupero dei sottotetti in base Legge regionale 16/2004, come modificata con Legge Regionale N.5 del 29 aprile 2024, in quanto il fabbricato ricade in zona A(2) - *insediamenti collinari* del P.R.G. del Comune di appartenenza e Zona 4 - *riqualificazione ambientale di I grado* del PUT della penisola sorrentina, ambito pertanto ove non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, nei quali rientrerebbe il recupero del sottotetto, ma solo di restauro e risanamento conservativo.

Per il locale box auto, distinto al subalterno 19, posto al piano interrato si assevera la legittimità del bene, la sua rispondenza al titolo abilitativo ed alla descrizione contenuta nell'atto di vendita ed alla planimetria catastale.

QUESITO N°8

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

Risposta

Si da atto che non sussistono le condizioni richiamate nel quesito n°8. Ovvero gli estremi catastali, e precisamente il **foglio 14, p.lla 552 sub .7, A/2 classe 6 vani 3**, identificano l'appartamento pignorato, e le sue pertinenze ovvero il sottotetto ed il terrazzo, adiacenti all'immobile principale.

Non esistono nel caso che ci occupa, autonomi identificativi catastali per le unità pertinenziali.

Per il locale box auto non sussistono le condizioni richiamate al quesito n°8.

Non vi sono altri elementi da segnalare.

QUESITO N°9

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale le particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, ...etc...

Risposta

Si precisa che gli immobili oggetto di procedura non derivano da unica e maggiore consistenza originaria. Si precisa inoltre, dopo aver verificato la storia catastale delle particelle pignorate nella presente procedura, che le stesse non sono oggetto di pignoramento con un identificativo differente, e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

Si riporta altresì, che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di atto di acquisto trascritto in suo favore, per cui non vi è l'esigenza di procedere ad ulteriori e diverse verifiche, ribadendo che l'oggetto del pignoramento è chiaramente ed esclusivamente descritto nella risposta al QUESITO N.3.

Si escludono tutte le altre ipotesi riportate nel quesito, perché non corrispondenti allo stato dell'arte, e si escludono altresì difformità sostanziali.

QUESITO N°10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Risposta

Il fabbricato dove è situato l'immobile, in località Scanzano, ricade nella zona territoriale omogenea A(2)4 - INSEDIAMENTI COLLINARI, che *"comprende le parti del territorio ricadenti nella zona 4 del PUT – riqualificazione ambientale di I° grado.*

In tale zona territoriale omogenea, le previsioni di PRG sono attuate a mezzo di Piani Particolareggiati di restauro e risanamento conservativo di iniziativa pubblica, da redigere secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della Legge Regionale n. 35/87. E' ammessa, altresì, la formazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica redatti nei limiti di cui all'art. 20 della citata legge regionale n. 35/87; fino all'approvazione dei suddetti Piani particolareggiati sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico, entrambi secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della legge regionale n. 35/87.

E'consentito, per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955, l'intervento secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R.35/87 di:

• **restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni;**

• **adeguamento funzionale degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:**

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento:30 mq. di superficie utile netta;
- incremento di sup. utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15 mq. (per i valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

Sono consentiti per l'eventuale edilizia esistente realizzata in epoca successiva al 1955, interventi secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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.

Ciò premesso, l'immobile pignorato potrà essere oggetto soltanto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, e non è ammesso il recupero del sottotetto, rientrante nella categoria della ristrutturazione edilizia. Gli eventuali interventi occorrenti per il ripristino del bene allo stato assentito dal titolo edilizio verranno attuati secondo quanto previsto dal summenzionato articolo e nell'osservanza delle vigenti norme urbanistiche.

Non sono ammessi altri tipi di interventi, od aumenti del carico urbanistico.

QUESITO N°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...etc...

Risposta

Il cespite pignorato fa parte di un fabbricato risalente alla prima metà del 900, ma che in seguito al sisma del 1980 riportò danni tali da renderlo inagibile, per cui è stato totalmente abbattuto e ricostruito.

