



Tribunale di Torre Annunziata
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO	RGE 166_2024
GIUDICE ESECUTORE	Dott. ressa Emanuela Musi
DEBITORE	
CREDITORI	INTRUM ITALY S.P.A. <i>(Per CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA)</i>
ESPERTO STIMATORE	arch. Luana Mattiello
CUSTODE GIUDIZIARIO	avv. Simona Castellano

Udienza 26 GIUGNO 2025

Indice

Premessa ed incarico	Pag. 4
Svolgimento delle operazioni di consulenza	Pag. 5
RELAZIONE	
Quesito 1 - Verifica completezza della documentazione art. 567	Pag. 7
Quesito 2 - Segnalazione accesso immobile	Pag. 8
Quesito 3 - Descrizione dell'immobile pignorato	Pag. 9
Quesito 4 - Elenco dei passaggi di proprietà	Pag. 25
Quesito 5 - Identificazione catastale dell'immobile	Pag. 39
Quesito 6 - Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento	Pag. 43
Quesito 7 - Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza	Pag. 45
Quesito 8 - Individuazione di porzioni aliene e/o non pignorate	Pag. 46
Quesito 9 - Precisazioni circa la consistenza originaria	Pag. 46
Quesito 10 - Previsione dello strumento urbanistico comunale	Pag. 48
Quesito 11 - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene	Pag. 48
Quesito 12 - Attestato prestazione energetica	Pag. 53
Quesito 13 - Individuazione di uno o più lotti	Pag. 54
Quesito 14 - Possibilità di divisione del bene	Pag. 54
Quesito 15 - Stato di possesso del bene	Pag. 54
Quesito 16 - Assegnazione della casa coniugale	Pag. 55
Quesito 17 - Vincoli gravanti sul bene	Pag. 55
Quesito 18 - Domande giudiziali, provvedimenti giudiziali e diritti demaniali	Pag. 56
Quesito 19 - Stima del bene	Pag. 56
Quesito 20 - Inadeguatezza canone di locazione	Pag. 62
Conclusioni	Pag. 62



Allegati

ALL. 0	Elenco Elaborati
ALL. 1	Verbale d'accesso
ALL. 2	Documentazione catastale <ul style="list-style-type: none">- Visura storica sub 15,- Visura storica ex sub 10,- Visura storica ex sub 11,- Visura storica ex sub 12,- Visura storica p.lla 88- estratto di mappa,- elaborato planimetrico/elenco immobili p.lla 88,- planimetria sub 15;- planimetria ex sub 10,- planimetria ex sub 11,- planimetria ex sub 12
ALL. 3	Certificati stato civile <ul style="list-style-type: none">- Certificato contestuale debitore- Certificati di residenza storico debitore- Estratto di matrimonio debitore
ALL. 4	Ispezioni ipotecarie <ul style="list-style-type: none">- Elenco per immobile sub.15- Elenco per immobile ex sub.10- Elenco per immobile ex sub.11- Elenco per immobile ex sub.12- Elenco per soggetto – debitore- Elenco per soggetto – proprietario precedente (Damiano Maria Luisa)- Elenco per soggetto – proprietario precedente (D'Aquino Elio)- Note relative _ come da elenchi
ALL. 5	Atti notarili ultra ventennali <ul style="list-style-type: none">- Atto rep 5488 del 25.11.2014- Atto rep 5489 del 25.11.2014- Atto rep 138344 del 07.05.2007- Atto rep 132609 del 31.05.2005- Atto rep 129133 del 22.09.2004- Atto rep 122488 del 26.05.1999
ALL. 6	Documentazione fotografica
ALL.7	Documentazione regolarità urbanistica: <ul style="list-style-type: none">- Richiesta accesso atti- Documento di presa visione
ALL.8	Elaborati grafici Planimetria stato di fatto immobile Difformità catastali Difformità urbanistiche
ALL.9	Verifica Agenzia dell'Entrate_ locazione <ul style="list-style-type: none">- Richiesta accesso atti- Riscontro Agenzia dell'Entrate
ALL.10	Ricerca valore unitario di mercato Schede agenzie immobiliari vendite Agenzia del Territorio – OMI
ALL.11	Calcolo coefficienti di merito
ALL.12	Relazione oscurata
ALL.13	Ricevute attestanti l'invio della bozza di relazione alle parti



PREMESSA ED INCARICO

Il giorno 04 dicembre dell'anno 2024, la sottoscritta arch. Luana Mattiello, nata _____, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Salerno col N.____, con studio tecnico _____, ha ricevuto incarico dal G.E., Dott.ssa Emanuela Musi, nell'ambito della **proc. 166_2024** di stimare l'immobile sito nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla P.zza Ernesto Cesaro n. 18, identificato catastalmente al foglio 6, p.lla 88 sub. 15 (ex subb. 10, 11 e 12), cat. A/5, cl. 2 e vani 4.

Previo rituale giuramento, accettavo l'incarico di cui ai seguenti **QUESITI** (riportati di seguito sinteticamente):

Quesito 1 - Verifica completezza della documentazione art. 567

Quesito 2 - Segnalazione accesso immobile

Quesito 3 - Descrizione dell'immobile pignorato

Quesito 4 - Elenco dei passaggi di proprietà

Quesito 5 - Identificazione catastale dell'immobile

Quesito 6 - Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento

Quesito 7 - Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza

Quesito 8 - Individuazione di porzioni aliene e/o non pignorate

Quesito 9 - Precisazioni circa la consistenza originaria

Quesito 10 - Previsione dello strumento urbanistico comunale

Quesito 11 - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Quesito 12 - Attestato prestazione energetica

Quesito 13 - Individuazione di uno o più lotti

Quesito 14 - Possibilità di divisione del bene

Quesito 15 - Stato di possesso del bene

Quesito 16 - Assegnazione della casa coniugale

Quesito 17 - Vincoli gravanti sul bene

Quesito 18 - Domande giudiziali, provvedimenti giudiziali e diritti demaniali

Quesito 19 - Stima del bene

Quesito 20 - Inadeguatezza canone di locazione.

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti, verificato gli strumenti urbanistici vigenti e la documentazione catastale, eseguiti i sopralluoghi presso l'immobile, si riferisce quanto segue in merito ad individuazione, conformità urbanistica ed edilizia, consistenza e valore commerciale degli stessi.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno riguardato, essenzialmente: lo studio preliminare della documentazione in atti, per prendere cognizione del patrimonio immobiliare; i rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di stima; il reperimento della documentazione necessaria ad accertare la regolarità catastale, urbanistica ed edilizia; la stima del più probabile valore di mercato del bene.

Lo studio preliminare degli atti di compravendita e della documentazione ipocatastale in essere, ha permesso di individuare, in prima analisi, l'ubicazione dell'immobile e la sua provenienza, gli intestatari e la consistenza catastale.

Le operazioni di rilievo metrico e fotografico hanno avuto inizio il giorno 15.01.2025 (all.1) presso i luoghi di causa e precisamente in Torre Annunziata alla P.zza Ernesto Cesaro n. 18.

Per il reperimento della documentazione catastale ho provveduto ad accessi, on line, presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio.

Al fine di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ho effettuato ispezioni ipotecarie e all'acquisizione dei titoli di proprietà, così come si evince dalla documentazione allegata.

Per poter infine accertare la regolarità urbanistica degli immobili ho provveduto, in data 11.02.2025, a depositare richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Torre Annunziata (all.7), *portale per la presentazione telematica delle istanze di competenza, così come normato dall'ente*; non avendo avuto riscontro nei termini stabiliti per legge, provvedevo a depositare, in data 24.03.2025 istanza di sollecito "richiesta accesso agli atti"; il 22.04.2025 ricevevo comunicazione circa l'accoglimento della richiesta di accesso agli atti e, pertanto provvedevo, in data 29.04.2025 ad un accesso presso l'UTC del Comune di Torre Annunziata (all.7).

Per quanto attiene la stima degli immobili oggetto di valutazione, sono state condotte indagini di mercato volte al rilevamento delle compravendite, avvenute in epoca recente, d'immobili con caratteristiche simili ubicati nella zona d'interesse. In particolare i prezzi delle compravendite sono stati reperiti presso agenzie immobiliari operanti sul territorio e presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Si è inoltre provveduto ad analizzare il mercato delle vendite forzate avvenute in epoca recente.



RELAZIONE



QUESITO 1 - Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza:

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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);

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta idonea è completa.

Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, depositato presso la cancelleria della Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata, è presente la seguente documentazione:

- a) Certificato notarile, redatto dal Notaio dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, datato 27.11.2024;
- b) Estratto di Mappa - Comune di Torre Annunziata, fg.6, p.lla 88.
- c) Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, del 27.11.2024, Registro Particolare 45042 Registro Generale 57340;

Al fine di verificarne la completezza sono state eseguite indagini presso i Registri Immobiliari e Archivi Catastali mirate alla:

- ✓ Individuazione dell'effettiva titolarità in capo all'esecutato dei diritti pignorati;
- ✓ Conoscenza di tutte le formalità pregiudizievoli gravante sull'immobile;
- ✓ Individuazione di eventuali comproprietari dell'immobile pignorato aventi diritto ad avviso ex art. 599 c.p.c. e 180 disp.att. c.p.c.;

Il tutto come esplicitato nella presente relazione e precisamente nella risposta ai quesiti, nelle visure, nelle copie dei titoli e nei certificati allegati alla presente relazione.

Si segnala che la suddetta certificazione, come già evidenziato dal custode giudiziario, nella relazione depositata in atti il 27.02.2025, presenta due errori, probabilmente frutto di meri refusi:

- a pagina 2 viene indicato quale soggetto contro cui viene iscritta ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario, il sig. _____ (in luogo di _____), estraneo alla presente procedura;
- a pagina 3, con riferimento all'atto di acquisto del 2007, viene riportato il nominativo di _____, in luogo di quello di _____, quale dante causa della sig.ra _____

La sottoscritta Esperto stimatore precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, si rimanda, integralmente, agli allegati alla presente, i quali devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Quesito 2 – Segnalazione accesso immobile

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;

In merito al quesito la sottoscritta ha depositato nei termini prescritti nota informativa contenente le informazioni richieste.

Si precisa che l'immobile risulta occupato dal debitore e che quest'ultimo si è reso collaborativo durante l'accesso, in uno con il custode giudiziario nominato, tenutosi presso i luoghi il giorno 15.01.2025 (all.1)

Quesito 3 – Descrizione dell'immobile pignorato

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

UBICAZIONE

Comune di Torre Annunziata (Na)

P.zza Ernesto Cesaro n. 18.

