



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo G.E. dott.ssa Emanuela MUSI

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N.28/2019 PROMOSSA DA
BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A CONTRO
OMISSIS**

**+ RIUNITA R.G.E. N.108/2024 PROMOSSA DA
BANCO BPM S.P.A. CONTRO OMISSIS**

- RELAZIONE TECNICA -

**Unità immobiliari costituenti una villa indipendente
site in Massa Lubrense (NA) alla via Nastro Azzurro n.22
C.F. foglio 4 particella 693 sub 2, sub 3 e sub 4- particella 811 sub 3**



Torre Annunziata, 03/06/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Angela Duilio

Sommario

1. DATI PROCEDURE.....	4
2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	5
3. DATI PIGNORAMENTO	9
4. NUMERO E DESCRIZIONE SINTETICA LOTTI.....	15
5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	24
6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	25
• 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1.....	25
6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.....	25
6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	27
• 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.....	33
• 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.....	34
6.3.1 Descrizione e localizzazione degli immobili di cui si compone il lotto.....	34
6.3.1.a Dati generali:	34
6.3.1.b Descrizione unità immobiliari staggate componenti il lotto.....	39
6.3.2 Determinazione della superficie commerciale	64
6.3.3 Formazione dei lotti.....	68
• 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.....	69
6.4.1 Provenienza dei beni oggetto di pignoramento	69
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite	74
• 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.....	77
• 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.....	81
• 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.....	86
• 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.....	92
• 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.....	93
• 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.....	96
• 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.....	97
• 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.....	104
• 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.....	105
• 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.....	107
• 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.....	107
• 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.....	107
• 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.....	108
• 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.....	109
• 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.....	110

• 6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.....	118
7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	119
8. ELENCO ALLEGATI	121
9. CONCLUSIONI.....	123



1. DATI PROCEDURE.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Emanuela MUSI

R. G. E.: N.28/2019 + riunita N.108/2024

Creditori Procedenti: BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A. (R.G.E. N.28/2019)

BANCO BPM S.P.A. (R.G.E. N.108/2024)

Debitori eseguiti R.G.E. N.28/2019:

OMISSIS

OMISSIS

Debitore eseguito R.G.E. N.108/2024:

OMISSIS

Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: 08/07/2025

Esperto Stimatore: arch. Angela DUILIO

Custode Giudiziario: avv. Rosalba MICERA

2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Le procedure esecutive riunite in oggetto riguardano il pignoramento delle seguenti unità immobiliari:

IMMOBILE N.1	
Diritto Pignorato	PROCEDURA 28/2019 Piena proprietà per la quota di: 1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS PROCEDURA 108/2024 Piena proprietà per la quota di: 1/1 OMISSIS
Natura	A/5 -Abitazione destinata a cappella religiosa
Ubicazione	Via Nastro Azzurro n.22- P.T.- Massa Lubrense (NA)
Ditta Catastale	OMISSIS- Proprietà 1000/1000
Catasto	Fabbricati
Comune	Massa Lubrense (NA)
Dati identificativi	Foglio 4, particella 693, sub 2
Dati di Class.	Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vani, Superficie catastale 18 mq. – Superficie totale escluse aree scoperte 18 mq., R.C. € 44,42
Indirizzo catastale	Via Provinciale Sorrento S. Agata- Massa Lubrense (NA)

IMMOBILE N.2	
Diritto Pignorato	PROCEDURA 28/2019 Piena proprietà per la quota di: 1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS PROCEDURA 108/2024 Piena proprietà per la quota di: 1/1 OMISSIS
Natura	A/7 - Abitazione in villa
Ubicazione	Via Nastro Azzurro n.22- P.T., 1 e 2- Massa Lubrense (NA)
Ditta Catastale	OMISSIS- Proprietà 1000/1000
Catasto	Fabbricati
Comune	Massa Lubrense (NA)
Dati identificativi	Foglio 4, particella 693, sub 3
Dati di Class.	Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 21,5 vani, Superficie catastale 550 mq. – Superficie totale escluse aree scoperte 539 mq., R.C. € 1.943,17
Indirizzo catastale	Via Nastro Azzurro s.n.c.- Massa Lubrense (NA)

IMMOBILE N.3	
Diritto Pignorato	PROCEDURA 28/2019 Piena proprietà per la quota di: 1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS PROCEDURA 108/2024 Piena proprietà per la quota di: 1/1 OMISSIS
Natura	Bene comune non censibile
Ubicazione	Via Nastro Azzurro n.22- P.T.- Massa Lubrense (NA)
Ditta Catastale	
Catasto	Fabbricati
Comune	Massa Lubrense (NA)
Dati identificativi	Foglio 4, particella 693, sub 4
Dati di Class.	
Indirizzo catastale	Via Nastro Azzurro s.n.c.- Massa Lubrense (NA)

IMMOBILE N.4	
Diritto Pignorato	PROCEDURA 28/2019 Piena proprietà per la quota di: 1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS PROCEDURA 108/2024 Piena proprietà per la quota di: 1/1 OMISSIS
Natura	A/2 - Abitazione
Ubicazione	Via Nastro Azzurro n.22- P.T. e 1 - Massa Lubrense (NA)
Ditta Catastale	OMISSIS- Proprietà 1000/1000
Catasto	Fabbricati
Comune	Massa Lubrense (NA)
Dati identificativi	Foglio 4, particella 811, sub 3
Dati di Class.	Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 96 mq. – Superficie totale escluse aree scoperte 93 mq., R.C. € 387,34
Indirizzo catastale	Via Nastro Azzurro s.n.c.- Massa Lubrense (NA)

Così descritti nell'atto di pignoramento del 22/01/2019 relativo alla Procedura R.G.E. N.28/2019 (Cfr. all.to n.1):

“1. Abitazione in villa sita in Massalubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro, identificata al N.C.E.U. del comune di Massalubrense (NA) al Foglio 4, Particella 693 sub 2;

2. Abitazione in villa sita in Massalubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro, identificata al N.C.E.U. del comune di Massalubrense (NA) al Foglio 4, Particella 693 sub 3;

3. *Abitazione in villa sita in Massalubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro, identificata al N.C.E.U. del comune di Massalubrense (NA) al Foglio 4, Particella 693 sub 4;*

4. *Abitazione in villa sita in Massalubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro, identificata al N.C.E.U. del comune di Massalubrense (NA) al Foglio 4, Particella 811 sub 3”.*

Così descritti nell’atto di pignoramento dell’01/06/2024 relativo alla Procedura R.G.E. N. 108/2024 (Cfr. all.to n.2):

“-Quota di 1/1 dell’immobile sito in Massa Lubrense (NA) alla Via Provinciale Sorrento S. Agata (Via Nastro Azzurro), identificata al C.F. del comune di Massa Lubrense (NA) al fg 4, part. 693, sub 2;

- Quota di 1/1 dell’immobile sito in Massa Lubrense (NA) alla Via Provinciale Sorrento S. Agata (Via Nastro Azzurro), identificata al C.F. del comune di Massa Lubrense (NA) al fg 4, part. 693, sub 3;

- Quota di 1/1 dell’immobile sito in Massa Lubrense (NA) alla Via Provinciale Sorrento S. Agata (Via Nastro Azzurro), identificata al C.F. del comune di Massa Lubrense (NA) al fg 4, part. 693, sub 4;

- Quota di 1/1 dell’immobile sito in Massa Lubrense (NA) alla Via Provinciale Sorrento S. Agata (Via Nastro Azzurro), identificata al C.F. del comune di Massa Lubrense (NA) al fg 4, part. 811, sub 3”.

Nel conferire l’incarico, l’Ill.mo Giudice concedeva all’E.S. per la trasmissione alle Parti ed il deposito in cancelleria della presente relazione il termine ultimo di **giorni 30** antecedente l’udienza per l’emissione dell’ordinanza di vendita, quest’ultima fissata per il giorno **08/07/2025**, quindi entro e non oltre il **08/06/2025**.

Disponeva, infine, l’intervento dell’E.S. all’udienza



sopracitata, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.



La scrivente riferisce con la presente su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato affidato.



3. DATI PIGNORAMENTI.

PROCEDURA R.G.E. N. 28/2019

Dati relativi alla nota di trascrizione

Nota del 20/02/2019	reg. gen. 8600	reg. part. 6830
-------------------------------	--------------------------	---------------------------

Ufficio Provinciale di NAPOLI – Territorio
Servizio di pubblicità immobiliare - Napoli 2

Dati relativi al titolo

Sezione A- Generalità

Atto giudiziario
Data: 22/01/2019

Verbale di pignoramento immobili
Numero repertorio: 624

Sezione B- Immobili

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune: Massa Lubrense (NA)

Catasto: Fabbricati

Sez. urbana - **Foglio 4 Particella 693 Subalterno 2**

Natura: A/5- Abitazione di tipo ultrapopolare

Consistenza: 1 vani

Indirizzo: Via Prov.le Sorrento S. Agata
Piano T

Immobile n. 2

Comune: Massa Lubrense (NA)

Catasto: Fabbricati

Sez. urbana - **Foglio 4 Particella 693 Subalterno 3**

Natura: A/7- Abitazione in villini

Consistenza: 21,5 vani

Indirizzo: Via Nastro Azzurro s.n.c.