I provvedimenti autorizzativi rilasciati dai competenti uffici comunali sono la Concessione Edilizia n.74 del 22.12.1989 e **Concessione Edilizia N.74/bis del 05.06.1991** rilasciate ai sensi della legge 219/81 dal Comune di Castellammare di Stabia, con cui si autorizzava la costruzione di un edificio composto da 4 livelli, tre fuori terra ed uno interrato, costituito da due unità commerciali al piano terra, due abitazioni al piano primo ed una al piano secondo con sottotetto *da non destinare ad uso abitativo*, oltre area interrata destinata a garge (*all.D – titoli abilitativi.*)

Alla C.E. N.74/bis del 05.06.1991 fecero seguito altri provvedimenti autorizzativi, nello specifico riguardanti la sistemazione delle aree esterne dell'edificio ed ancora una **D.I.A. in data 9 marzo 2006 al prot.17664** con cui si autorizzavano opere edilizie, e **D.I.A. del 26 febbraio 2007 al prot. 14434** presentata per la realizzazione di sei locali box auto nell'area interrata del fabbricato.

In particolare la scrivente, assevera che, ad oggi, l'unito titolo attestante la regolarità dell'appartamento staggito è la Concessione Edilizia N.74/bis del 05.06.1991, ed i grafici ad essa allegati, in quanto in seguito alle richieste di accesso agli atti inoltrate agli Uffici Tecnici del Comune di Castellammare di

Stabia, in data 24.01.25 prot.0007325 ed in data 27.03.25, prot.0021914, per la verifica della regolarità edilizio-urbanistica dei beni, non è stato possibile rinvenire la D.I.A. presentata in data 9 marzo 2006 al prot.17664, con cui si autorizzavano opere edilizie, non meglio specificate, così come si legge nell'atto di acquisto dei beni a firma del Notaio [REDACTED] del 27 maggio 2010.

In mancanza di ulteriore titolo, dunque, fa fede la relazione tecnica e i grafici allegati alla detta concessione del 1991, dai quali emerge chiaramente che al piano secondo è presente un appartamento ed un limitrofo sottotetto, non abitabile, con accesso indipendente. (all.E -foto e grafici)

Quindi, pur trattandosi di una pertinenza dell'appartamento, non è possibile annetterla all'immobile residenziale, ed occorre in mancanza di altro titolo autorizzativo, ripristinare lo stato dei luoghi.

La circostanza è di fatto fondamentale perché l'appartamento staggito in sede di individuazione del valore della stima, verrà dalla scrivente valutato in base alla effettiva destinazione d'uso degli ambienti, nonostante, si ripete, il già citato atto di compravendita riporti un prezzo di acquisto unico al metro quadro, giustificando la vendita come *a corpo e non a misura*, utilizzando di fatto, uno stesso prezzo per l'unità residenziale e le pertinenze (il sottotetto ed il terrazzo).

Pertanto, in mancanza della possibilità di applicazione delle norme vigenti per il recupero del sottotetto in Campania (*Legge regionale 16/2004, come modificata con Legge Regionale N.5 del 29 aprile 2024*), in quanto il bene ricade in zona A(2)4 insediamenti collinari del P.R.G., e zona 4 del P.U.T. (L.R. 35/87), che non ammette la ristrutturazione edilizia, ovvero la categoria di opere nella quale ricade il recupero del sottotetto, occorre ripristinare lo stato dei luoghi mediante presentazione di CILA, e successivi adempimenti. I costi da sostenere per tali opere verranno riportati nel Quesito N.19

I grafici e le foto allegate alla presente relazione di stima, meglio individuano la situazione attuale e quella asseverata dai titoli edilizi. (all. E foto e grafici).

QUESITO N°12

Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.lgs 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n°145 convertito con legge n°21.02.2014 n°9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del D.L. 23.12.2013 n°145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

Risposta

La certificazione energetica richiesta, in base al **Decreto del Presidente della Repubblica n.412/1993**, "*Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia*", è prevista per l'immobile staggito come unità residenziale, e non per le pertinenze e gli immobili di categoria C/6 (stalle, scuderie ed autorimesse).