Coordinate GPS: 40.757054, 14.445126



Fotografia aerea estratta da Google Maps

RIFERIMENTI CATASTALI						
Catasto	Foglio	Paricella	Sub.	Cat.	Consistenza	Rendita (€)
Fabbricati	6	88	15	A/5	4 vani 97,00 mq tot	101,85

CONFINI REALI				
IMMOBILE	Nord	Sud	Est	Ovest
Appartamento p. terra	androne comune scoperto	p.lla 91	corpo scale	p.lla 88 sub 9

Stralcio Elaborato Planimetrico Catastale p.lla 88

a) Descrizione generale della zona in cui è sito l'immobile

Il fabbricato, in cui ricade l'immobile pignorato, è sito nel centro storico di Torre Annunziata, nella storica P.zza Cesareo, nota come piazza Santa Teresa, caratterizzata dalla sua forma trapezoidale e dalla presenza, lungo il perimetro, di palazzi d'epoca (ottocenteschi).

Detta zona risulta contigua al corso principale: *C.so Umberto I* e *C.so Vittorio Emanuele III*, dove sono dislocati i principali servizi pubblici: scuole primarie e secondarie, municipio, banche, farmacie, stazione Circumvesuviana ecc., negozi di vicinato e supermercati.



P.zza Ernesto Cesaro_ veduta



P.zza Ernesto Cesaro_ veduta

b) Descrizione del cespite

Il fabbricato, in cui è sito l'immobile in oggetto, risale certamente ai primi del 900, come è facilmente deducibile dalla data di presentazione delle planimetrie catastali avvenute nel settembre del 1940, (all.2) e da quanto riportato negli atti notarili (all.5)

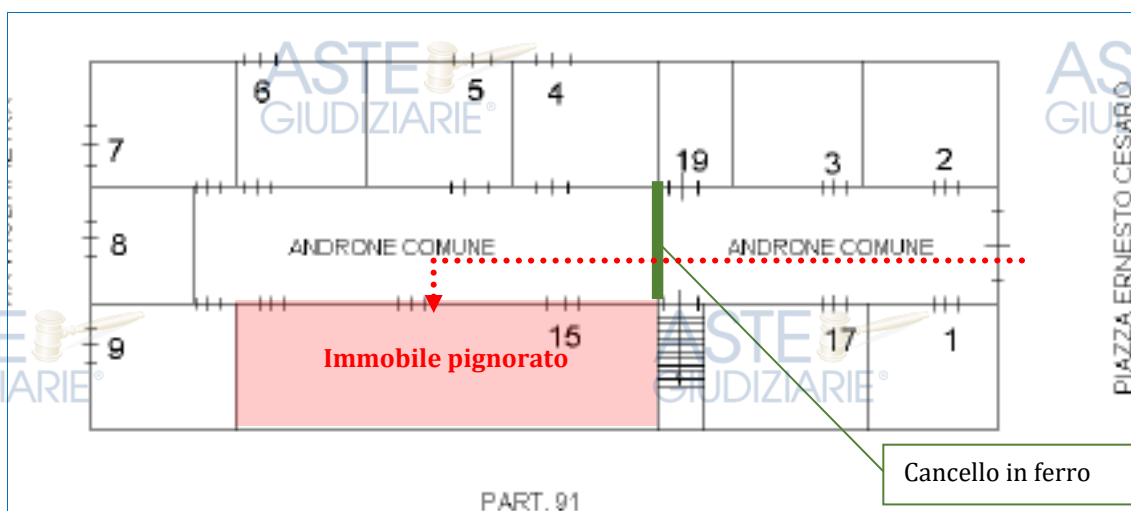
Questo si compone di due piani fuori terra, realizzato in struttura portante con finiture di tipo ricorrente nei palazzi dell'epoca in zona.



Prospetto fabbricato_ P.zza Cesareo 18

Al fabbricato si ha accesso da un portone in legno che immette su di un androne comune coperto (*androne di portone*) da cui si ha accesso, tra l'altro, all'androne comune scoperto (*corte*) da cui risulta separato da un cancello in ferro.

L'ingresso all'immobile pignorato, posto al piano terra, è collocato in corrispondenza dell'androne comune scoperto e corrisponde alla prima porta d'ingresso a sinistra per chi accede da P.zza Cesareo, come riportato nello schema grafico sottostante.



Schema sviluppo piano terra _accesso all'immobile pignorato



Androne comune coperto_ cancello ingresso androne scoperto



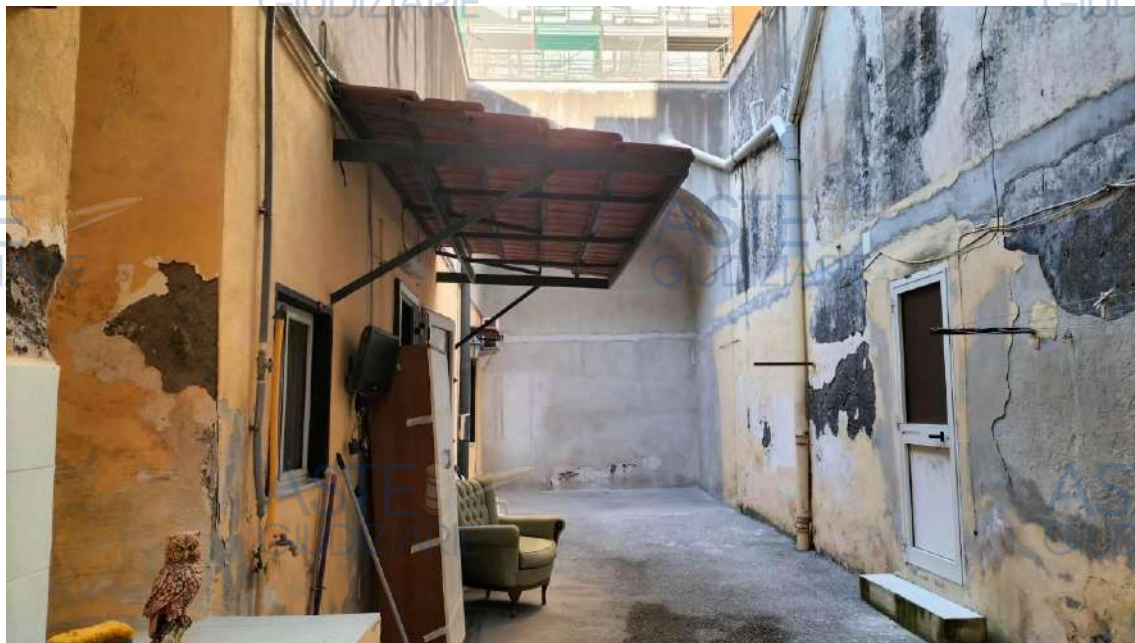
Androne comune scoperto_ cancello ingresso lato interno

Stato manutentivo fabbricato

Lo stato conservativo delle parti comuni risulta molto *inequale*: l'androne coperto e il vano d'accesso al piano superiore risulta recentemente ristrutturato, mentre i prospetti esterni e interni al solo androne scoperto vertono in un sensibile stato di degrado.



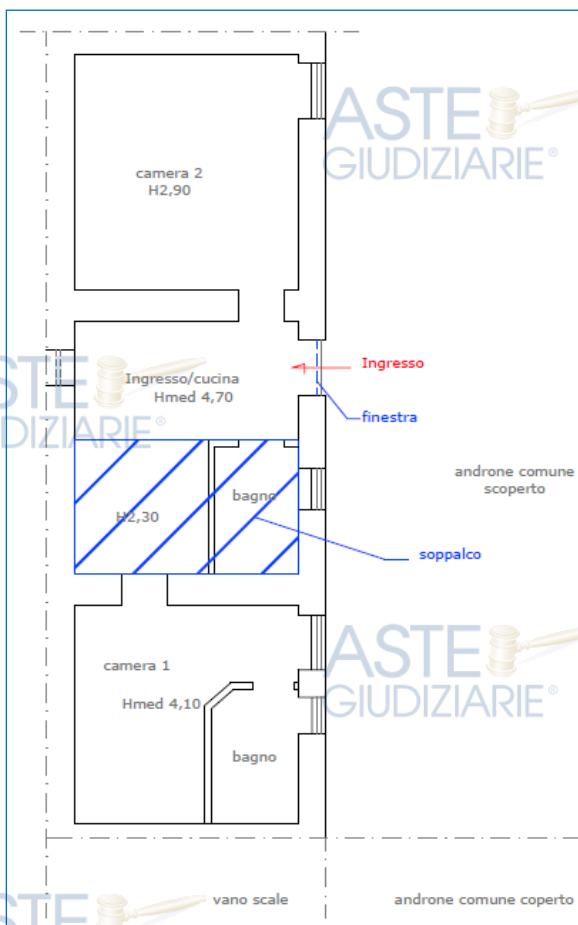
Androne comune scoperto_ stato manutentivo prospetto p.t.



Androne comune scoperto_ stato manutentivo prospetto p.t.

Appartamento Piano Terra (Sub.15)

L'immobile staggito ricade all'interno dell'androne comune scoperto (*corte*) il cui ingresso corrisponde alla prima porta d'ingresso a sinistra per chi accede (*da P.zza Cesareo*).



Planimetria stato di fatto appartamento(all.8)

Dall'ingresso ci si immette direttamente alla **cucina/sala da pranzo**, corrispondente ad un ambiente coperto a volta, avente una superficie di circa 21,00 mq e un'altezza media di 4,70 ml, dotato di due finestre *alte*.

A sinistra (*di chi entra*) si trova un **bagno** rettangolare di forma allungata, di circa 5,00 mq, dotato di finestra, corredato di tutti i servizi igienici, compresa vasca da bagno.

Una porzione del vano *cucina*, in continuità con il wc, risulta **soppalcato**, per una superficie complessiva di 14,50 mq.

A detto **soppalco**, attualmente utilizzato come ripostiglio, si accede attraverso una scala *movibile*. La zona al di sotto del soppalco ha un'altezza di 2,30 mq, mentre l'altezza al di sopra di esso ha un'altezza max di 2,40 mq.

Da detta zona soppalcata si accede alla **camera 1**, con una superficie pari a circa 17,00 mq, dotata di finestra; detto vano è dotato di **bagno in camera**, di circa 5,50 mq, con finestra, corredato di tutti i servizi igienici, compreso box doccia in cristallo.