Immobile n. 3

Comune: Massa Lubrense (NA)

Catasto: Fabbricati

Sez. urbana - **Foglio 4 Particella 693 Subalterno 4**

Natura: Bene comune non censibile

Indirizzo: Via Nastro Azzurro s.n.c.

Immobile n. 4

Comune: Massa Lubrense (NA)

Catasto: Fabbricati

Sez. urbana - **Foglio 4 Particella 811 Subalterno 3**

Natura: A/2- Abitazione di tipo civile

Consistenza: 5 vani

Indirizzo: Via Nastro Azzurro s.n.c.

Piano T-1

Sezione C- Soggetti:

A favore:

BPER BANCA S.P.A.

C.F: 01153230360- sede MODENA

Relativamente all'unità negoziale 1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

 	<p>Contro: Soggetto n. 1 OMISSIS nato a C.F.: OMISSIS Relativamente all'unità negoziale 1 Per il diritto di proprietà per la quota 1/2</p> <p>Soggetto n. 2 OMISSIS nato a C.F.: OMISSIS Relativamente all'unità negoziale 1 Per il diritto di proprietà per la quota 1/2</p>
---	---

In merito a tale procedimento appare opportuno rilevare che, dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Napoli, è emerso che il sig. OMISSIS ha rinunciato all'eredità del padre, sig. OMISSIS, in virtù di Atto di rinuncia all'eredità per notaio OMISSIS del 20/11/2001 rep. n. OMISSIS e successiva rettifica del 14/05/2009 rep. n. OMISSIS (*Cfr. all.to n.3*), per cui non risulta proprietario di alcuna quota dei beni pignorati.

Inoltre, come si spiegherà di seguito, il sig. OMISSIS è stato accertato quale pieno proprietario dei beni *de quibus*, **per cui l'atto di pignoramento trascritto il 20/02/2019 relativo alla Procedura R.G.E. n. 28/2019 reca l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità di uno degli esecutati.**

Dagli approfondimenti eseguiti dalla scrivente presso i competenti Uffici, è emerso che al momento del decesso, avvenuto ab intestato in data 18/10/2001 (*Cfr. all.to n.4*), il sig. OMISSIS lasciava quali chiamati all'eredità (*Cfr. all.to n.5*):

- la moglie sig.ra **OMISSIS**, la quale rinunciava all'eredità in data 05/11/2001 in virtù di atto per notaio OMISSIS rep.n.

OMISSIS racc. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;

- Il figlio **OMISSIS**;
- i figli **OMISSIS**, i quali rinunciavano all'eredità in data 20/11/2001 in virtù di atto per notaio OMISSIS del 20/11/2001 rep. n. OMISSIS e successiva rettifica del 14/05/2009 rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;
- la figlia **OMISSIS** la quale rinunciava all'eredità in data 26/11/2001 in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli.

Ai figli rinunciatarî subentravano quali chiamati all'eredità del sig. OMISSIS i nipoti come di seguito riportati (*Cfr. all.to n.6*).

I figli di primo letto di OMISSIS:

- **OMISSIS**, la quale rinunciava all'eredità in data 23/06/2021 in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;
- **OMISSIS**, la quale rinunciava all'eredità in data 16/04/2008 in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;
- **OMISSIS**, il quale rinunciava all'eredità in data 16/07/2012 in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli.

Si segnala che il sig. OMISSIS ha un figlio di secondo letto, il sig. OMISSIS nato a (dopo la morte del sig. OMISSIS) al momento ancora di minore età.

I figli di OMISSIS:

- **OMISSIS**, la quale rinunciava all'eredità in data 04/07/2007 in virtù di atto sottoscritto innanzi al cancelliere del Tribunale di Napoli OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;

- **OMISSIS**, il quale rinunciava all'eredità in data 09/12/2008 in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;

- **OMISSIS**, il quale rinunciava all'eredità in data 06/07/2010 in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli.

I figli di OMISSIS:

- **OMISSIS**, i quali rinunciavano all'eredità in data 30/06/2020 in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli.

La figlia di OMISSIS:

- **OMISSIS**, la quale rinunciava all'eredità in data 23/06/2021 in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli.

I figli di OMISSIS:

• **OMISSIS**, il quale rinunciava all'eredità in data 21/07/2010 in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;

• **OMISSIS**, il quale rinunciava all'eredità in data 21/07/2010 in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli.

Le suddette rinunce all'eredità non risultano trascritte.

L'unico erede accertato del sig. **OMISSIS** è, pertanto, risultato il sig. **OMISSIS** in virtù di Atto di accertamento in qualità di erede del 19/07/2023 rep. n. **OMISSIS** trascritto il 26/09/2023 ai nn. **OMISSIS** e in rettifica il 16/04/2024 ai nn. **OMISSIS** (Cfr. all.to n.20).

PROCEDURA R.G.E. N. 108/2024

Dati relativi alla nota di trascrizione

Nota del	reg. gen.	reg. part.
21/06/2024	31512	24746

**Ufficio Provinciale di NAPOLI – Territorio
Servizio di pubblicità immobiliare - Napoli 2**

Dati relativi al titolo

Sezione A - Generalità

Atto giudiziario
Data: 01/06/2024

Verbale di pignoramento immobili
Numero repertorio: 2374

Sezione B immobili

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune: Massa Lubrense (NA)

Catasto: Fabbricati

Sez. urbana - **Foglio 4 Particella 693 Subalterno 2**

Natura: Fabbricato

Indirizzo: Via Prov.le Sorrento S. Agata Via Nastro
Azzurro

Immobile n. 2

Comune: Massa Lubrense (NA)

Catasto: Fabbricati

Sez. urbana - **Foglio 4 Particella 693 Subalterno 3**

Natura: Fabbricato

Indirizzo: Via Prov.le Sorrento S. Agata Via Nastro
Azzurro

Immobile n. 3

Comune: Massa Lubrense (NA)

Catasto: Fabbricati

Sez. urbana - **Foglio 4 Particella 693 Subalterno 4**

Natura: Fabbricato

Indirizzo: Via Nastro Azzurro

Immobile n. 4

Comune: Massa Lubrense (NA)

Catasto: Fabbricati

Sez. urbana - **Foglio 4 Particella 811 Subalterno 3**

Natura: Fabbricato

Indirizzo: Via Prov.le Sorrento S. Agata Via Nastro
Azzurro

Sezione C- Soggetti:

A favore:

BANCO BPM S.P.A.

C.F: 09722490969- sede MILANO

Relativamente all'unità negoziale 1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

Soggetto n. 1

OMISSIS

nato a

C.F: OMISSIS

Relativamente all'unità negoziale 1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

4. NUMERO E DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO.

In merito ai beni oggetto di pignoramento si fa presente che, sebbene essi siano distinti da identificativi catastali autonomi, si sviluppano in aderenza l'uno con l'altro, costituendo un unicum (Cfr. *Elaborati Grafici: Tav.1*). Nello specifico trattasi di villa indipendente (*Vedi Figure sottostanti*).

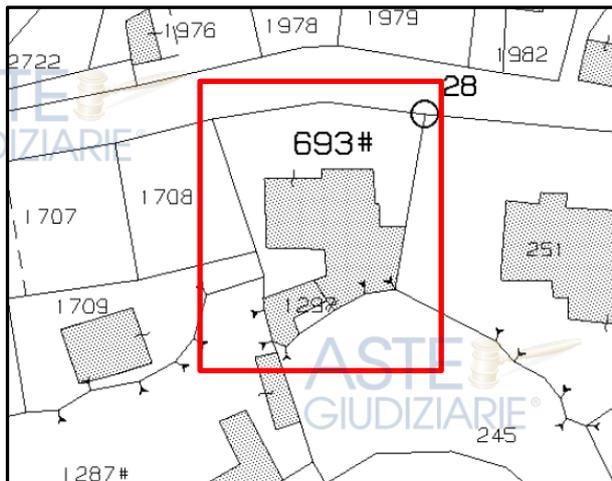


FIGURA 1-Particolare mappa catastale



FIGURA 2-Vista satellitare

Al fine di una maggiore appetibilità, atteso il prestigio del compendio nel suo insieme, si reputa opportuno prevedere la vendita di tutti i beni pignorati in un **LOTTO UNICO**, di seguito sinteticamente descritto, rinviando al corpo della relazione per tutti i dovuti approfondimenti.

LOTTO UNICO – piena proprietà, nello specifico per la quota di 1/1 del sig. OMISSIS, di compendio immobiliare sito in Massa Lubrense (NA) alla Via Nastro Azzurro n. 22, costituente una villa indipendente, così articolata: **A) corpo di fabbrica principale (particella 693 sub 3)**, sviluppantesi su tre livelli, ossia piano terra, piano primo e piano secondo-sottotetto; **B) corpo di fabbrica secondario (particella 693 sub 2 e particella 811 sub 3)**, sviluppantesi su due livelli, ossia piano terra e piano primo; **C) area esterna scoperta (particella 693 sub 4)**.

Per la tipologia dei beni in questione (villa indipendente), non risulta costituito condominio e non vi sono né tabelle millesimali né amministratore.

Al compendio si accede dalla via Nastro Azzurro, al civico n.22, tramite cancello automatico pedonale e carrabile.

Nel suo insieme il compendio confina a nord con Via Nastro Azzurro, a sud con proprietà aliena (part.245), ad est con proprietà aliena (part. 251) e ad ovest con proprietà aliene (part. 1287, 1708 e 1709).