Ad oggi, stante le condizioni di irregolarità del bene per quanto sopra ampiamente esposto, occorrerà produrre la certificazione energetica solo dopo il ripristino dello stato dei luoghi.

Di contro, non è necessario produrla per il locale box auto e le pertinenze della unità abitativa.

QUESITO N°13

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

Risposta

Non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti, in quanto il locale box auto è pertinenziale alla unità abitativa, costruito con concessione edilizia (anno 1991), che prevedeva una area a parcheggio nel locale interrato. Inoltre la D.I.A. del 26/02/2007 al prot.N.14434 del Comune di Castellammare, veniva presentata per la realizzazione di opere concernenti numero sei box auto nel “*parcheggio di pertinenza nel sottosuolo sul lotto su cui insiste il fabbricato*” in virtù della L.129/89.

Pertanto i beni costituiscono un unico lotto di vendita.

QUESITO N°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) ...etc...

Risposta

Gli immobili pignorati, come innanzi descritto, sono di esclusiva proprietà e possesso della debitrice, né occorre divisibilità in natura in quanto la consistenza costituisce di per sé un lotto autonomo.

QUESITO n°15

Accerti se l'immobile è libero od 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...etc...

Risposta

Il locale è occupato dalla debitrice e dai suoi due figli.

QUESITO N°16

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

Risposta

Non risulta.

QUESITO N°17

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

Risposta

Non risultano esistenti sul bene pignorato, i vincoli richiamati nel quesito.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura condominiali.

QUESITO N°18

Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, etc), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)...etc...

Riposta

Non esistono domande giudiziali o provvedimenti giudiziali così come elencati nel quesito.

QUESITO N°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 ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento...etc...

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO

L'edificio che ospita il locale pignorato è stato ricostruito in seguito agli ingenti danni riportati durante il terremoto del 23.11.1980, e l'attuale costruzione è stata realizzata negli anni 90 del secolo scorso. Presenta un livello interrato e tre piani fuori terra, ubicato in Via Olivaro n.52(già Via Monaciello) nella località denominata Scanzano, posta in zona collinare della città di Castellammare di Stabia. L'attuale edificio di recente costruzione ha una struttura in c.a, non presenta danni o ammaloramenti nelle finiture che appaiono più che discrete, ha copertura in parte piana ed in parte sul lato nord con tetto a falda.

La frazione Scanzano è distante dal centro cittadino ed il contesto è caratterizzato principalmente da edifici di massimo quattro livelli fuori terra e case unifamiliari, non esistono grandi condomini. La viabilità presenta percorsi stretti per lo più con un unico senso di marcia e pertanto è limitata la possibilità di parcheggio lungo le strade. Sono presenti attività commerciali al dettaglio e servizi per la collettività come scuole primarie ed ambulatori medici. Buone le condizioni di salubrità e panoramicità del luogo.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO

I beni sono identificati nel N.C.E.U. come nel seguito riportato:

Catasto Fabbricati:

- foglio 14 p.lla 552, sub.7, cat.A2, classe 6, vani 3, sup. totale mq 92,00, rendita € 371,85.

- foglio 14 p.lla 552, sub.19, cat.C7, classe 6, vani 3, consistenza mq 21,00, sup. cat. 26,00 Ren. € 100,86

L'accesso all'immobile residenziale posto al piano secondo, avviene dall'androne del fabbricato che immette nel vano scala. La facciata dell'edificio prospetta sulla Via Olivaro, ed è da questa arretrato rispetto al filo stradale di circa 5 metri che dovevano essere occupati con aiuole fiorite, in luogo dell'attuale destinazione d'uso come spazio delimitato ed esclusivo dei negozi del piano terra.