Infine, al lato opposto, *a destra dell'ingresso all'appartamento*, si accede alla **camera 2**, adibita a camera da letto, di circa 25,50 mq, con finestra. Detto ambiente è caratterizzato da un controsoffitto che rimodula l'altezza originaria a 2,90 mq.



Esterno appartamento



Ingresso/ cucina



Ingresso/ cucina: zona soppalcata



Ingresso/ cucina



Bagno nei pressi dell'ingresso



Camera 1



Camera 1



Bagno camera1



Camera 2



Camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

- Pavimenti: piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti;
- Superfici verticali: idropittura in tutti i vani ad eccezione della zona sottostante il soppalco, in cui è presente della *carta da parato*, e dei bagni, in cui ritroviamo rivestimenti in ceramica;
- Infissi esterni: in alluminio bianco
- Infissi interni: porte interne in legno tamburato e vetro
- Porta Caposcala: blindata.

Stato manutentivo

L'appartamento presenta delle evidenti e considerevoli tracce di muffa in corrispondenza della camera 1; inoltre lo stesso vano e l'Ingresso/cucina presenta un evidente degrado alle pareti, riconducibile, in prima istanza ad un fenomeno infiltrativo.

Stando a quanto attestato dal debitore al momento dell'accesso, il fenomeno è stato causato da una avaria all'impianto idrico dell'appartamento sovrastante e che detta "perdita" è stata riparata.

Nel merito si precisa che al momento del sopralluogo non si rilevava alcun fenomeno infiltrativo.



Particolare soffitto Camera 1



Particolare parete zona soppalcata

Impianti

Impianto elettrico, dalle informazioni assunte durante il sopralluogo, non è noto se sia mai stata rilasciata la Dichiarazione di conformità.

Non avendo reperito la suddetta documentazione e accertato, a vista, lo stato dell'impianto, stando al DM 37/08, l'impianto elettrico non può ritenersi a norma e pertanto si procederà a stimare il costo di realizzazione di un nuovo impianto elettrico in base alla dotazione minima indicata nell'Allegato A della norma CEI 64-8/3.

Il costo per la realizzazione dell'intervento sopra descritto è stimato a corpo, secondo i prezzi medi di mercato applicati in zona, in € 1.200,00 (in c.t.) IVA inclusa calcolata al 10%.

I predetti lavori, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b del DPR 380/2001 e s.m.i. si configurano come "interventi di manutenzione straordinaria", realizzabili ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01, previo presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) il cui costo, comprensivo dell'onorario da corrispondere al professionista abilitato che dovrà asseverare la CILA e dei diritti di segreteria da corrispondere all'Ente comunale, si stima in € 1.000,00.

Impianto idrico sanitario di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, si precisa che al momento del sopralluogo accertavamo che l'immobile non risulta fornito di acqua potabile e pertanto l'eventuale acquirente dovrà provvedere ad attivare una nuova fornitura del servizio idrico.

Impianto di riscaldamento assente.

c) Difformità catastali

Non sussiste corrispondenza catastale, la planimetria catastale dell'appartamento (all.2), prot. n. NA0360579 del 26.09.2014, risulta difforme allo stato attuale rilevato (*si rimanda al quesito n. 5 - Identificazione catastale dell'immobile*).

d) Computo Delle Superfici

Si definisce **Superficie interna netta (SIN)** l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri dei terrazzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rileva ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

Gli spessori delle zoccolature;

- Le superfici della sottofinestra;
- Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- Lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili ecc.)

La **Superficie commerciale o Superficie convenzionale vendibile, invece**, rappresenta la somma:

- a) Delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) Delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.
- c) Delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc. (cfr. D.P.R. n.138, all.c "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria Norma UNI 10750). Ovvero la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali, (cfr. Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ABI 2015).

COMPUTO DELLE SUPERFICI – APPARTAMENTO			
Destinazione	Superficie netta (mq)	Coefficiente di Raguaglio	Superficie convenzionale (mq)
Ingresso/Cucina	21,00	-	98,94
bagno	5,00	-	
Camera 1	17,00	-	
bagno	5,50	-	
Camera 2	25,50	-	
soppalco*	14,50		
Superficie convenzionale complessiva (c.t)			99,00 mq

* Il soppalco, come dettagliato al quesito 11 della presente relazione, coincide con un abuso non sanabile e pertanto la Superficie convenzionale è stata determinata al netto della superficie soppalcata.

LOTTO n. 1/1 – Piena proprietà di appartamento ubicato in Torre Annunziata (NA), alla P.zza Ernesto Cesaro n. 18, coordinate GPS: 40.757054, 14.445126 piano terra, l'immobile si compone d'ingresso/cucina, due camere, due bagni; confina a nord con androne comune scoperto ad est con androne comune coperto ad ovest con particella 88 sub 9 e a sud con p.lla 91; riportato nel NCEU del Comune di Torre Annunziata in ditta a _____ nato a Torre Annunziata (NA) il _____, al foglio 6, p.lla 88, sub.15 (ex sub 10, 11 e 12), cat. A/5, cl. 2, consistenza 4 vani, superficie tot 97,00 mq, rendita euro 101,85; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto arch. Luana Mattiello depositata in atti il 23.01.2023, anche se non risulta esserci concessione edilizia, detto fabbricato può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico in quanto edificato anteriormente alla Legge Fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n.1150. Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di vendita per notaio Di Persia Luigi del 25/11/2014, Repertorio n.5488, Raccolta n. 4072, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 ai nn. 36957/53671

PREZZO-BASE: euro 58.000,00 (cinquantottomila/00).

QUESITO 4 - Elenco dei passaggi di proprietà

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

L'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

▪ **Titoli di provenienza**

Per il bene oggetto di pignoramento, per il diritto di piena proprietà per l'intero (1/1), in ditta a _____ (CF: _____) nato a Torre Annunziata (NA) il _____, censito al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 6, p.lla 88 sub 15 (ex subb. 10, 11 e 12), dalle verifiche eseguite, attraverso le ispezioni ipotecarie all'attualità e storiche (all.4) e agli atti notarili ultraventennali antecedenti il pignoramento (notificato il 29.09.2024 e trascritto il 27.11.2024) (all.5), è emerso che detti beni sono giunti al debitore come di seguito ricostruito:

a. ATTO DI COMPRAVENDITA del 25/11/2014, Repertorio 5488, Raccolta 4072 a firma del Notaio Di Persia Luigi di Napoli, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 02/12/2014, Registro Particolare 36957 Registro, Generale 53671; con cui _____ nata a Nocera Inferiore (SA) il _____ **vendeva a _____, nato in Torre**

Annunziata (NA) il _____, **per la quota di 1/1**, l'appartamento in oggetto, censito al N.C.E.U. al foglio 6, p.lla 88 sub 15.

b. ATTO DI COMPRAVENDITA del 07/05/2007, Repertorio n. 138344, Raccolta n. 28878 a firma del Notaio Calabrese Aniello di Pagani (SA), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 12/05/2007, Registro Particolare 17529, Registro Generale 35355; con cui _____, nata a Nocera Inferiore (SA) il _____, **acquistava** da _____, nato a Torre Annunziata il _____, **la quota di 1/4, degli immobili da cui trae origine l'immobile in oggetto (sub 15) censiti al NCEU (ed oggi soppressi)** come di seguito indicato:

- ✓ Abitazione di tipo ultra popolare al piano terra_ foglio 6, p.lla 88 **sub 10**, consistenza **vani 1**;
- ✓ Abitazione di tipo ultra popolare al piano terra_ foglio 6, p.lla 88 **sub 11**, consistenza **vani 1**;
- ✓ Abitazione di tipo ultra popolare al piano terra_ foglio 6, p.lla 88 **sub 12**, consistenza **vani 1**.

Come desumibile da quanto appresso riportato, dagli atti (all.5) e dall'ispezioni ipotecarie (all.4) la parte acquirente, alla data di stipula del presente atto, risultava già proprietaria dei suddetti immobili per la quota di 3/4:

c. ATTO DI COMPRAVENDITA del 31/05/2005, Repertorio n. 132609, Raccolta n. 25916 a firma del Notaio Calabrese Aniello di Pagani (SA), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 06/06/2005, Registro Particolare 17458, Registro Generale 30133; con cui _____, nata a Nocera Inferiore (SA) il _____, **acquistava** _____, nato a Torre Annunziata _____, **la quota di 1/4, degli immobili da cui trae origine l'immobile in oggetto (sub 15) censiti al NCEU (ed oggi soppressi)** come di seguito indicato:

- ✓ Abitazione di tipo ultra popolare al piano terra_ foglio 6, p.lla 88 **sub 10**, consistenza **vani 1**;
- ✓ Abitazione di tipo ultra popolare al piano terra_ foglio 6, p.lla 88 **sub 11**, consistenza **vani 1**;
- ✓ Abitazione di tipo ultra popolare al piano terra_ foglio 6, p.lla 88 **sub 12**, consistenza **vani 1**.

Come desumibile da quanto appresso riportato, dagli atti (all.5) e dall'ispezioni ipotecarie (all.4) la parte acquirente, alla data di stipula del presente atto, risultava già proprietaria dei suddetti immobili per la quota di 2/4:

d. ATTO DI COMPRAVENDITA del 22/09/2004, Repertorio n. 129133, Raccolta n. 24724 a firma del Notaio Calabrese Aniello di Pagani (SA), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 25/09/2004, Registro Particolare 30883, Registro Generale 44874; con cui _____, nata a Nocera Inferiore (SA) il _____, **acquistava** DA _____,

nato a Torre Annunziata _____, **la quota di 1/2, degli immobili da cui trae origine l'immobile in oggetto (sub 15) censiti al NCEU (ed oggi soppressi)** come di seguito indicato:

- ✓ Abitazione di tipo ultra popolare al piano terra_ foglio 6, p.lla 88 **sub 10**, consistenza **vani 1**;
- ✓ Abitazione di tipo ultra popolare al piano terra_ foglio 6, p.lla 88 **sub 11**, consistenza **vani 1**;
- ✓ Abitazione di tipo ultra popolare al piano terra_ foglio 6, p.lla 88 **sub 12**, consistenza **vani 1**

e. ATTO DI COMPRAVENDITA del 26/05/1999, Repertorio n. 122488, a firma del Notaio Michele Diliegro di Pompei (SA), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 12/05/2007, Registro Particolare 15899, Registro Generale 22559; con cui _____, nato a Torre Annunziata il _____ **acquistava** da _____ nata a Torre Annunziata il _____ **la quota di 1/1, degli immobili da cui trae origine l'immobile in oggetto (sub 15) censiti al NCEU (ed oggi soppressi)** come di seguito indicato:

- ✓ Abitazione di tipo ultra popolare al piano terra_ foglio 6, p.lla 88 **sub 10**, consistenza **vani 1**;
- ✓ Abitazione di tipo ultra popolare al piano terra_ foglio 6, p.lla 88 **sub 11**, consistenza **vani 1**;
- ✓ Abitazione di tipo ultra popolare al piano terra_ foglio 6, p.lla 88 **sub 12**, consistenza **vani 1**.