Nel dettaglio, **A) il fabbricato principale (part. 693 sub 3)** si compone di:

AL PIANO TERRA

- ✓ ingresso 1 dell'estensione di mq.7,20;
- ✓ disimpegno 1 di mq.2,60;
- ✓ bagno 1 di mq.3,20 con finestra lato sud su area esterna;
- ✓ camera 1 dell'estensione di mq.7,80, con finestra lato sud su area esterna;
- ✓ bagno 2 di mq. 3,10, privo di aperture verso l'esterno;
- ✓ cucina 1 dell'estensione di mq.14,60, priva di aperture verso l'esterno, con porta/finestra aprentesi nel salone 2;
- ✓ salone 1 dell'estensione di mq.63,50, dotato di camino, con finestra lato ovest sull'area esterna e due porte/finestre lato nord aprentesi sul terrazzo 1;
- ✓ sala da pranzo di mq.20,30, priva di aperture verso l'esterno, con porta/finestra aprentesi nel disimpegno 2;

- ✓ disimpegno 2 di mq. 3,20, con porta/finestra aprentesi lato est sul terrazzo 1;
- ✓ lavanderia 1 di mq. 5,75, priva di aperture verso l'esterno;
- ✓ lavanderia 2 di mq. 3,60, priva di aperture verso l'esterno;
- ✓ deposito 1 dell'estensione di mq. 10,05 con porta/finestra aprentesi lato nord sul terrazzo 1;
- ✓ salone 2 di mq. 51,50, dotato di forno, con porta/finestra lato ovest su area esterna;
- ✓ ripostiglio 1 di mq. 4,70 con lumi ingredienti lato est;
- ✓ ripostiglio 2 di mq. 2,60 con lume ingrediente lato est;
- ✓ deposito 2 di mq. 6,90, con intercapedine lato sud e finestra lato nord-ovest su area esterna;
- ✓ terrazzo 1 di mq. 76,50;
- ✓ terrazzo 2 di mq. 108,00;
- ✓ n. 4 aiuole per complessivi mq. 87,50.

Le altezze rilevate sono: mt.3,40 min e mt.6,70 max nel salone 2; mt. 3,00 nel disimpegno 2, nel deposito 1 e nelle lavanderie 1 e 2; mt. 3,15 nel deposito 2; mt. 3,40 nei ripostigli 1 e 2; mt. 3,05 negli altri ambienti.

AL PIANO PRIMO

- ✓ disimpegno 4 di mq. 16,00 con porta-finestra lato nord aprentesi su terrazzo 3;
- ✓ camera 4 di mq.12,20 con porta-finestra lato est aprentesi su balcone 1;
- ✓ bagno 5 di mq.3,40 privo di aperture verso l'esterno;
- ✓ camera 5 di mq.16,40 con porta-finestra lato est aprentesi su balcone 1;
- ✓ ripostiglio 4 sottoscala di mq. 1,20;
- ✓ camera 6 di mq. 8,80 con finestra lato sud;
- ✓ camera 7 di mq. 25,00 con porta-finestra lato nord aprentesi su terrazzo 3;
- ✓ antibagno 1 di mq. 5,15 privo di aperture verso l'esterno;
- ✓ bagno 6 di mq. 11,05 con porta-finestra lato ovest aprentesi su balcone 2;

- ✓ camera 8 di mq.20,35 con porta-finestra lato nord aprentesi su terrazzo 3;
- ✓ antibagno 2 di mq. 3,55 con finestra lato est;
- ✓ bagno 7 di mq. 4,70 con finestra lato est;
- ✓ terrazzo 3 lato nord di mq. 25,30;
- ✓ balcone 1 lato est di mq. 7,75;
- ✓ balcone 2 lato ovest di mq. 5,70.

L'altezza rilevata è di mt. 3,20.

AL PIANO SECONDO-SOTTOTETTO

- ✓ disimpegno 5 di mq. 15,50 con porta-finestra lato nord aprentesi su terrazzino 3;
- ✓ camera 9 di mq. 15,40 con porta-finestra lato ovest aprentesi su terrazzino 2;
- ✓ camera 10 di mq. 11,00 con porta-finestra lato est aprentesi su terrazzino 1;
- ✓ antibagno 3 di mq. 3,30 privo di aperture verso l'esterno;
- ✓ bagno 8 di mq. 3,40 privo di aperture verso l'esterno;
- ✓ camera 11 di mq. 13,50 con porta-finestra lato nord aprentesi su terrazzino 4;
- ✓ bagno 9 di mq. 5,20 privo di aperture verso l'esterno;
- ✓ ripostiglio 5 di mq. 5,80;
- ✓ ripostiglio 6 di mq. 3,30,
- ✓ terrazzino 1 lato est di mq.4,50;
- ✓ terrazzino 2 lato ovest di mq. 5,50;
- ✓ terrazzino 3 lato nord di mq. 4,50;
- ✓ terrazzino 4 lato nord di mq. 5,00.

Le altezze rilevate sono di mt. 2,75 max e mt. 1,75 min., tranne nei ripostigli dove risulta di mt. 1,40 max.

Tale corpo di fabbrica principale (**part. 693 sub 3**) confina: a nord con via Nastro Azzurro; ad est con proprietà aliena (part. 251), ad ovest in parte con l'area esterna scoperta (part. 693 sub 4) ed in parte con il fabbricato secondario (part. 693 sub 2 e part. 811 sub 3) al quale è in aderenza; a sud

in parte con l'area esterna scoperta (part. 693 sub 4) ed in parte con proprietà aliena (part. 245).

Esso è catastalmente identificato al **C.F. del Comune di Massa Lubrense (NA) al foglio 4 particella 693 sub 3**, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 21,5 vani, Superficie catastale totale 550 mq. - Superficie Nastro Azzurro s.n.c., piano T-1-2, **in ditta OMISSIS** (nato a OMISSIS C.F.: OMISSIS) **proprietà per 1000/1000.**

La superficie commerciale di tale unità immobiliare è di **mq. 549,00**, con la precisazione che la quota pari a mq. 100,00 (salone 2, depositi 1 e 2, ripostigli 1 e 2, disimpegno 2, lavanderie 1 e 2, porzione dei terrazzini al piano secondo-sottotetto) essendo abusiva ed allo stato attuale non sanabile, dovrà essere oggetto di un opportuno coefficiente correttivo.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale.

Dalle ricerche eseguite presso i competenti Uffici comunali è emerso che il corpo di fabbrica principale è stato edificato (in parte) in virtù di **Licenza edilizia n. 11 del 13/04/1962** (al momento irreperibile) e successivamente oggetto, relativamente alla sistemazione del piano secondo-sottotetto, di **Concessione edilizia in sanatoria n. 2 del 14/02/1995** ai sensi della Legge 47/85 - Pratica n.1686/c (riguardante anche il corpo di fabbrica secondario).

Facendo presente che in buona parte della documentazione in atti è indicato erroneamente come foglio catastale il n.9 anziché il n.4, confrontando lo stato dei luoghi rilevato con quanto riportato nei grafici a corredo della suddetta concessione sono emerse alcune difformità; nello specifico: al piano terra si rileva la modifica di alcuni prospetti con la chiusura e/o diversa dimensione dei vani finestra, una diversa distribuzione degli spazi in corrispondenza dell'ingresso 1 e bagno 1 e la realizzazione di volumi in ampliamento (salone 2, depositi 1 e 2, ripostigli 1 e 2, disimpegno 2, lavanderie 1 e 2); mancato rispetto delle condizioni speciali previste relativamente alla dimensione dei terrazzini al piano secondo-sottotetto.

Da confronto con i tecnici comunali si è stabilito che:

- a) relativamente alle opere comportanti aumento di volumi e superfici, allo stato attuale esse non sono sanabili, per cui occorre procedere al ripristino dello status di cui ai grafici del condono, previa presentazione di S.C.I.A. di ripristino;
- b) relativamente alle opere che non hanno comportato creazione di superfici e/o volumi, esiste la possibilità di sanarle, facendo ricorso a quanto previsto dall'art. 167 D.Lgs. 42/2004 ai fini dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, cui dovrà seguire, all'eventuale esito positivo, presentazione di C.I.L.A. tardiva.

Lo status urbanistico del fabbricato principale è pertanto da definire e non può reputarsi legittimo.

Tale circostanza è stata tenuta in debita considerazione in fase di stima. Dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici comunali non è emersa alcuna documentazione inerente l'abitabilità/agibilità, per cui una volta legittimato lo status urbanistico, si potrà procedere alla presentazione di idonea pratica per l'Attestazione di Agibilità (SCA).

Nel dettaglio, **B) il fabbricato secondario (part. 693 sub 2 e part. 811 sub 3)** si compone di:

AL PIANO TERRA

part. 693 sub 2

✓ ambiente adibito a cappella di mq. 13,35 con piccola area scoperta antistante di circa mq. 6,50 adibita a n. 2 aiuole con gradini al centro.

L'altezza rilevata è di mt. 2,70.

part. 811 sub 3

✓ soggiorno-cucina di mq. 21,05 con piccola area scoperta antistante di mq. 9,50;

✓ bagno 3 di mq. 2,00;

✓ ripostiglio 3 di mq. 1,50.