L'immobile residenziale occupa dunque l'ultimo piano del fabbricato, con accesso esclusivo all'ampio terrazzo di copertura ad esso speculare rispetto al vano scale. Confina a nord con proprietà [REDACTED]

██████ (p.lla 621), ad ovest con immobile proprietà ██████ (p.lla 264) ed agrumeto proprietà ██████ (p.lla 259), a sud ed est con strada Olivaro (già Monaciello) e pianerottolo vano scala, distinto nel NCEU del comune di appartenenza al **foglio 14, p.lla 552, sub 7, Cat.A/2, classe 6, vani 3, rendita € 371,85**. Il box auto posto nel piano seminterrato, ha ingresso dalla Via Olivaro, confina con area di manovra, box distinto al sub 18 e box distinto dal subalterno 20, individuato nel NCEU del comune di appartenenza al **foglio 14, p.lla 552, sub 19, Cat.C/6, classe 7, mq 21, rendita € 100,86**.

L'appartamento ha forma rettangolare ed una superficie residenziale, corrispondente a tre vani catastali pari a mq 43,90, mentre la restante parte dell'immobile corrispondente al sottotetto, ad oggi annessa all'unità abitativa senza regolare permesso, presenta una superficie di circa mq 49,00.

La superficie complessiva – *abitazione ampliata con area sottotetto*- rilevata in sede di soprallugo è pertanto pari a quella indicata in visura catastale di mq 92,00 (sup. catastale) oltre terrazzi e balconi per i quali si considera il 30% della superficie totale.

Si precisa che l'unità abitativa riconosciuta in atti è la zona a sinistra dell'ingresso, di forma rettangolare che ospita cucina, servizio igienico e camera da letto, con altezza pari a m 2,85, per una superficie complessiva di mq 43,09. L'altra metà dell'attuale appartamento, di circa mq 49,00 è di fatto un sottotetto, nel quale sono state ricavate altre due stanze, precisamente un soggiorno ed una camera da letto. Come ampiamente descritto in narrativa, mancando un regolare titolo edilizio né potendosi richiedere nel caso in oggetto, l'unità abitativa resta solo quella assentita con Concessione Edilizia n.74/bis del 5 giugno 1991, rilasciata ai sensi della Legge 219/1981 dal Comune di Castellammare di Stabia; inoltre occorre ricostituire l'originaria destinazione dei luoghi con ripristino della zona sottotetto distinta dalla unità abitativa e con ingresso autonomo. Allo stato attuale l'immobile si presenta in buono stato di uso e conservazione. Gli ambienti sono divisi con tramezzi di circa m 0,10 di spessore; le stanze poste a sud, e precisamente la cucina, il bagno e la camera da letto sono ben illuminate per la presenza di finestre e balconi prospettanti su un terrazzo lungo circa m 9 e largo m 1,20. Il locale cucina, invece, immette su un'ampia terrazza di mq 84,00. Nella falda di copertura del sottotetto sono presenti due ampi lucernari. Le rifiniture dei vani sono discrete con pavimentazione e rivestimenti in maioliche. Discreti gli infissi interni e buoni quelli esterni. Nel complesso l'immobile appare in buono stato; è dotato di impianto idrico, elettrico, di impianto di riscaldamento e di di raffrescamento. *(foto e grafici - All.E)*

Al piano seminterrato, in una ampia area autorimessa, si trova il locale box auto distinto al sub. 19, di forma quadrata con lunghezza pari m 4,76 e larghezza di m 4,72. L'altezza del locale è di m 2,80. Presenta pareti ben intonacate e pavimentazione in mattonelle di gres. Il locale autorimessa ha accesso pedonale dal vano scala dell'edificio, ed accesso carrabile dalla rampa posta sulla Via Olivaro.

Nell'ambito del piano di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art.11. delle norme di attuazione del PRG vigente, integrata e corretta con le modifiche apportate dalla commissione territoriale di competenza ex l'art.14 della L.219/81, veniva autorizzata la chiusura di accesso alla rampa carrabile mediante apposizione di cancello in ferro nei fatti poi, non realizzato. *(foto e grafici - All.E)*

Si allegano alla relazione, grafici e foto, che ne formano parte integrante. *(foto e grafici - allegati E)*

METODO DI STIMA

Per procedere alla stima dell'immobile si ritiene preliminarmente opportuno precisare che la stessa può essere conseguita con diverse metodologie, come prevede la scienza dell'estimo. Nello specifico essa può essere ottenuta con i seguenti metodi:

1 - comparazione con i prezzi di mercato; 2 - valutazione finanziario-reddituale; 3 - costo di produzione; 4 - costo di surrogazione; 5 - valore di trasformazione; 6 - valore complementare.