▪ **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

In base alle verifiche effettuate attraverso le ispezioni ipotecarie, effettuate per soggetto, a nome dell'esecutato e dei precedenti proprietari, e per l'immobile oggetto di procedura (avendo cura di estendere la ricerca agl'identificativi catastale precedenti), risultano nel ventennio le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE CONTRO - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, del 02/12/2014 - Registro generale n. 53672, Registro particolare n. 4712, Pubblico ufficiale notaio Di Persia Luigi, Repertorio 5489, Raccolta 4073 del 25/11/2014

Unità negoziale n. 1

Immobilie n. 1: Comune di Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 6 Particella 88 **Subalterno 15**, natura A5 - abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza 4 vani, indirizzo Piazza Ernesto Cesaro n. 18, piano terra;

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A., sede di Parma, Codice fiscale 02113530345, Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Contro _____, nato in Torre Annunziata (NA) il _____, Codice fiscale _____ Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

2. TRASCRIZIONE CONTRO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/11/2024 - Registro Particolare 45042, Registro Generale 57340, Pubblico ufficiale Tribunale di Torre Annunziata Repertorio 4698 del 26/10/2024

Unità negoziale n. 1

Immobilie n. 1: Comune di Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 6 Particella 88 **Subalterno 15**, natura A5 - abitazione di tipo ultrapolare, Consistenza 4 vani, indirizzo Piazza Ernesto Cesaro n. 18, piano terra;

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

- ✓ Comune di Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 6 Particella 88 **Subalterno 10**;
- ✓ Comune di Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 6 Particella 88 **Subalterno 11**;
- ✓ Comune di Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 6 Particella 88 **Subalterno 12**;

A favore della CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A., sede di Parma, Codice fiscale 02113530345, Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Contro _____, nato in Torre Annunziata (NA) il _____, Codice fiscale _____ Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

▪ **Variazioni catastali registrate**

Come desunto dalla visura catastale storica, l'immobile in oggetto (**p.lla 88_sub 15**) deriva dalla soppressione (e accorpamento) degli immobili distinti ai subb. 10, 11 e 12. Questi ultimi risultavano già esistenti ed accatastati nel 1940 (il sub 10 alla data 25/09/1940 e i subb. 11 e 12 alla data del 23/09/1940) come desunto dalla data di presentazione riportata a margine delle planimetrie catastali per detti subalterni (all.2).

Pertanto, l'analisi delle variazioni catastali, come di seguito dettagliata, *sulla scorta della documentazione catastale reperita presso l'Ufficio del Catasto di Napoli, censuario di Torre Annunziata*

(all.2), è stata estesa anche ai subalterni da cui trae origine l'immobile pignorato (**p.lla 88_sub 15**), la cui planimetria risulta protocollata il 26/09/2014 (prot. n. NA0360579).

In ordine all'immobile (pignorato), foglio 6, p.lla 88 sub 15

- 1) L'attuale consistenza immobiliare, **dal 09/11/2015 ad oggi**, è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 **sub 15**, ctg. A/5, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale tot. 97,00 mq (escluse aree scoperte 97,00 mq), rendita € 101,85, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

In ditta, dal 25/11/2014:

_____, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, dati derivanti da Atto del 25/11/2014, Pubblico ufficiale DI PERSIA LUIGI, Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 5488 - COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 36957.1/2014 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/12/2014.

- 2) Precedentemente, dal **26/09/2015**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 **sub 15**, ctg. A/5, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 101,85, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti variazione nel classamento del 26/09/2015 pratica n. NA0377644 in atti dal 26/09/2015 variazione di classamento (n. 157533.1/2015)

In ditta, dal 25/11/2014:

_____, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, dati derivanti da Atto del 25/11/2014, Pubblico ufficiale DI PERSIA LUIGI, Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 5488 - COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 36957.1/2014 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/12/2014.

- 3) Precedentemente, dal **26/09/2014**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 15, ctg. A/5, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 101,85, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti da variazione del 26/09/2014 Pratica n. NA0360579 in atti dal 26/09/2014 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 76568.1/2014)

In ditta, dal 26/09/2014:

_____, Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 25/11/2014, dati derivanti da voltura d'ufficio del 07/05/2007 Pubblico ufficiale CALABRESE

Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 138344 - TRASCRIZIONE N.17529/2007 Voltura n. 51944.1/2007 - Pratica n. NA0733668 in atti dal 04/10/2007

In ordine all'immobile (soppresso), foglio 6, p.lla 88 sub 10

- 1) L'immobile, fino al **26/09/2014**, era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 10; dati derivanti da variazione del 26/09/2014 Pratica n. NA0360579 in atti dal 26/09/2014 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 76568.1/2014)

In ditta, dal 07/05/2007:

- a. _____, Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 26/09/2014, dati derivanti da voltura d'ufficio del 07/05/2007 Pubblico ufficiale CALABRESE Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 138344 - TRASCRIZIONE N.17529/2007 Voltura n. 51944.1/2007 - Pratica n. NA0733668 in atti dal 04/10/2007;
- b. _____, Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 07/05/2007, dati derivanti da Atto del 07/05/2007 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 138344 - compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 17529.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 14/05/2007;

In ditta, dal 31/05/2005:

- a. _____, Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 07/05/2007, dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 31/05/2005 Pubblico ufficiale CALABRESE Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 132609 - TRASCRIZIONE N.17458/2005 Voltura n. 63322.1/2005 - Pratica n. NA0779964 in atti dal 07/12/2005;
- b. _____, Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 07/05/2007, dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 31/05/2005 Pubblico ufficiale CALABRESE Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 132609 - TRASCRIZIONE N.17458/2005 Voltura n. 63322.1/2005 - Pratica n. NA0779964 in atti dal 07/12/2005;

In ditta, dal 31/05/2005:

- a. _____, Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 31/05/2005, dati derivanti da Atto del 31/05/2005 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 132609 - COMPRAVENDITA

(Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 17458.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. NA in atti dal 09/06/2005;

- b. _____, Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 31/05/2005, dati derivanti da Atto del 31/05/2005 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 132609 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 17458.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. NA in atti dal 09/06/2005;

In ditta, dal 22/09/2004:

- a. _____, Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 31/05/2005, dati derivanti da Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 129133 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30883.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 27/09/2004;
- b. _____, Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 31/05/2005, dati derivanti da Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 129133 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30883.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 27/09/2004;

- 2) Precedentemente, dal **16/10/2003**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 10; ctg. A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita € 21,54, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti da variazione toponomastica del 16/10/2003 Pratica n. 730471 in atti dal 16/10/2003 variazione di toponomastica (n. 86542.1/2003)

In ditta, dal 26/05/1999:

_____, 1000/1000 fino al 22/09/2004, dati derivanti da Atto del 26/05/1999 Pubblico ufficiale MICHELE DILIEGRO Sede POMPEI (NA) Repertorio n. 122488 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15899.1/1999 in atti dal 05/07/1999;

- 3) Precedentemente, dal **14/03/2003**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 10; ctg. A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita € 21,54, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2003 Pratica n. 307721 in atti dal 14/03/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40069.1/2003)

In ditta, dal 26/05/1999:

_____, 1000/1000 fino al 22/09/2004, dati derivanti da Atto del 26/05/1999 Pubblico ufficiale MICHELE DILIEGRO Sede POMPEI (NA) Repertorio n. 122488 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15899.1/1999 in atti dal 05/07/1999;

- 4) Precedentemente, dal **01/01/1994**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 10; ctg. A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita € 21,54, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 06/04/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)

In ditta, all'impianto meccanografico 30/06/1987:

- 5) Precedentemente, dal **01/01/1992**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 10; ctg. A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita € 25,31, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

In ditta, all'impianto meccanografico 30/06/1987:
_____;

- 6) All'impianto meccanografico, del **30/06/1987**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 10; ctg. A/5, classe 2, consistenza 1 vani, rendita £ 226, CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti Impianto meccanografico del 30/06/1987

In ditta:
_____;

In ordine all'immobile (soppresso), foglio 6, p.lla 88 sub 11

- 1) L'immobile, fino al **26/09/2014**, era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 11; dati derivanti da variazione del 26/09/2014 Pratica n. NA0360579 in atti dal 26/09/2014 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 76568.1/2014)

In ditta, dal 07/05/2007:

- a. _____, Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 26/09/2014, dati derivanti da voltura d'ufficio del 07/05/2007 Pubblico ufficiale CALABRESE Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 138344 - TRASCRIZIONE

N.17529/2007 Voltura n. 51944.1/2007 - Pratica n. NA0733668 in atti dal 04/10/2007;

- b. _____, Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 07/05/2007, dati derivanti da Atto del 07/05/2007 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 138344 - compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 17529.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 14/05/2007;

In ditta, dal 31/05/2005:

- a. _____, Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 07/05/2007, dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 31/05/2005 Pubblico ufficiale CALABRESE Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 132609 - TRASCRIZIONE N.17458/2005 Voltura n. 63322.1/2005 - Pratica n. NA0779964 in atti dal 07/12/2005;
- b. _____, Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 07/05/2007, dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 31/05/2005 Pubblico ufficiale CALABRESE Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 132609 - TRASCRIZIONE N.17458/2005 Voltura n. 63322.1/2005 - Pratica n. NA0779964 in atti dal 07/12/2005;

In ditta, dal 31/05/2005:

- a. _____, Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 31/05/2005, dati derivanti da Atto del 31/05/2005 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 132609 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 17458.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. NA in atti dal 09/06/2005;
- b. _____, Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 31/05/2005, dati derivanti da Atto del 31/05/2005 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 132609 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 17458.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. NA in atti dal 09/06/2005;

In ditta, dal 22/09/2004:

- a. _____, Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 31/05/2005, dati derivanti da Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 129133 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30883.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 27/09/2004;



b. _____, Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 31/05/2005, dati derivanti da Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 129133 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30883.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 27/09/2004;