L'altezza rilevata è di mt. 2,80

AL PIANO PRIMO

part. 811 sub 3

- ✓ disimpegno 3 di mq. 4,70 con porta-finestra lato ovest;
- ✓ camera 2 di mq. 11,50 con finestra lato nord prospettante su area scoperta;
- ✓ camera 3 di mq. 13,60 con finestra lato est;
- ✓ bagno 4 di mq. 5,15 con finestra lato est;
- ✓ deposito 3 di mq. 5,50 con lume ingrediente lato ovest.

L' altezza rilevata è di mt. 2,90

Tale corpo di fabbrica secondario (**part. 693 sub 2 e part. 811 sub 3**) confina: a nord l'area esterna scoperta (part. 693 sub 4); ad est con il fabbricato principale (part. 693 sub 3); ad ovest con proprietà aliena (part.1287); a sud con proprietà aliena (part. 245).

Esso è composto da due unità catastalmente identificate:

- al **C.F. del Comune di Massa Lubrense (NA) al foglio 4 particella 693 sub 2**, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vani, Superficie catastale totale 18 mq. - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 18 mq., Rendita Euro 44,42, Via Provinciale Sorrento S. Agata, piano T;

- al **C.F. del Comune di Massa Lubrense (NA) al foglio 4 particella 811 sub 3**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 96 mq. - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 93 mq., Rendita Euro 387,34, Via Nastro azzurro s.n.c., piano T-1;

entrambe **in ditta OMISSIS** (nato a OMISSIS C.F.:

OMISSIS) proprietà per 1000/1000.

La superficie commerciale di tali unità immobiliari è rispettivamente di **mq. 19,00** e di **mq. 90,00**, per quest'ultima con la precisazione che la quota di mq. 30,00, relativa al soggiorno-cucina al piano terra, considerato il cambio di destinazione abusivo e non sanabile (tale superficie dovrebbe essere adibita a garage e non ad abitazione), dovrà essere oggetto di un opportuno coefficiente correttivo.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per quanto riguarda la particella 693 sub 2 e

corrisponde a meno della mancata raffigurazione di una porta-finestra nel disimpegno 3 al piano primo per quanto riguarda la particella 811 sub 3.

Dalle ricerche eseguite presso i competenti Uffici comunali è emerso che il corpo di fabbrica secondario è stato edificato *sine titulo*, ma oggetto di **Concessione edilizia in sanatoria n. 2 del 14/02/1995** ai sensi della Legge 47/85 - Pratica n.1686/c (riguardante anche la sistemazione del piano secondo-sottotetto del corpo di fabbrica principale).

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con quanto riportato nei grafici a corredo della suddetta concessione, relativamente alla particella 811 sub 3, è emerso: quale difformità la presenza di una porta-finestra nel disimpegno al piano primo ed il mancato rispetto della destinazione d'uso prevista nelle condizioni speciali dell'ambiente posto al piano terra, destinato a garage e non abitazione.

Da confronto con i tecnici comunali si è stabilito che:

- a) relativamente alla porta-finestra, trattandosi di opera che non ha comportato creazione di superfici e/o volumi, esiste la possibilità di sanarla, facendo ricorso a quanto previsto dall'art. 167 D.Lgs. 42/2004 ai fini dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, cui dovrà seguire, all'eventuale esito positivo, presentazione di C.I.L.A. tardiva;
- b) relativamente al cambio di destinazione occorre procedere al ripristino dello status previsto nelle condizioni speciali, previa presentazione di S.C.I.A. di ripristino.

Lo status urbanistico del fabbricato principale è pertanto da definire e non può reputarsi legittimo.

Tale circostanza è stata tenuta in debita considerazione in fase di stima.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici comunali non è emersa alcuna documentazione inerente l'abitabilità/agibilità, per cui una volta legittimato lo status urbanistico, si potrà procedere alla presentazione di idonea pratica per l'Attestazione di Agibilità (SCA).

Nel dettaglio, **C) l'area esterna (part. 693 sub 4)** si presenta di forma poligonale, è completamente pavimentata e si estende per una superficie netta di circa mq.185,00.

Essa confina: a nord in parte con via Nastro Azzurro e in parte con il fabbricato principale (part. 693 sub 3); ad est con il fabbricato principale (part. 693 sub 3); ad ovest con proprietà aliena (partt.1287, 1708 e 1709); a sud in parte con il fabbricato principale (part. 693 sub 3) e in parte con il fabbricato secondario (part. 811 sub 3).

L'area esterna è censita al **C.F. del Comune di Massa Lubrense (NA)** al **foglio 4 particella 693 sub 4**, Via Nastro Azzurro s.n.c., piano T.

La superficie commerciale è di **mq. 20,00**, atteso che essa è stata considerata quale pertinenza esclusiva opportunamente omogeneizzata.

PER TUTTI I BENI COSTITUENTI IL LOTTO

La zona di impianto dei beni pignorati alla luce del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Massa Lubrense (NA) ricade in **Zona Omogenea B –Edificate sature** ed ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale in **Zona 4 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado**.

Tutti i cespiti *de quibus* sono pervenuti al sig. OMISSIS in virtù di Atto di Accertamento di qualità di erede del 19/07/2023 rep. n. 3817 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 16/04/2024 Registro Generale 19213 Registro Particolare 15219.

PREZZO BASE: Euro 1.850.000,00.

OFFERTA MINIMA: Euro 1.387.500,00

5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

I quesiti di cui all'incarico conferito dal G. E. sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico del 12/12/2023, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda.



6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

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

6.1.1 VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C. P. C.

La disamina della documentazione in atti, ha dato modo di riscontrare che:

- per la Procedura esecutiva **R.G.E. n.29/2019** il creditore procedente, nel caso di specie *Bper Credit Management S.C.p.A. quale mandataria di Bper Banca S.p.A.*, ha prodotto quanto segue:

- Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità



Immobiliare di Napoli 2 (Cfr. *all.to n.7*), datata 20/02/2019, Registro Generale n. 8600, Registro Particolare n. 6830.

b. Certificazione notarile (Cfr. *all.to n.8*) a firma del Notaio dott. OMISSIS, datata 29/04/2019 e depositata il 30/04/2019, attestante le risultanze relative agli immobili pignorati.

Come già riferito **l'atto di pignoramento trascritto il 20/02/2019 reca l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato sig. OMISSIS.**



• per la Procedura esecutiva **R.G.E. n.108/2024** il creditore procedente, nel caso di specie *Banco BPM S.p.A.*, ha prodotto quanto segue:

a. Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (Cfr. *all.to n.9*), datata 21/06/2024, Registro Generale n. 31512, Registro Particolare n. 24746.



b. Certificazione notarile (Cfr. *all.to n.10*) a firma del Notaio dott.ssa OMISSIS, depositata l'11/07/2024, attestante le risultanze relative agli immobili pignorati.

ESITO DELLA VERIFICA POSITIVO



6.1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI

In base alle verifiche effettuate incrociando i dati di cui alle ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili, nello specifico:

sull'esecutato sig. **OMISSIS** e sul dante causa sig. **OMISSIS** (Cfr. *all.to n.11*), nonché su tutti gli immobili pignorati, ossia su U.I. censite in **C.F. al Foglio 4 particella 693 sub 2, sub 3 e sub 4, nonché su particella 811 sub 3** (Cfr. *all.to n.12*) risultano le iscrizioni e le trascrizioni, aventi incidenza sulle procedure *de quibus*, di seguito riportate.

Iscrizioni:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/1997 - Registro Particolare 1327 Registro Generale 11924 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 487 del 04/04/1997
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MASSA LUBRENSE (NA), SORRENTO(NA)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1900 del 04/04/2017

2. ISCRIZIONE del 09/04/1997 - Registro Particolare 1353
Registro Generale 12115 Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 739 del 02/04/1997

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5853 del 20/11/2012 (SENTENZA
RESTRIZIONE BENI)

2. Iscrizione n. 1856 del 03/04/2017



3. ISCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 1856
Registro Generale 14679 Pubblico ufficiale TRIBUNALE
DI AVELLINO Repertorio 739 del 02/04/1997

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA
GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1353 del 1997

Immobili attuali



4. ISCRIZIONE del 04/04/2017 - Registro Particolare 1900
Registro Generale 15041 Pubblico ufficiale
PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio
487 del 04/04/1997

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA
GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1327 del 1997

Immobili attuali

Trascrizioni:



1. TRASCRIZIONE del 21/10/1997 - Registro Particolare
24578 Registro Generale 31858 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE Repertorio 0 del 23/09/1997

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO

2. TRASCRIZIONE del 05/02/1998 - Registro Particolare
2786 Registro Generale 3551 Pubblico ufficiale
UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 15/01/1998

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3192 del 01/06/2011 (RESTRIZIONE DEI
BENI)





2. Annotazione n. 5487 del 06/11/2012 (SENTENZA DI NULLITA' PARZIALE)

3. TRASCRIZIONE del 03/06/1999 - Registro Particolare 14033 Registro Generale 19821 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 53729 del 11/09/1998

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4134 del 30/07/2004 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

2. Annotazione n. 1115 del 20/02/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2019 - Registro Particolare 6830 Registro Generale 8600 Pubblico ufficiale UNEP PRESO TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA Repertorio 624 del 22/01/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MASSA LUBRENSE (NA)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2023 - Registro Particolare 35780 Registro Generale 45979 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 3817 del 19/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - ACCERTAMENTO QUALITA' DI EREDE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 15219 del 16/04/2024

6. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/04/2024 - Registro Particolare 15219 Registro Generale 19213





Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 3817 del 19/07/2023
ATTO GIUDIZIARIO - ACCERTAMENTO QUALITA' DI EREDE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 35780 del 2023

7. TRASCRIZIONE del 21/06/2024 - Registro Particolare 24746 Registro Generale 31512 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2374 del 01/06/2024



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MASSA LUBRENSE (NA)

La scrivente ha, inoltre, estratto:

- ❖ Ispezione ipotecaria sulla U.I. che nel ventennio ha identificato uno dei beni oggetto di pignoramento (*Cfr. all.to n.13*), ossia: U. I. censita in C.F. al Foglio 4 particella 693 sub 1, dalla quale è stata originata l'attuale particella 693 sub 3.