Ciò posto, la scrivente, ritiene sufficiente e coerente con lo stato dell'arte, utilizzare la stima attraverso il metodo comparativo e quello finanziario reddituale, ovvero primo e secondo criterio, essendo in presenza di manufatti di semplice costituzione e di ordinaria utilizzazione.

Difatti, il primo metodo perviene al più “*probabile valore di mercato del bene*” basandosi sul raffronto tra vendita di beni analoghi a quello in esame (avvalendosi di indagini presso agenzie immobiliari, dati dell'Agenzia del Territorio), mentre il secondo metodo permette di desumere tale valore, valutando le caratteristiche del bene e capitalizzandone il reddito inteso come continuativo e costante nel tempo.

(A)STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA (primo metodo)

Da indagini effettuate valutando i dati della Banca dati immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare una certa omogeneità di prezzi nella Fascia/zona D7: periferica Scanzano-Privati. (*documenti catastali - All.C*)

Si è, dunque, ritenuto abbastanza aderente alla realtà, considerare come “*area di mercato omogenea*”, quella individuata secondo la suddetta banca dati, e che comprende l'area dove è ubicato l'edificio. Inoltre, per un ulteriore confronto di dati, paragonando in modo sommario, quelli relativi alle compravendite immobiliari effettuate nella zona ad opera di agenzie immobiliari locali (TECNOCASA – FRIMM), e riferiti ad immobili ricadenti nel medesimo ambito e con caratteristiche similari oltre che in buono stato di conservazione, con quelli della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.), la scrivente ritiene del tutto aderente alla realtà il valore commerciale indicato dell'OMI, che per gli immobili residenziali oscilla tra **euro 1400,00 €/mq ed euro 2150,00 €/mq** per immobili di tipologia media; per il *box auto* il valore al metro quadro sarà pari a poco più di un terzo di quello principale, e per le pertinenze ovvero il sottotetto e le terrazze, i valori si intendono pari ad un terzo del valore attribuito alla unità principale.

Si precisa che, per gli stessi immobili, al fine di utilizzare il metodo di comparazione indiretta, ovvero la stima per **capitalizzazione del reddito**, si riportano i valori di locazione al mq, variabili tra i 4,4-6,8 €/mq per gli immobili residenziali.

Nel caso che ci occupa, si prende per buono un valore di € 5,00/mq.

Ciò premesso, in virtù delle descritte caratteristiche tipologiche, dell'epoca di realizzazione dell'edificio, della posizione in ambito collinare e distante dalla città, si procede alla stima dei beni, comparando le due metodologie scelte.

LOTTO UNICO: appartamento, pertinenze e locale box auto

Per l'appartamento, di superficie pari a mq 43,09 oltre mq 84,60 di terrazzo e 11,35 di balcone lato sud, con porzione di sottotetto di mq 49,00 e box auto di mq 26,00, si ritiene, per quanto esposto, che sia plausibile ed accettabile prendere come importo base, un costo pari a **2000,00 €/mq**.

1. Valore stimato

a- sup. appartamento mq 43,09 x € 2.000,00 = € **86.180,00**

b- sup. utile non residenziale (terrazzo + balcone) mq 95,94 x 0,30 x € 2.000,00= pari a € **57.564,00;**

c- sup. utile non residenziale (sottotetto) mq 49,00 x 0,30 x € 2.000,00= pari a € **29.400,00**

d- sup. utile non residenziale (box auto) mq 26,00 x 0,40 x € 2.000,00= pari a € **20.800,00;**

a + b + c + d = 86.180 + 29.400 + 57.564 + 20.800 = € 193.944,00

- **VALORE DEI BENI ARROTONDATO € 195.000,00**

Occorre però riportare l'immobile allo stato originario con l'edificazione del muro di divisione, abbattimento del tramezzo esistente nella area sottotetto, e prevedere una seconda porta di accesso, il tutto come da grafici allegati al titolo originario.