- 2) Precedentemente, dal **16/10/2003**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 11; ctg. A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita € 25,46, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti da variazione toponomastica del 16/10/2003 Pratica n. 730472 in atti dal 16/10/2003 variazione di toponomastica (n. 86543.1/2003)

In ditta, dal 26/05/1999:

_____, 1000/1000 fino al 22/09/2004, dati derivanti da Atto del 26/05/1999 Pubblico ufficiale MICHELE DILIEGRO Sede POMPEI (NA) Repertorio n. 122488 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15899.1/1999 in atti dal 05/07/1999;

- 3) Precedentemente, dal **14/03/2003**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 11; ctg. A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita € 25,46, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2003 Pratica n. 307722 in atti dal 14/03/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40070.1/2003)

In ditta, dal 26/05/1999:

_____, 1000/1000 fino al 22/09/2004, dati derivanti da Atto del 26/05/1999 Pubblico ufficiale MICHELE DILIEGRO Sede POMPEI (NA) Repertorio n. 122488 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15899.1/1999 in atti dal 05/07/1999;

- 4) Precedentemente, dal **01/01/1994**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 11; ctg. A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita € 25,46, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 06/04/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)

In ditta, all'impianto meccanografico 30/06/1987:

- 5) Precedentemente, dal **01/01/1992**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 11; ctg. A/5, classe 1, consistenza 1 vani,

rendita € 29,95, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

In ditta, all'impianto meccanografico 30/06/1987:

- 6) All'impianto meccanografico, del **30/06/1987**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 11; ctg. A/5, classe 2, consistenza 1 vani, rendita £ 270, CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti Impianto meccanografico del 30/06/1987

In ditta:

_____nuto;

In ordine all'immobile (soppresso). foglio 6. p.lla 88 sub 12

- 1) L'immobile, fino al **26/09/2014**, era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 12; dati derivanti da variazione del 26/09/2014 Pratica n. NA0360579 in atti dal 26/09/2014 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 76568.1/2014)

In ditta, dal 07/05/2007:

- a. _____, Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 26/09/2014, dati derivanti da voltura d'ufficio del 07/05/2007 Pubblico ufficiale CALABRESE Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 138344 - TRASCRIZIONE N.17529/2007 Voltura n. 51944.1/2007 - Pratica n. NA0733668 in atti dal 04/10/2007;
- b. _____, Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 07/05/2007, dati derivanti da Atto del 07/05/2007 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 138344 - compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 17529.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 14/05/2007;

In ditta, dal 31/05/2005:

- a. _____, Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 07/05/2007, dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 31/05/2005 Pubblico ufficiale CALABRESE Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 132609 - TRASCRIZIONE N.17458/2005 Voltura n. 63322.1/2005 - Pratica n. NA0779964 in atti dal 07/12/2005;



- b. _____, Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 07/05/2007, dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 31/05/2005 Pubblico ufficiale CALABRESE Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 132609 - TRASCRIZIONE N.17458/2005 Voltura n. 63322.1/2005 - Pratica n. NA0779964 in atti dal 07/12/2005;

In ditta, dal 31/05/2005:

- a. _____, Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 31/05/2005, dati derivanti da Atto del 31/05/2005 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 132609 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 17458.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. NA in atti dal 09/06/2005;

- b. _____, Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 31/05/2005, dati derivanti da Atto del 31/05/2005 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 132609 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 17458.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. NA in atti dal 09/06/2005;

In ditta, dal 22/09/2004:

- a. _____, Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 31/05/2005, dati derivanti da Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 129133 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30883.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 27/09/2004;

- b. _____, Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 31/05/2005, dati derivanti da Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 129133 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30883.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 27/09/2004;

- 2) Precedentemente, dal **16/10/2003**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 12; ctg. A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita € 25,46, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti da variazione toponomastica del 16/10/2003 Pratica n. 730474 in atti dal 16/10/2003 variazione di toponomastica (n. 86544.1/2003)

In ditta, dal 26/05/1999:

- _____, 1000/1000 fino al 22/09/2004, dati derivanti da Atto del 26/05/1999 Pubblico ufficiale MICHELE DILIEGRO Sede POMPEI (NA) Repertorio n. 122488 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15899.1/1999 in atti dal 05/07/1999;



- 3) Precedentemente, dal **14/03/2003**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 11; ctg. A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita € 25,46, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2003 Pratica n. 307724 in atti dal 14/03/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40070.1/2003)

In ditta, dal 26/05/1999:

_____, 1000/1000 fino al 22/09/2004, dati derivanti da Atto del 26/05/1999 Pubblico ufficiale MICHELE DILIEGRO Sede POMPEI (NA) Repertorio n. 122488 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15899.1/1999 in atti dal 05/07/1999;



- 4) Precedentemente, dal **01/01/1994**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 11; ctg. A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita € 25,46, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 06/04/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)

In ditta, all'impianto meccanografico 30/06/1987:



- 5) Precedentemente, dal **01/01/1992**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 11; ctg. A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita € 29,95, PIAZZA ERNESTO CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

In ditta, all'impianto meccanografico 30/06/1987:



- 6) All'impianto meccanografico, del **30/06/1987**, l'immobile era riportato al in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.lla 88 sub 11; ctg. A/5, classe 2, consistenza 1 vani, rendita £ 270, CESARO n. 18 Piano T; dati derivanti Impianto meccanografico del 30/06/1987

In ditta:



In ordine al terreno su cui sorge il complesso immobiliare, foglio 6, p.lla 88



- 1) L'**attuale** consistenza "area enti urbani e promiscui", dal 27.07.2004, è riportata in Catasto Terreni del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.la 88, qualità ente urbano, superficie 658,00 mq, variazione identificativi per allineamento mappe del 27/07/2004 Pratica n. NA0423166 in atti dal 27/07/2004 (n. 20029.1/2004). Geometria da verificare; Mappa fabbricati correlati: fg. 6 particella 88
- 2) Precedentemente detta particella, **all'impianto meccanografico, 18.02.77**, era riportata in Catasto Terreni del Comune di Torre Annunziata al fg. 6, p.la 88, qualità ente urbano, superficie 658,00 mq.

Sull'estratto di mappa del C.T. la particella n. 88 è riportata con il simbolo "#", ciò indica che la particella (ed il suo indicativo) è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per l'allineamento con la mappa dei terreni e che la sua geometria richiede delle verifiche da parte dell'Agenzia de Territorio.

In relazione alla richiesta Denuncia di cambiamento dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati, si precisa che tale denuncia fu istituita dalla L. 679/69, la quale disponeva per i possessori di terreni sui quali fossero edificati nuovi fabbricati l'obbligo di denunciare all'Ufficio tecnico erariale il cambiamento verificatosi per effetto della avvenuta edificazione. L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di procedura era già esistente ed accatastato al settembre 1940, come risulta dalla data di presentazione riportata a margine delle planimetrie catastali afferente le particelle 80 subb 10,11 e 12, lo stesso edificio è correttamente inserito in mappa.

QUESITO 5 - Identificazione Catastale

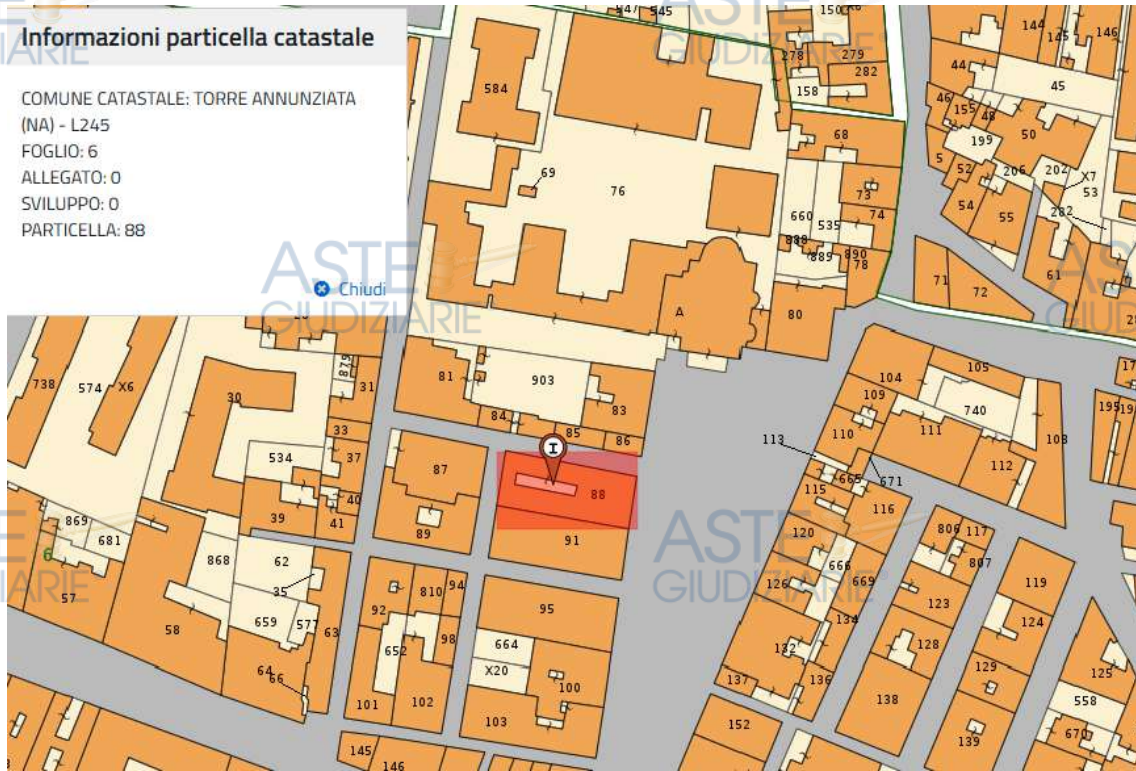
*Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola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

- **Identificazione catastale**

Il fabbricato, in cui ricade l'immobile in oggetto, è correlato alla particella terreni 88 – foglio 6, come indicato nella visura storica inerente l'immobile pignorato (all.2) (indicata nel grafico con la lettera "I"), come dedotto dalla consultazione del "Geoportale Cartografico dell'Agenzia del Territorio Nazionale".

Informazioni particella catastale

COMUNE CATASTALE: TORRE ANNUNZIATA
(NA) - L245
FOGLIO: 6
ALLEGATO: 0
SVILUPPO: 0
PARTICELLA: 88



Stralcio mappa catastale, foglio 6 Torre Annunziata -Geoportale dall'Agenzia del Territorio Nazionale

Sulla scorta di detta informazione si è provveduto ad estrarre copia della mappa censuaria.