Documentazione catastale

- ❖ Visure storiche catastali del **foglio 4 particella 693 sub 2, sub 3 e sub 4, particella 811 sub 3**, del Comune di Massa Lubrense (*Cfr. all.to n.14*) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;





- ❖ Visure storiche catastali del **foglio 4 particella 693 sub 1**, (*Cfr. all.to n.15*) presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;
- ❖ Mappa catastale individuante i beni *de quibus* nel foglio 4 del Comune di Massa Lubrense (*Cfr. all.to n16*) presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;
- ❖ Planimetrie catastali dei sub 2 e 3 della particella 693 e del sub 3 della particella 811 foglio 4 del Comune di Massa Lubrense (*Cfr. all.to n.17*);
- ❖ Elaborato planimetrico della particella 693 foglio 4 del Comune di Massa Lubrense (*Cfr. all.to n.18*)



Titoli di provenienza

- ❖ Atto di Vendita del 03/03/1962 per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS racc. n. OMISSIS, con relativa Nota di trascrizione del 07/04/1962 R.G. n. OMISSIS R.P. n.OMISSIS (*Cfr. all.to n.19*), mediante il quale il sig. OMISSIS, dante causa dell’esecutato, acquistava il suolo su cui sono stati edificati i beni pignorati;
- ❖ Atto di Accertamento di qualità di erede del 19/07/2023 rep. n. OMISSIS, con relativa Nota di trascrizione del 16/04/2024 R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS (*Cfr. all.to n.20*), mediante il quale l’esecutato, sig. OMISSIS, veniva accertato e dichiarato quale unico erede del sig. OMISSIS.



Si segnala l’assenza della trascrizione della Dichiarazione di Successione in morte del sig. OMISSIS.



Certificati anagrafici

- ❖ Certificato di morte del sig. OMISSIS (Cfr. citato all.to n.4);
- ❖ Certificati di Residenza storico, Stato di famiglia ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato (Cfr. all.to n.21).

Documentazione urbanistica

- ❖ Concessione edilizia in sanatoria n.2/95 del 14/01/1995, con stralcio della relativa pratica n.1686/c (Cfr. all.to n.22);
- ❖ Attestazione a firma del Responsabile del Servizio 7 del comune di Massa Lubrense (Cfr. all.to n.28).

Altra documentazione di rilievo e/o ritenuta necessaria nello svolgimento delle verifiche propedeutiche alla redazione della perizia:

- ❖ Certificati di Stato di famiglia finalizzati all'individuazione degli eredi del sig. OMISSIS (Cfr. citato all.to n.6);
- ❖ Visure storiche catastali al C.T. ed al C.F. del **foglio 4 particella 811 e particella 1297** (Cfr. all.to n.23) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali.

6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2

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

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

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILI

Secondo quanto emerso in sede di sopralluogo, confermato dal Certificato di residenza storico e di Stato di famiglia (*Cfr. citato all.to n.21*), i beni pignorati sono tutti detenuti dal sig. OMISSIS.

Si riferisce, inoltre, che dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (*Cfr. all.to n.24*), tutti i beni pignorati **risultano liberi** da qualsiasi vincolo locativo.

6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3

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

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico omissis..... (come riportato alla pag. 2 nel verbale di giuramento)

6.3.1 DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE IMMOBILI DI CUI SI COMPONE IL LOTTO.

6.3.1.A DATI GENERALI:

I beni oggetto di stima, di proprietà per la quota di 1/1 del sig. **OMISSIS**, consistono in un compendio immobiliare sito in Massa Lubrense (NA), nello specifico villa indipendente, con accesso dalla via Nastro Azzurro n.22, tramite cancello automatico pedonale e carrabile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

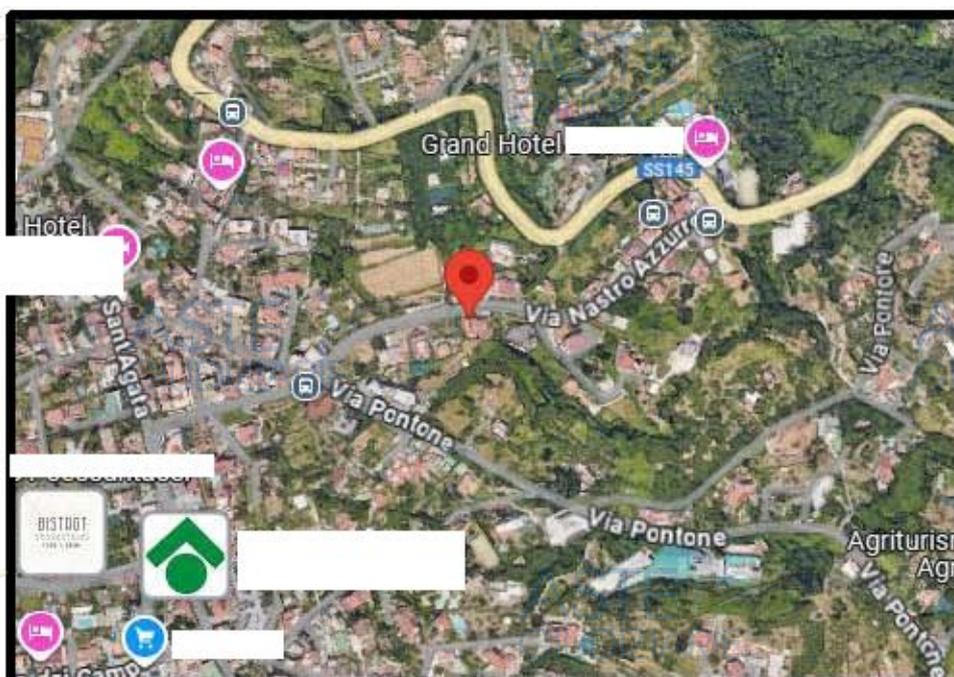


FOTO SATELLITARI



Esso è composto (Cfr. Elaborati Grafici: Tav.1) come di seguito riportato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

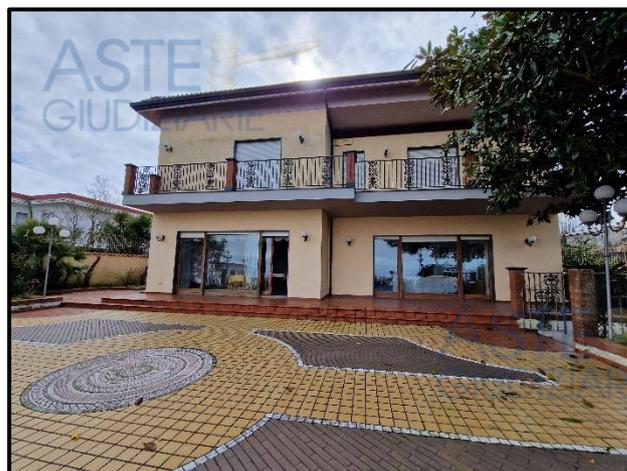
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A) FABBRICATO PRINCIPALE (PART. 693 SUB 3)

Nello specifico trattasi di appartamento in villa (Cfr. *Elaborati Grafici: Tav.2*).

Il corpo di fabbrica, realizzato con struttura in muratura portante e solai latero-cementizi, si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo-sottotetto) con copertura a falde inclinate. Si presenta in buono stato di manutenzione sia esternamente che internamente (Cfr. *Documentazione Fotografica – Foto da 1 a 66*).



VISTE DEL FABBRICATO PRINCIPALE

➤ **B) FABBRICATO SECONDARIO INDIVIDUATO DALLA PARTICELLA 693 SUB 2 E PARTICELLA 811 SUB 3 FOGLIO 4.**

Nello specifico cappella -part. 693 sub 2- ed appartamento in villa –part.811 sub 3- (*Cfr. Elaborati Grafici: Tav.2*).

Il corpo di fabbrica, realizzato con struttura in muratura portante e solai latero-cementizi, si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) con copertura piana. Si presenta in buono stato di manutenzione per quanto riguarda la cappella (part. 693 sub 2) ed in mediocri condizioni di conservazione per quanto attiene invece l'appartamento (part. 811 sub 3).

(*Cfr. Documentazione Fotografica – Foto da 67 a 80*).



VISTA DEL FABBRICATO SECONDARIO



Vista del fabbricato con indicazione in rosso della particella 693 sub 2 ed in verde della particella 811 sub 3

➤ **C) AREA ESTERNA INDIVIDUATA DALLA PARTICELLA 693 SUB 4 FOGLIO 4.**

Nello specifico trattasi dell'area esterna destinata a viale di ingresso e di disimpegno tra i corpi di fabbrica (*Cfr. Elaborati Grafici: Tav.2*).