Considerando i costi tecnici da sopportare, affidamento di incarico, pratiche edilizie e quelli per le opere di demolizione e di ricostruzione, si stima una percentuale di spesa pari al 10% del valore dei beni, pari ad € 19.500, che andrà detratta dal valore del compendio stimato.

Pertanto il valore finale d'acquisto, in considerazione delle spese occorrenti per riportare il bene allo stato originario, arrotondato sarà di € 175.000 (*centosettantacinquemila/00*)

-VALORE DEI BENI € 175.000,00

al netto della spesa per le opere occorrenti per il ripristino dei luoghi.

(B) STIMA PER COMPARAZIONE INDIRETTA

La formulazione sintetica di tale ulteriore metodo di comparazione è la seguente:

$$V_m = R_n / r$$

dove

V_m = VALORE DI MERCATO

R_n = REDDITO NETTO

r = SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si premette che il metodo *finanziario- reddituale*, pone il valore di mercato del bene, uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione"; l'ipotesi su cui esso si basa è che "*i beni immobiliari che producono reddito, valgono per quanto rendono*", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Valuteremo dunque, le caratteristiche del bene, capitalizzandone il reddito inteso come continuativo e costante nel tempo. Per questo motivo è necessario riferirsi al saggio di capitalizzazione che oscilla tra il **2% ed il 6%**, secondo studi statistici, e viene modificato a seconda dei parametri che maggiormente incidono su di esso, relativi alla città ed alla ubicazione del bene.

I parametri sono indicati nella successiva tabella (2*):

Tabella (2*)

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE				
Var%	In diminuzione	Caratteristica	In aumento	Var. %
+0,50	Periferica	POSIZIONE	Centrale	+0,50
+0,50	Negativa	QUALITA' AMBIENTALE	Positiva	+0,50
+0,25	Alto	NUMERO UU. II.	Bassa	+0,25
+0,10	Bassa	QUALITA' EDIFICIO	Alta	+0,10
+0,05	Pessima	ATMOSFERA CONDOMINIALE	Buona	+0,05
+0,10	Pessima	QUALITA' ALLOGGIO	Ottima	+0,10
+0,25	Pessima	EFFICIENZA ALLOGGIO	Ottima	+0,25
+0,25	Elevati	ONERI MANUTENZIONE	Bassi	+0,25
+0,25	Libera	ESPANSIONE URBANA	Bloccata	+0,25
+0,25	Vecchio	ETA' EDIFICIO	Giovane	+0,25
+0,25	Pochi	PARCHEGGI	Molti	+0,25
+0,20	Elevati	ONERI FISCALI	Bassi	+0,20
+0,25	Impossibili	TRASFORMAZIONI	Possibili	+0,25
+0,05	Presente	RISCHIO DESTINAZIONE	Assente	+0,05
+0,25	Grande	TAGLIO ALLOGGIO	Piccolo	+0,25

*Studio Prof. Ing. Graziano Castello

Si effettua la stima del lotto.

Reddito Lordo Annuo

In considerazione delle variabili intrinseche ed estrinseche del manufatto, come sopra individuate, ed alle discrete condizioni in cui versa, prendiamo per buono un fitto mensile di circa **€ 480,00** (valore di locazione di circa 5,00 €/mq), così ricavato:

- a- superficie appartamento mq 43,09 x €/mq 5,00 = € 215,00
- b- sup. utile non residenziale (terrazzo + balcone) mq 95,94 x 0,30 x €/mq 5,00 = € 143,91;
- c- sup. utile non residenziale (sottotetto) mq 49,00 x 0,30 x € 5,00 = € 73,50
- d- sup. utile non residenziale (box auto) mq 26,00 x 0,40 x € 5,00 = € 52,00
- a + b + c + d = 215,00 + 143,91 + 73,50 + 52,00 = € 484,41