Stralcio estratto di mappa C.T. Comune di Torre Annunziata fg. 6, part. 88

Dalle suddette notizie e dal sopralluogo effettuato si provvedeva ad estrarre la corrispondente ortofoto dal sito web "Google Maps"



Fotografia satellitare - Comune di Torre Annunziata fg. 6, part. 88

Come si evince dal raffronto tra le suddette planimetrie, l'area di sedime su cui insiste il fabbricato risulta puntualmente identificato.

Al fine di individuare in maniera univoca l'immobile in oggetto all'interno del fabbricato si provvedeva ad estrarre dalla banca dati del catasto l'elaborato planimetrico(all.2), da cui si evince la "dimostrazione grafica dei subalterni" alla data del 04/06/2023, e l'elenco dei subalterni assegnati (all.2).

Dai riscontri effettuati, attraverso le visure catastali, le ispezioni ipotecarie e gli atti di provenienza, ultra ventennali, è possibile attestare che i dati contenuti nel pignoramento identificano l'immobile in oggetto e ne consentono l'univoca identificazione.

Sulla scorta delle indagini eseguite presso la banca dati del Catasto, il bene pignorato nel presente procedimento risulta identificato catastalmente come di seguito indicato (all.2)

Catasto	Foglio	Par.	Sub.	Cat.	Consistenza	Superficie tot (Mq)	Rendita (€)
Fabbricati	6	88	15	A/5	4 vani	97,00	101,85

I dati identificativi riportati nel pignoramento e nelle trascrizioni sono corrispondenti a quelli attuali.

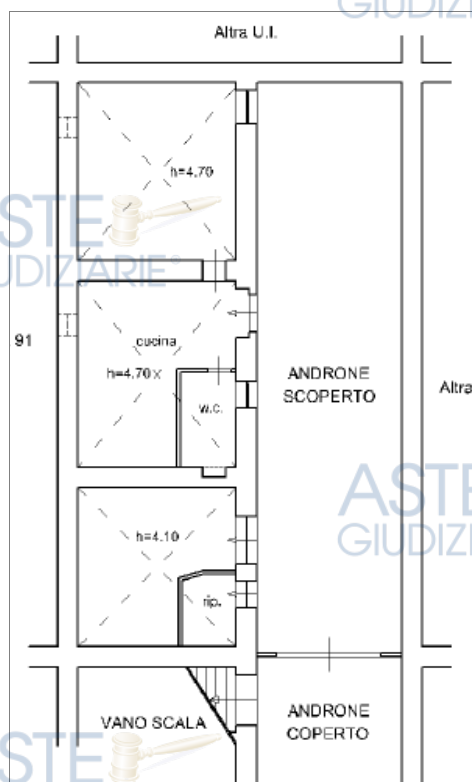
Nel merito si precisa che la trascrizione del presente pignoramento, del 27/11/2024 - Registro Particolare 45042, Registro Generale 57340, è stata estesa ai subalterni 10, 11 e 12, oggi soppressi, dal cui accorpamento è scaturito il sub 15 oggetto della presente procedura.

▪ **Difformità catastali**

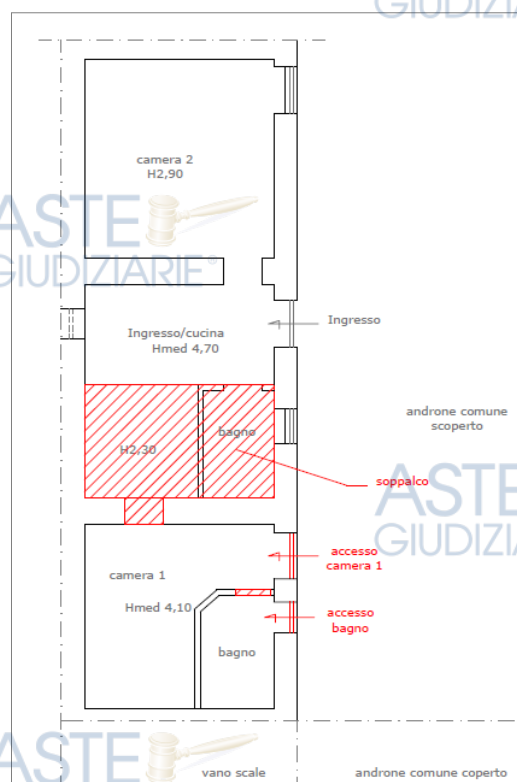
Lo stato dell'immobile, rilevato alla data d'accesso, risulta difforme a quanto indicato nella planimetria catastale, in atti dal 26/09/2014.

le suddette difformità, come riportate, in rosso, nel grafico corrispondente (all.8), coincidono con l'assenza nella planimetria catastale, in atti dal 26/09/2014:

- a. del soppalco;
- b. della porta interna tra l'ingresso e la camera 1; stando alla planimetria catastale, l'ingresso alla camera 1 avviene direttamente dal cortile scoperto;
- c. della porta interna al bagno (adiacente alla camera 1); stando alla planimetria catastale, l'ingresso al bagno avviene direttamente dal cortile scoperto;



Stralcio Planimetrico catastale p.lla 88 sub 15



Planimetria difformità catastali

Pertanto occorrerà procedere alla variazione catastale ⁽¹⁾, i cui costi, comprensivi dei tributi catastali, si stimano in € 800,00, di detta condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà scorporato dal valore di mercato medio.



⁽¹⁾ Risulta doveroso evidenziare che prima di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale occorre procedere alla sanatoria urbanistica delle difformità nelle modalità indicate al quesito 11 della presente relazione.



QUESITO 6 – Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento

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

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

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

Ipotesi particolari:

a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

e) Situazioni di comproprietà.

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

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono l'univoca identificazione, al quesito 4, della presente relazione, si è provveduto a ricostruire tutte le variazioni catastali intervenute, appurando una coerenza con quanto contenuto negli atti di compravendita e nei documenti reperiti.

Comproprietà del bene pignorato

Il bene risulta di proprietà esclusiva dell'esecutato, come è possibile evincere dall'atto di compravendita del 25.11.2014, Repertorio 5488, Raccolta 4072 a firma del Notaio Di Persia Luigi di Napoli (all.5), e dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (del 14.01.2025) (all.3).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (all.3) si evince che i coniugi _____(esecutato) e _____ (nata a _____), con atto del 20.11.2014 a rogito del Notaio Di Persia Luigi, sceglievano il regime della Separazione dei beni, come annotato sull'atto di matrimonio.

QUESITO 7 - Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza

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 del 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 SOGEL e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

Il cespite è descritto nel titolo di provenienza, atto di compravendita del 25/11/2014, Repertorio 5488, Raccolta 4072 a firma del Notaio Di Persia Luigi, all'art1_CONSENSO ED OGGETTO nel seguente modo: *"appartamento posto al piano terra, composto da due vani ed accessori, come rappresentato dalla planimetria depositata in catasto in data 26 settembre 2014 prot. n. NA0360579. Riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune, correttamente in ditta alla parte venditrice, al foglio 6, p.lla 88, sub. 15 (ex subb. 10, 11 e 12), Piazza Ernesto Cesaro n. 18, piano T, z.c. 1, categ. A/5, classe 2, vani 4, Rendita Euro 101,85; Confini: androne, cassa scala e p.lla 91".*

La suddetta descrizione e la planimetria catastale richiamata, depositata in catasto in data 26 settembre 2014 prot. n. NA0360579 (ultima planimetria in atti) (all.2) corrisponde allo stato dei luoghi rilevato, a meno delle difformità come evidenziate al quesito 5 e all'allegato 8_difformità catastali.

Pertanto i dati indicati nel suddetto atto di provenienza sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo e le difformità rilevate non impediscono l'univoca individuazione del cespite pignorato.

QUESITO 8 – Individuazione di porzioni aliene e/o non pignorate

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;

Per l'immobile afferente la presente procedura si è accertato che l'identificativo catastale non include porzioni aliene o non pignorate.

QUESITO 9 – Precisazioni circa la consistenza originaria

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differenza formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la differenza riscontrata:

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

L'immobile staggito, come indicato ai quesiti precedenti, non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria poi frazionata.

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto trascritto in proprio favore (si rimanda ai quesiti n.4 e n.6 della presente relazione)

Non si rilevano difformità fra i dati catastali identificativi dell'immobile e quello indicato nell'atto di pignoramento.

Si precisa che dalle ispezioni ipotecarie, estese anche ai subb. 10, 11 e 12 (all.4), *oggi soppressi*, e ai precedenti proprietari (all.4), non sono emersi ulteriori pignoramenti, afferenti il bene in oggetto (sub 15), oltre quello da cui trae origine la presente procedura (*trascrizione pignoramento del 27/11/2024 - Registro Particolare 45042, Registro Generale 57340*)

QUESITO 10 - Previsione dello strumento urbanistico comunale

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato ricade nella **Zona omogenea A - Riqualificazione Urbanistica** del P.R.G.I. approvato con Decreto Assessore Regionale all'Urbanistica n.4569 del 28.05.1983, pubblicato sul B.U.R.C. n.37 del 27.06.83.

Stando a quanto indicato nella Normativa di Piano, all'art 3, detto Piano intercomunale si applica mediante Piani Particolareggiati di esecuzione.

Detta zona rientra, altresì, in **Zona R.U.A.** - Recupero Urbanistico/edilizio e Restauro Paesistico Ambientale del **Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani** approvato con D.M. 04.07.2002.

Inoltre il Comune di Torre Annunziata rientra tra i "Comuni della **"Zona Rossa" ad alto rischio Vulcanico** e, pertanto, l'intero territorio comunale è sottoposto ai vincoli ed alle norme urbanistiche dettate dalla L.R. n.21 del 10.12.2003 *integrata con le modifiche apportate dalle leggi regionali 28 dicembre 2009, n. 19, 7 agosto 2014, n. 16, 4 dicembre 2019, n. 26 e 12 marzo 2020, n. 6.*

QUESITO 11 - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

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 sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Al fine di dare risposta la presente quesito, si è provveduto ad un accesso agli atti presso il Comune di Torre Annunziata, Area 2 Tecnico Urbanistica, volte a reperire la Licenza Edilizia all'epoca della costruzione del fabbricato, i titoli autorizzativi successivi, l'esistenza di eventuali istanze di sanatoria presentate ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 e/o di eventuali PdC in sanatoria rilasciati ai sensi dell'art.