Essa si presenta completamente pavimentata ed in buono stato di manutenzione (Cfr. Documentazione Fotografica – Foto da 2 a 4).



VISTE DELL'AREA ESTERNA

Il compendio costituito da tutti i cespiti pignorati è situato in zona centrale, con sufficiente disponibilità di parcheggi, discretamente collegata a scuole, uffici, principali vie di trasporto (autostrada, autolinee), impianti sportivi e chiese; con sufficiente presenza di attività economiche (negozi, farmacia, supermercati, ecc.).

Nel suo insieme il compendio confina a nord con Via Nastro Azzurro, a sud con proprietà aliena (part.245), ad est con proprietà aliena (part. 251) e ad ovest con proprietà aliene (part. 1287, 1708 e 1709).

Trattandosi di villa indipendente, non risulta costituito condominio, per cui non vi sono né tabelle millesimali né amministratore.

6.3.1.B DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARI STAGGITE COMPONENTI IL LOTTO

A) **FABBRICATO PRINCIPALE (PARTICELLA 693 SUB 3)**

L'appartamento in villa è catastalmente identificato al **C.F. del Comune di Massa Lubrense al foglio 4, particella 693 sub 3**, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 21,5 vani, Superficie catastale totale mq. 550, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 539, Rendita Euro 1.943,17, **in ditta OMISSIS** (nato a OMISSIS) C.F.: **OMISSIS proprietà per 1000/1000.**

Esso confina: a nord con via Nastro Azzurro; ad est con proprietà aliena (part. 251), ad ovest in parte con l'area esterna scoperta (part. 693 sub 4) ed in parte con il fabbricato secondario (part. 693 sub 2 e part. 811 sub 3) al quale è in aderenza; a sud in parte con l'area esterna scoperta (part. 693 sub 4) ed in parte con proprietà aliena (part. 245).

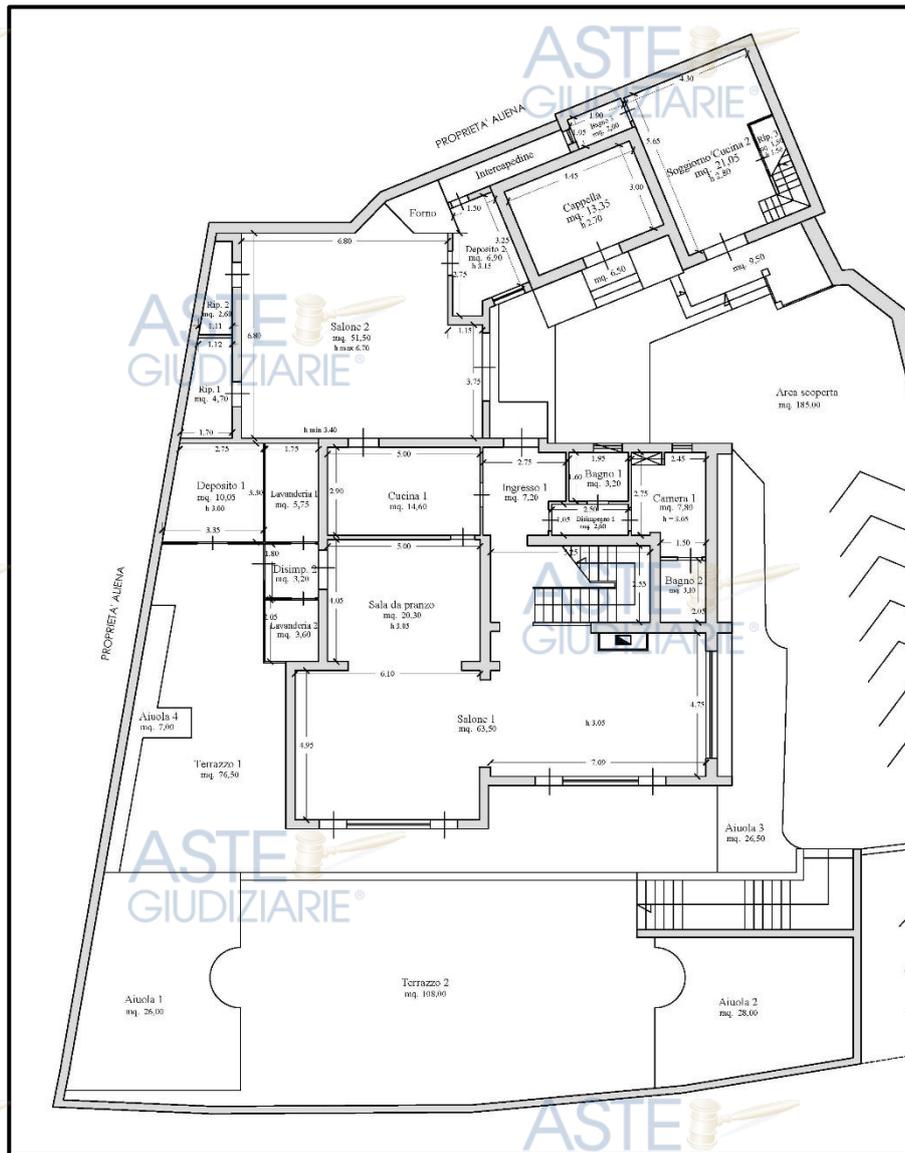
L'appartamento in villa si compone di (*Cfr. Elaborati Grafici: Tav.2 e Documentazione Fotografica – Foto da 10 a 66*):

AL PIANO TERRA

- ingresso 1 dell'estensione di mq.7,20;
- disimpegno 1 di mq.2,60;
- bagno 1 di mq.3,20 con finestra lato sud su area esterna;
- camera 1 dell'estensione di mq.7,80, con finestra lato sud su area esterna;
- bagno 2 di mq. 3,10, privo di aperture verso l'esterno;
- cucina 1 dell'estensione di mq.14,60, priva di aperture verso l'esterno, con porta/finestra aprentesi nel salone 2;

- salone 1 dell'estensione di mq.63,50, dotato di camino, con finestra lato ovest sull'area esterna e due porte/finestre lato nord aprentesi sul terrazzo 1;
- sala da pranzo di mq.20,30, priva di aperture verso l'esterno, con porta/finestra aprentesi nel disimpegno 2;
- disimpegno 2 di mq. 3,20, con porta/finestra aprentesi lato est sul terrazzo 1;
- lavanderia 1 di mq. 5,75, priva di aperture verso l'esterno;
- lavanderia 2 di mq. 3,60, priva di aperture verso l'esterno;
- deposito 1 dell'estensione di mq. 10,05 con porta/finestra aprentesi lato nord sul terrazzo 1;
- salone 2 di mq. 51,50, dotato di forno, con porta/finestra lato ovest su area esterna;
- ripostiglio 1 di mq. 4,70 con lumi ingredienti lato est;
- ripostiglio 2 di mq. 2,60 con lume ingrediente lato est;
- deposito 2 di mq. 6,90, con intercapedine lato sud e finestra lato nord-ovest su area esterna;
- terrazzo 1 di mq. 76,50;
- terrazzo 2 di mq. 108,00;
- n. 4 aiuole per complessivi mq. 87,50.

Le altezze rilevate sono: mt.3,40 min e mt. 6,70 max nel salone 2; mt. 3,00 nel disimpegno 2, nel deposito 1 e nelle lavanderie 1 e 2; mt. 3,15 nel deposito 2; mt. 3,40 nei ripostigli 1 e 2; mt. 3,05 negli altri ambienti.