In tal modo, ricaviamo un "reddito lordo annuale" (R.A.L.) pari a **€ 5.760,00**

Da tale reddito lordo andranno considerate in detrazione, al fine di poter raggiungere il presunto reddito netto, le voci di spesa che il proprietario sostiene nell'arco di un anno solare, e di seguito riportate:

*Tabella 5/17 elaborazione comparta Studio Castello

INCIDENZA DELLE CATEGORIE DI SPESA	
Categorie di spesa a carico della proprietà	%

Spese di manutenzione	2
Spese di ammortamento del bene	1
Sfitti ed inesigibilità	1
Spese assicurative	1
Spese di amministrazione	2
Imu ed altre imposte	8
	15

Il **reddito netto** presunto sarà pari:

- $15\% \text{ R.A.L.} = 15\% (\text{€ } 5.760,00 -) = \text{€ } 864,00$ (incidenza spese)
- $R_n = \text{R.A.L.} - \text{spese} = \text{€ } 5.760 - 864 = \text{€ } 4.896$

Calcolo del saggio di capitalizzazione

Come saggio medio di capitalizzazione, trattandosi di una città di medie dimensioni, adottiamo il seguente valore:

$$r = 4,0\%$$

Su tale saggio intervengono in aggiunta e detrazione le seguenti voci :

*Studio Prof. Ing. Graziano Castello

Tabella (2*)

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE				
Var%	In diminuzione	Caratteristica	In aumento	Var. %
+0,50	Periferica	POSIZIONE	Centrale	-0,50
+0,50	Negativa	QUALITA' AMBIENTALE	Positiva	-0,50
+0,25	Alto	NUMERO UU. II.	Bassa	-0,25
+0,10	Bassa	QUALITA' EDIFICIO	Alta	-0,10
+0,05	Pessima	ATMOSFERA CONDOMINIALE	Ottima	-0,05
+0,10	Pessima	QUALITA' ALLOGGIO	Buona	-0,10
+0,25	Pessima	EFFICIENZA ALLOGGIO	Ottima	-0,25
+0,25	Elevati	ONERI MANUTENZIONE	Bassi	-0,25
+0,25	Libera	ESPANSIONE URBANA	Bloccata	-0,25
+0,25	Vecchio	ETA' EDIFICIO	Giovane	-0,25
+0,25	Pochi	PARCHEGGI	Molti	-0,25
+0,20	Elevati	ONERI FISCALI	Bassi	-0,20
+0,25	Impossibili	TRASFORMAZIONI	Possibili	-0,25
+0,05	Presente	RISCHIO DESTINAZIONE	Assente	-0,05
+0,25	Grande	TAGLIO ALLOGGIO	Medio	-0,25

In definitiva il saggio di capitalizzazione sarà pari a:

$$r = 4,00 + 1,25 - 2,75 = 2,50\%$$

Probabile valore di mercato

$$V_m = R_n / r = \text{€ } 4.896,00 / 0,025 = \text{€ } 195.840,00$$

Il valore di mercato dell'appartamento e relative pertinenze, oltre il locale box auto, determinato per stima analitica, rientrando nello scarto ordinariamente accettato rispetto a quanto determinato per via sintetica, può ritenersi attendibile, anche in considerazione dei valori intrinseci delle pertinenze.

CONCLUSIONI

Dalla motivata esposizione che precede, in ottemperanza al mandato conferitole da Codesto Onorevole Tribunale, la scrivente, concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, avuto riguardo delle notizie attinte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e a ogni altra circostanza nota influente, stima i più probabili valori di mercato delle superfici reali destinate al compendio immobiliare, come segue:

VALORE degli IMMOBILI (appartamento, sottotetto, locale box) = € 195.000,00
(centonovantottomila/00)

A tale valore bisogna sottrarre circa il 10%, quale spesa per il ripristino dei luoghi allo stato originario; si avrà così un valore finale pari a:

VALORE DEI BENI € 175.000,00 (centosettantacinquemila/00)

QUESITO N°20

Segnali incaso 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.

Risposta

Non sono presenti contratti registrati di locazione.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione che la S.V. ritenga di disporre.

Con osservanza

Castellammare di Stabia, 2 maggio 2025

Il C.T.U.