36 del D.P.R. 380/01 a nome degli attuali proprietari e di tutti i precedenti proprietari e di eventuali provvedimenti legati ad abusivismo edilizio.

Dalle suddette ricerche è emergeva che non risultano fascicoli relativi a Licenze o Concessioni Edilizie, autorizzazioni, D.I.A., C.I.L.A., S.C.I.A., condoni e anti-abusivismo.

Il fabbricato cui afferisce il bene in oggetto è sicuramente antecedente al 1940, come desumibile dalle planimetrie catastali ex subb. 10, 11 e 12 (dal cui accorpamento trae origine la il sub15, corrispondente al bene in oggetto, come desunto dagli atti di provenienza e dalle visure catastali storiche e come ricostruito al quesito 4) in atti dal settembre 1940 (all.2)

Pertanto è razionale ritenere che il fabbricato, nel suo impianto originario e lo stesso appartamento in oggetto, **risultino edificati anteriormente alla Legge Fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n.1150**, per la quale gli immobili costruiti sia all'interno sia all'esterno del centro abitato in data anteriore al 1942, senza licenza edilizia, **possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico.**

Tuttavia, in prima istanza, si rileva che la fusione dei tre immobili (sub 10,11 e 12) risulta presentata solo al catasto, con variazione del 26/09/2014 Pratica n. NA0360579 in atti dal 26/09/2014 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 76568.1/2014), come dettagliato al quesito 4, e non all'UTC del Comune di Torre Annunziata.

Pertanto, al fine della conformità urbanistica, risulta necessario provvedere alla regolarizzazione di detta accorpamento.

Nel caso in esame la fusione tra i vani, corrisponde ad un intervento di manutenzione straordinaria (art.3 c.1 lettera a) del DPR 380/01) in quanto l'accorpamento non ha influito sul volume originario e né tanto meno sulla destinazione d'uso (abitativa).

Visto che detto intervento è attualmente realizzabile mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, come indicato all'art.22 c.1 lettera a) del DPR 380/01, la legittimazione del suddetto intervento, accorpamento tra vani, in forza dell'art. 36 bis del d.P.R. 6 giugno 2001 - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, richiede l'intervento di un tecnico abilitato, deputato ad accertare la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (nei modi previsti al c.3 dell'art. 36bis del d.P.R. 6 giugno 2001).

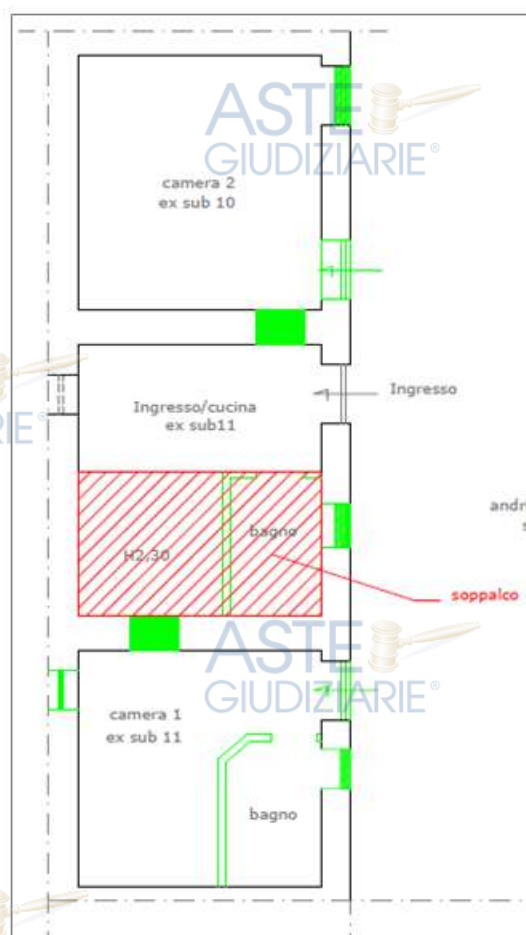
Conformità urbanistica dell'immobile

Come sopra specificato, non risultano presso il Comune di Torre Annunziata titoli autorizzativi riguardanti il fabbricato e l'immobile oggetto di pignoramento.

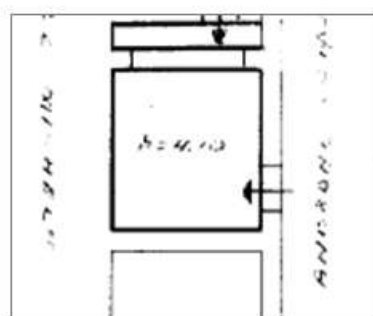
Pertanto l'unico riferimento, anche se non probante ai fini della legittimità urbanistica, è rappresentato dalle planimetrie catastali (ex subb. 10, 11 e 12) in atti dal settembre 1940(all.2).

Le difformità rilevate (all.8) tra detti elaborati e lo stato dei luoghi all'attualità riguardano:

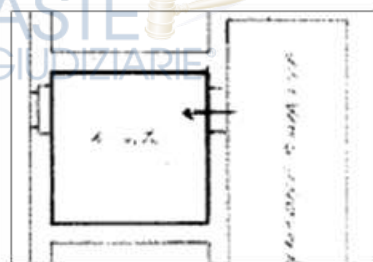
- ✓ La realizzazione del soppalco;
- ✓ La modifica del prospetto nord (*in corrispondenza dell'androne comune scoperto*) con l'introduzione di finestre e la chiusura dei vani d'accesso ad ogni singolo vano (allora distinti);
- ✓ L'introduzione di porte di accesso interne;
- ✓ La realizzazione di tramezzature per la realizzazione di due distinti bagni.



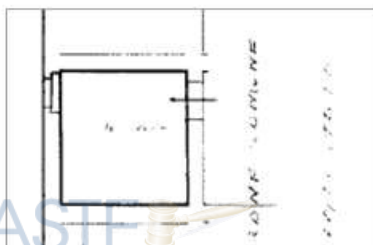
Difformità urbanistiche rilevate



Stralcio planimetrico sub 10



Stralcio planimetrico sub 11



Stralcio planimetrico sub 12

Sanabilità degli abusi e delle difformità riscontrate

La realizzazione del **soppalco**, allo stato, **NON risulta sanabile, ai sensi dell'art. 24 d.P.R. 6 giugno 2001** (come aggiornato con l'entrata in vigore della Legge 105/2024_Decreto Salva Casa 2024) in quanto le altezze minime risultano inferiori a quella limite (2,40 ml) ai fini del rilascio dell'agibilità.

I costi per la demolizione di detto manufatto vengono stabiliti, a corpo, pari a € 3.000,00.

Mentre **le restanti modifiche apportate all'immobile in oggetto**, da una prima analisi, rientrano tra gli interventi di **manutenzione straordinaria** (art.3 c.1 lettera a) del DPR 380/01).

Visto che detto intervento è attualmente realizzabile mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, come indicato all'art.22 c.1 lettera a) del DPR 380/01, **la legittimazione dei suddetti interventi**, in forza dell'art. 36 bis del d.P.R. 6 giugno 2001 - *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, richiede l'intervento di un tecnico abilitato*, deputato ad accertare la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (nei modi previsti al c.3 dell'art. 36bis del d.P.R. 6 giugno 2001).

L'intervento di ripristino dei luoghi (demolizione del soppalco), la regolarizzazione urbanistica dell'accorpamento dei subalterni e la sanabilità degli abusi possono essere realizzati attraverso la presentazione all'UTC del Comune di Torre Annunziata di un'unica SCIA in sanatoria da parte di un tecnico abilitato, i cui compensi si stimano in € 3.000,00.

Per il rilascio della **SCIA in sanatoria** è sempre previsto il pagamento di una sanzione pecuniaria diversificata a seconda che l'intervento realizzato presenti o meno la doppia conformità.

In particolare, le sanzioni previste sono:

- *importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento: non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro;*
- *non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità).*

Pertanto, in via cautelativa, in questa sede si terra conto dell'eventuale esborso *medio* da sostenere, pari a € 5.164,00, oltre i diritti di segreteria pari a € 200,00, per un importo totale di € 5.364,00.

Di detta condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà scorporato dal valore di mercato medio.

Possibilità dell'aggiudicatario di presentare domanda di condono.

In merito alle suddette modifiche, così come sopra indicate, non è allo stato possibile determinarne, in maniera certa, l'anno di realizzazione ed ultimazione e pertanto non sussiste alcun presupposto per beneficiare dei condoni edilizi.

Inoltre, la ragione del credito, per le quale è stato eseguito il pignoramento, risulta iscritto sull'immobile il 02/12/2014 e stipulato, per notaio Di Persia Luigi, il 25/11/2014 (all.5) e pertanto successiva al 2 ottobre 2003.

Dichiarazione di agibilità.

Durante l'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Torre Annunziata, riscontravamo, tra l'altro, l'inesistenza del certificato di agibilità/ abitabilità.

QUESITO 12 – Attestato prestazione energetica

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. 21.2.2014 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).

Si rinviene attestato di prestazione energetica (APE), dell'immobile in oggetto, allegato all'atto di compravendita per notaio Di Persia Luigi, rep. N. 5488/4072 del 25/11/2014 (all.5).

Il suddetto attestato, a firma dell'ing. _____, datato il 1° ottobre 2014, **non risulta acquisibile in quanto non più valido**, infatti l'attestato di prestazione energetica ha una validità massima di 10 anni (in assenza d'interventi che modificano le prestazioni energetiche dell'immobile) **e pertanto risulta necessario redigere un nuovo certificato**, che si ottiene tramite una nuova valutazione energetica dell'immobile, il cui costo si stima pari ad **€ 250,00**.

QUESITO 13 – Formazione dei lotti

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;

Viste le caratteristiche legali e tecniche dell'immobile oggetto di procedura quali:

- ✓ Unica particella catastale;
- ✓ Dimensioni dell'unità immobiliare;
- ✓ Conformazione dell'unità immobiliare.

si stabilisce la formazione di un unico lotto (**LOTTO UNICO**) come identificato al NCEU:

Appartamento								
P.zza Cesare Battisti n.18, Piano terra								
Catasto	Foglio	Par.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie tot (mq)	Rendita (€)
Fabbricati	6	88	15	A/5	2	4 vani	97,00	101,85

QUESITO 14 – Possibilità di divisione del bene

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;

Il bene in oggetto risulta pignorato per l'intero e si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, così come indicato al quesito 13.