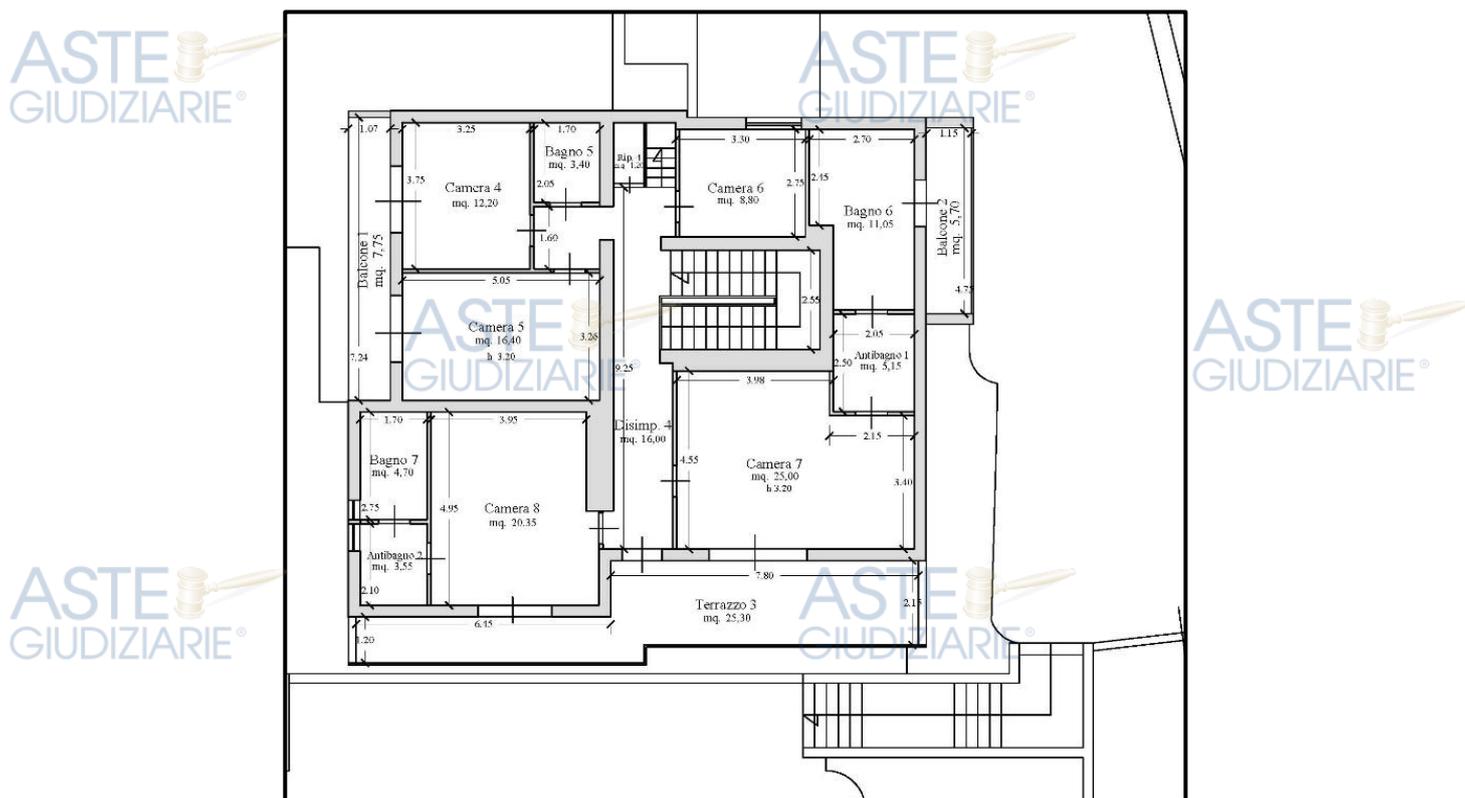
PARTICOLARE RILIEVO METRICO PIANO TERRA

AL PIANO PRIMO

- disimpegno 4 di mq. 16,00 con porta-finestra lato nord aprentesi su terrazzo 3;
- camera 4 di mq.12,20 con porta-finestra lato est aprentesi su balcone 1;
- bagno 5 di mq.3,40 privo di aperture verso l'esterno;

- camera 5 di mq.16,40 con porta-finestra lato est aprentesi su balcone 1;
- ripostiglio 4 sottoscala di mq. 1,20;
- camera 6 di mq. 8,80 con finestra lato sud;
- camera 7 di mq. 25,00 con porta-finestra lato nord aprentesi su terrazzo 3;
- antibagno 1 di mq. 5,15 privo di aperture verso l'esterno;
- bagno 6 di mq. 11,05 con porta-finestra lato ovest aprentesi su balcone 2;
- camera 8 di mq.20,35 con porta-finestra lato nord aprentesi su terrazzo 3;
- antibagno 2 di mq. 3,55 con finestra lato est;
- bagno 7 di mq. 4,70 con finestra lato est;
- terrazzo 3 lato nord di mq. 25,30;
- balcone 1 lato est di mq. 7,75;
- balcone 2 lato ovest di mq. 5,70.

L'altezza rilevata è di mt.3,20.



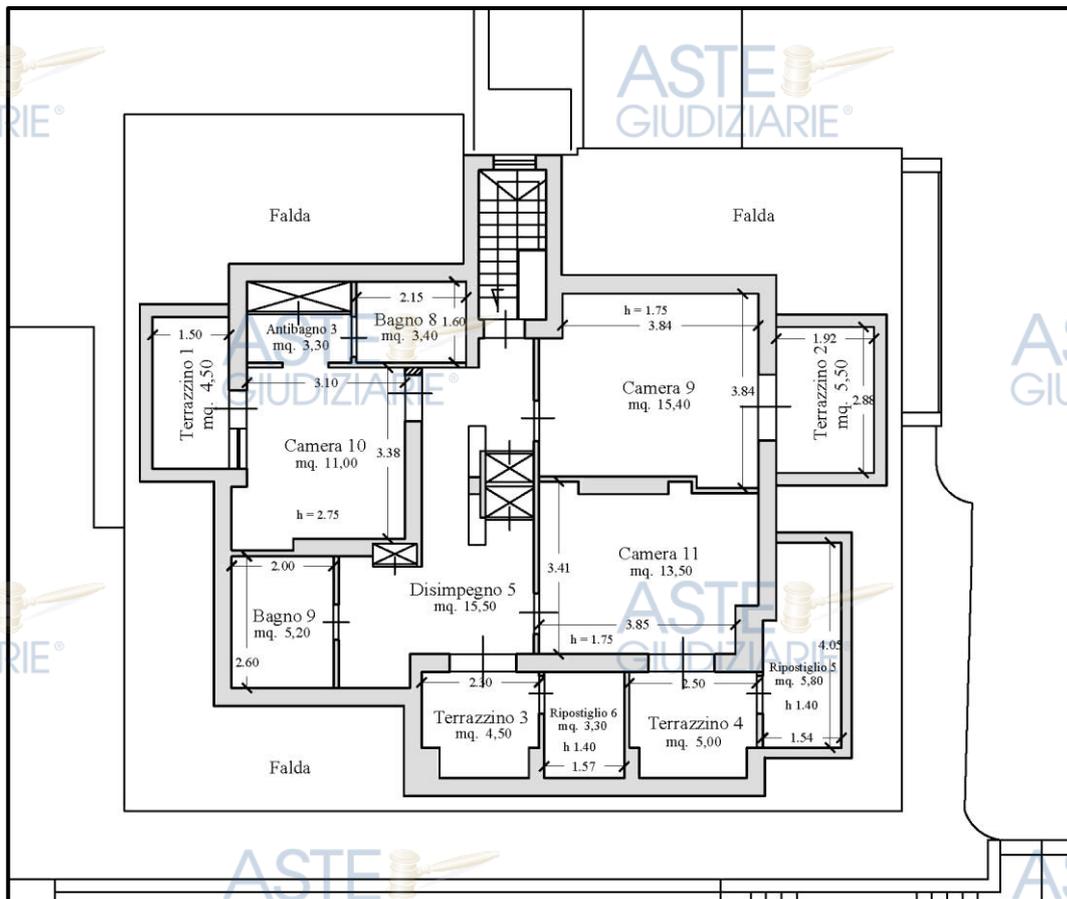
PARTICOLARE RILIEVO METRICO PIANO PRIMO

AL PIANO SECONDO-SOTTOTETTO

- disimpegno 5 di mq. 15,50 con porta-finestra lato nord aprentesi su terrazzino 3;
- camera 9 di mq. 15,40 con porta-finestra lato ovest aprentesi su terrazzino 2;
- camera 10 di mq. 11,00 con porta-finestra lato est aprentesi su terrazzino 1;
- antibagno 3 di mq. 3,30 privo di aperture verso l'esterno;
- bagno 8 di mq. 3,40 privo di aperture verso l'esterno;
- camera 11 di mq. 13,50 con porta-finestra lato nord aprentesi su terrazzino 4;
- bagno 9 di mq. 5,20 privo di aperture verso l'esterno;
- ripostiglio 5 di mq. 5,80;

- ripostiglio 6 di mq. 3,30,
- terrazzino 1 lato est di mq.4,50;
- terrazzino 2 lato ovest di mq. 5,50;
- terrazzino 3 lato nord di mq. 4,50;
- terrazzino 4 lato nord di mq. 5,00.

Le altezze rilevate sono di mt. 2,75 max e mt. 1,75 min., tranne nei ripostigli dove risulta di mt. 1,40 max.



PARTICOLARE RILIEVO METRICO PIANO SECONDO SOTTOTETTO

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, con finiture di pregio (pavimenti in piastrelle vietresi, scala

rivestita in marmo con ringhiera in ghisa, porte in legno laccato artigianali) ed è dotato di:

- porta di ingresso principale sul fronte sud in legno e porta-finestra in ferro e vetro sul fronte ovest, rispettivamente su ingresso 1 e su salone 2;
- impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia, che appaiono dotati di elementi a norma, ma per i quali non sono state rinvenute certificazioni che ne attestino i requisiti. Appare, pertanto, opportuno prevederne la verifica con eventuale adeguamento alle norme vigenti, per una spesa stimata di **Euro 3.000,00**;
- camino nel salone 1, forno a legna nel salone 2, caldaia autonoma per acqua calda ed impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e con la presenza di termoarredi in alcuni bagni;
- pavimento in piastrelle di ceramica vietrese negli ambienti principali, in ceramica in cucina ed in cotto nei terrazzi e balconi con inserti in ceramica vietrese;
- pareti e soffitti pitturate, a meno di quelle dei bagni rivestite in piastrelle di ceramica vietrese e della cucina rivestite con piastrelle in ceramica;
- porte interne in legno laccato;
- infissi esterni in legno e/o in alluminio con vetrocamera; tapparelle elettriche al piano terra e primo, persiane in alluminio a lamelle orientabili al piano secondo sottotetto.