QUESITO 15 – Stato di possesso del bene

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

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

In corso d'accesso, in uno con la custode giudiziaria, avv. Simona Catallano, riscontravamo che l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Dagli accertamenti effettuati, al fine di verificare l'effettiva occupazione da parte del debitore, riscontravamo che:

- ✓ _____ dal **18.06.2015** presso l'immobile, come da certificato storico rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Torre Annunziata il 14.01.2025 (all.3);
- ✓ **Non risultano registrati, presso l'Agenzia delle Entrate, contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile pignorato, come da riscontro, del 24.02.2025, alla richiesta formulata dalla scrivente (n. 21231 del 31/01/2025) (all.9).**

QUESITO 16 – Assegnazione della casa coniugale

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

In corso d'accesso, in uno con la custode giudiziaria, avv. Simona Catallano, oltre a riscontrare che **l'immobile è occupato dal debitore esecutato** (si rimanda al quesito 15 della presente relazione), venivamo informati, dallo stesso, che egli è, attualmente, separato di fatto dalla moglie Ammendola Vincenza, da cui non ha avuto figli e di aver, invece, avuto una figlia al di fuori del matrimonio.

Dai riscontri effettuati emerge che:

- ✓ _____ risulta, dal **08.02.2007**, coniugato, in regime di separazione dei beni (con atto del 20.11.2014 a rogito del notaio di Persia Luigi) come da estratto per riassunto del registro di atti matrimoniali, rilasciato dall'ufficio di stato civile del Comune di Torre Annunziata il 14.01.2025(all.3).

QUESITO 17 – Vincoli gravanti sul bene

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

provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- a) Dalle indagini effettuate presso il Comune di Torre Annunziata, non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità sul bene pignorato.
- b) In corso d'accesso, in uno con la custode giudiziaria, avv. Simona Catallano, si è preso atto della dichiarazione del debitore che ha dichiarato che **non è costituito condominio**. Nel merito si evidenzia che nell'area condominiale non risulta affissa alcuna targa condominiale che riporti indicati il nome del Condominio e i dati dell'Amministratore (come per Legge)

QUESITO 18 - Domande giudiziali, provvedimenti giudiziari e diritti demaniali

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;

- a) Non sono state rilevate notizie in merito a procedimenti giudiziari in corso.
- b) Il diritto, sul bene in oggetto, vantato dall'esecutato è di piena proprietà, così come indicato al quesito 6, e non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO 19 - Stima del bene

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri

giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criterio di stima

Il più probabile valore commerciale di ogni singolo immobile è valutato considerando il valore dello stesso in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare a una di queste classi, o almeno a una classe cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, quest'ultimo derivante dalla consultazione di pubblicazioni d'intermediazione a carattere nazionale e pubblicazioni O.M.I.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche e intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$SC = SL + xi Ai$$

Dove: Superficie Lorda (SL) = S calpestabile + S muri interni + S muri esterni

Ai: Superfici degli accessori

xi: Coefficienti di ragguaglio

SUPERFICIE COMMERCIALE - appartamento

LOTTO	Catasto	Foglio	Par.	Sub.	Cat.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
UNICO	Fabbricati	6	88	15	A/5	99,00

Determinazione del valore medio di mercato

a) Dati derivanti da agenzie immobiliari

La ricerca, come da prassi, è stata effettuata nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima ricercando in detta zona immobili aventi caratteristiche (intrinseche) simili. In particolare la ricerca si è focalizzata su gli immobili posti al piano terra da ristrutturare (visto il grado di conservazione dell'immobile staggito).

Dalla ricerca è emerso che nell'area in cui ricade il bene in oggetto al momento non ci sono offerte di vendita per immobili al piano terra; pertanto si è estesa la ricerca all'intera area del centro storico, del Comune di Torre del Annunziata.

Rif. annuncio(*)	Agenzia Immobiliare	Superficie (mq)	Caratteristiche	Offerta richiesta (€)	Valore unitario (€/mq)
3175835	Gabetti Franchising Via Gino Alfani 8 Torre Annunziata	60,00	Bilocale con, bagno posto al 1' Piano, in via Lava abitabile.	118.000,00	1.970,00
43313770	Sotto casa Agenzia Immobiliare	90,00	Appartamento, posto al 3° piano, ad uso abitativo composto da ingresso, salone, camera, cucina abitabile e bagno, situato nel cuore di Torre Annunziata, a pochi passi dai principali servizi.c.so V. Emanuele III	180.000,00	2.000,00
EK-119152743	PICASA Gruppo Immobiliare	20,00	A pochi passi da Piazza E. Cesaro in Via 4 Novembre monolocale posto al piano terra di un fabbricato d'epoca, con ingresso dall'androne del palazzo. Il monolocale è composto da una sola stanza di circa 20 mq, con bagno interno. ristrutturato	33.000,00	1.650,00
3204939	Gabetti Franchising Via Gino Alfani 8 Torre Annunziata	75,00	Bilocale via Regina Elena, 9, appartamento di circa 75mq posto al piano terra, composto da due vani cucina e bagno.	75.000,00	1.000,00
Valore medio unitario (c.t.)					1.650,00

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (all. 10, Ricerca valore unitario di mercato)

b) Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio - OMI

Provincia: NAPOLI

Comune: TORRE ANNUNZIATA

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA CESARO, VIA CASTELLO, CORSO GARIBALDI, VIA MAZZINI, CORSO VITTORIO EMANUELE III, SCAVI OPLONTI

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.:0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia*	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		
		Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni economiche	scadente	580,00	740,00	900,00

(*) Viste le caratteristiche dell'immobile e la categoria catastale (A/5_ultrapopolare) si ritiene ragionevole assimilarla ad una abitazione di tipo economica il cui stato conservativo è ritenuto "scadente"

c) Dati derivanti da vendite forzate (Tribunale di Torre Annunziata)

al momento risultando bandite innumerevoli vendite per immobili ricadenti nel centro storico di Torre Annunziata, aventi caratteristiche intrinseche simili a quello in oggetto.

RGE	Superficie (mq)	Prezzo di stima (€)	Valore medio unitario (€/mq)
85/2022 Anno perizia 2023	89,00	72.000,00	810,00
24/2024 Anno perizia 2024	159,00	100.000,00	630,00
127/2021 Anno perizia 2022	104,00	74.370,00	715,00
Valore medio unitario (c.t.)			720,00

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (7) zone a Torre Annunziata è compreso in tutta la città tra 950 €/m² e 2.380 €/m² per la compravendita e tra 3,2 €/m² mese e 8,2 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è pari a circa 1.705 €/m² anche se il prezzo degli appartamenti a Torre Annunziata è relativamente disomogeneo in tutta la città, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 980 €/m² e 2.430 €/m².

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Torre Annunziata, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da quadrivani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 6% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da trivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 10% negli ultimi 3 mesi.

Dalle indagini effettuate, presso le Agenzia Immobiliari, si risale ad un valore medio unitario di circa 1.650,00 €/mq, valore in linea con il valore medio per stabili di qualità nella media di zona, pari a 1.707,00 €/mq

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/campania/napoli-provincia/torre-annunziata/piazza-cesaro-via-castello-corso-garibaldi-via-mazzini-corso-vittorio-emanuele-iii-scavi-oplonti/21091/>

Detto valore risulta perfettamente in linea con quello medio desumibile dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI, per abitazioni civili, pari a 1.650,00 €/mq, mentre risulta pari al doppio del valore massimo per immobili di tipo economico con uno stato conservativo scadente (pari a 740,00€/mq)

Per ciò che attiene invece il valore medio unitario, derivante dall'analisi delle vendite forzate, emerge un valore pari a 720,00€/mq; valore che nella prassi risulta inferiore a quello venale di circa il 15%/20%.

Dalle indagini effettuate, come sopra descritto, **si considera ragionevole applicare un valore medio di mercato pari a 1.200,00 €/mq (c.t.)** quale valore medio desunto dalle indagini presso le agenzie immobiliari (1.650,00 €/mq) e il valore medio stabilito dalle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio per abitazioni di tipo economiche (740,00 €/mq).

Detto valore risulta perfettamente corrispondente al valore medio unitario per stabili di qualità inferiore nella media di zona, pari a 1.2.12,00 €/mq (come da borsino immobiliare)

Calcolo valore di Mercato

Moltiplicando il valore unitario medio di mercato, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione, come esplicitato dalla seguente formula:

$$V = Vmu \times Ci \times Sc$$

Dove: Vmu: valore medio a mq

Ci: coefficienti di merito o correttivi

Sc: superficie commerciale

Determinazione del coefficiente di merito

La determinazione di detto coefficiente (ALL. 11, Calcolo coefficienti di merito) è redatto secondo i dettami della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in esame, avendo circoscritto le ricerche ad una *zona omogenea*, caratterizzata da immobili simili per tipologia, anno di edificazione e stato di conservazione, il valore medio di partenza è

fortemente già comprensivo di valutazioni e osservazioni circa i fattori posizionali e le caratteristiche dell'edificio.

In funzione del coefficiente di merito, il valore medio di mercato sarà rimodulato del - 0,32 (0,68)

Pertanto avremo un Valore Medio di mercato pari a:

VALORE MEDIO DI MERCATO			
Valore Medio di Mercato Unitario (€ /mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Correttivo	Valore Medio Di Mercato (€)
1.200,00	99,00	0,68	81.000,00 (c.t.)

Il valore sopra determinato sarà ulteriormente adeguato sulla scorta dei seguenti elementi, così come rappresentato nel corpo della relazione:

Elemento che influenza la valutazione	Entità della correzione
Messa a norma impianto elettrico ⁽¹⁾	€ 2.200,00
Regolarità catastale ⁽²⁾	€ 800,00
Regolarità urbanistica ⁽³⁾	€ 11.364,00
Attestato prestazione energetica	€ 250,00
Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene staggito ⁽⁴⁾	€ 8.100,00
Totale importo da scorporare	€ 22.714,00

(1) Si veda quesito 3;

(2) Si veda quesito 5;

(3) Si veda quesito 11;

(4) *Pe le criticità emerse, come riportate in relazione, si ritiene congruo applicare un ulteriore abbattimento nell'ordine del 10% del valore medio stimato.*

Sulla base dei conteggi eseguiti e dalle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della procedura esecutiva N.

166/2024 pari a:

Valore di Mercato Totale = 81.000,00 - 22.714,00 = € 58.000,00 (c.t.)



QUESITO 20 – Inadeguatezza canone di locazione

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'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dal debitore esecutato così come esperto in relazione



CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Nocera Superiore, li 23/05/2025



L'Esperto

Arch. Mattiello Luana