Esso è situato in posizione panoramica, presenta un'ottima esposizione, risultando ben soleggiato ed arieggiato.

STRALCIO RILIEVO FOTOGRAFICO



Ingresso 1



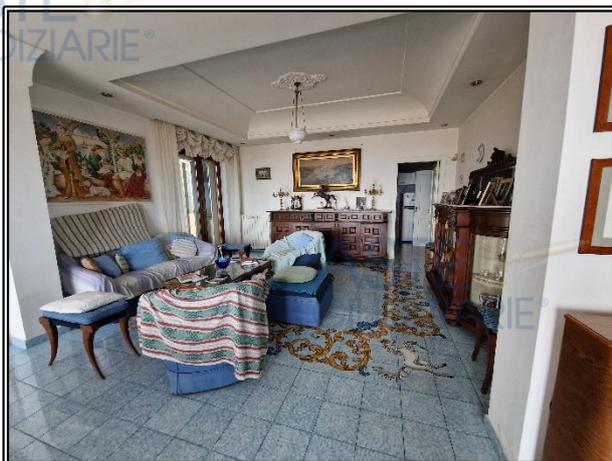
Scala



Salone 1



Salone 1



Sala da pranzo



Cucina 1



Salone 2



Salone 2



Bagno 1



Camera 1



Lavanderia 1



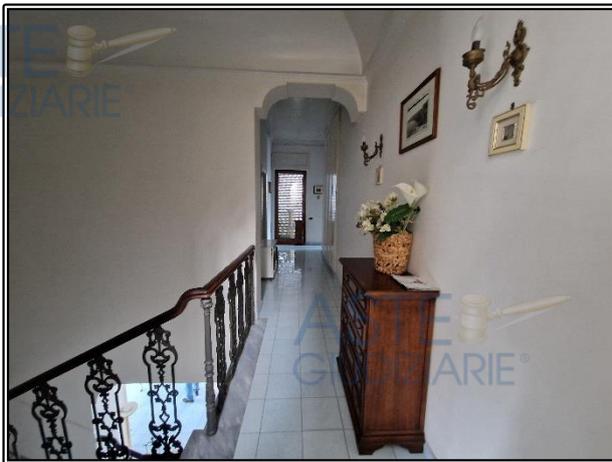
Deposito 1



Terrazzo 2



Terrazzo 1



Disimpegno 4



Camera 6



Bagno 5



Camera 4



Camera 5



Camera 7



Bagno 6



Antibagno 1



Terrazzo 3



Camera 8



Bagno 7



Terrazzo 3



Scala di accesso al piano secondo sottotetto



Camera 9



Terrazzino 2



Camera 10



Bagno 8



Disimpegno 5



Bagno 9



Camera 11



Terrazzino 3



Ripostiglio 6

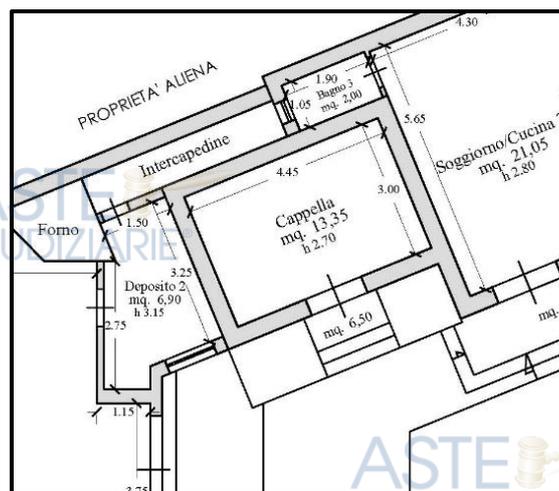
B) FABBRICATO SECONDARIO (PARTICELLA 693 SUB 2 E PARTICELLA 811 SUB 3)
CAPPELLA (PARTICELLA 693 SUB 2)

L'ambiente adibito a cappella è catastalmente identificato al **C.F. del Comune di Massa Lubrense (NA) al foglio 4 particella 693 sub 2**, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vani, Superficie catastale totale mq. 18, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 18, Rendita Euro 44,42, **in ditta OMISSIS** (nato a **OMISSIS**) C.F.: **OMISSIS proprietà per 1000/1000.**

Esso confina: a nord l'area esterna scoperta (part. 693 sub 4); ad est con la particella 693 sub 3 (fabbricato principale); ad ovest con la particella 811 sub 3; a sud in parte con la particella 693 sub 3 (fabbricato principale) ed in parte con la particella 811 sub 3.

La cappella si compone di un unico ambiente di mq. 13,35 con piccola area scoperta antistante di circa mq. 6,50 adibita a n. 2 aiuole con gradini al centro (*Cfr. Elaborati Grafici: Tav.2 e Documentazione Fotografica – Foto da 67 a 70*).

L'altezza rilevata è di mt.2,70.



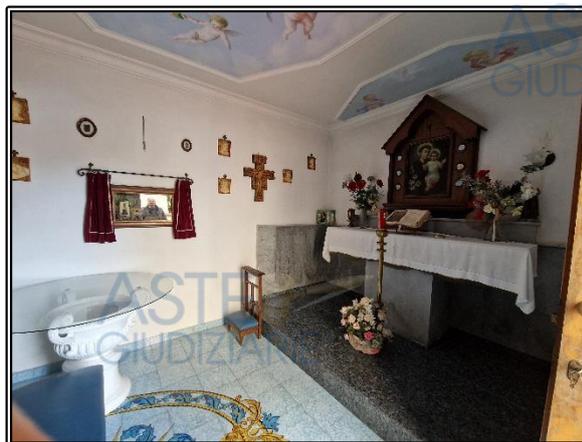
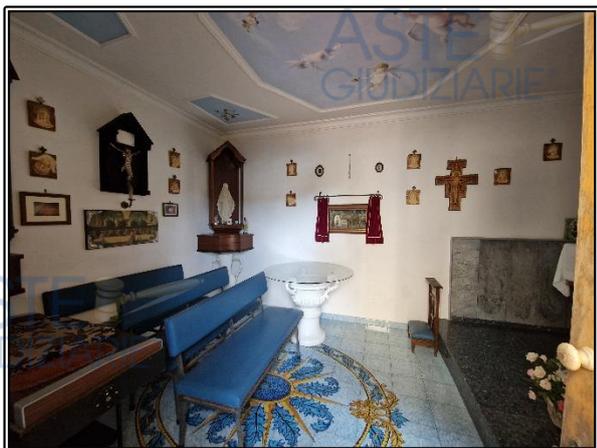
PARTICOLARE RILIEVO METRICO DELLA CAPPELLA

La cappella si presenta in buono stato di conservazione ed è dotata di:

- porta di ingresso in legno;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia, che appare dotato di elementi a norma, ma per i quali non sono state rinvenute certificazioni che ne attestino i requisiti. Appare, pertanto, opportuno prevederne la verifica con eventuale adeguamento alle norme vigenti, per una spesa stimata di **Euro 1.000,00**;
- pavimento in piastrelle di ceramica vietrese;
- pareti pitturate e soffitto affrescato.

Essa non presenta aperture verso l'esterno, per cui è scarsamente soleggiata ed arieggiata.

STRALCIO RILIEVO FOTOGRAFICO



APPARTAMENTO IN VILLA (PARTICELLA 811 SUB 3)

L'appartamento in villa è catastalmente identificato al **C.F. del Comune di Massa Lubrense al foglio 4, particella 811 sub 3**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale mq. 96, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 93, Rendita Euro 387,34, **in ditta OMISSIS** (nato a OMISSIS) C.F.: OMISSIS **proprietà per 1000/1000**.

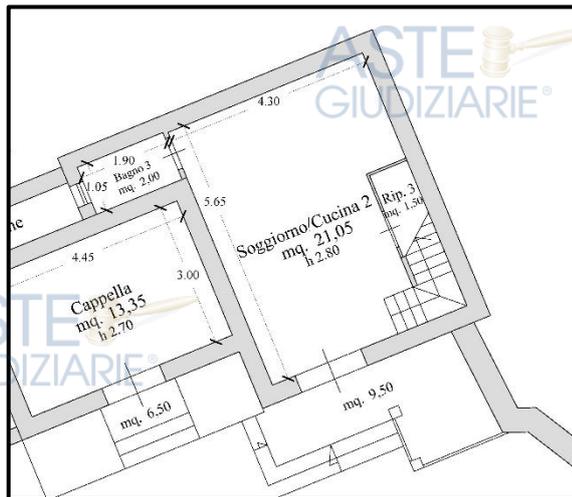
Esso confina: a nord con la part. 693 sub 4 (area esterna scoperta); ad est in parte con la particella 693 sub 3 (fabbricato principale) ed in parte con la particella 693 sub 2 (cappella); ad ovest con proprietà aliena (particella 1287); a sud in parte con la particella 693 sub 3 ed in parte con proprietà aliena (particella 245).

L'appartamento in villa si compone di (*Cfr. Elaborati Grafici: Tav.2 e Documentazione Fotografica – Foto da 71 a 80*):

AL PIANO TERRA

- soggiorno-cucina di mq. 21,05 con piccola area scoperta antistante di mq. 9,50;
- bagno 3 di mq. 2,00;
- ripostiglio 3 di mq. 1,50.

L'altezza rilevata è di mt. 2,80

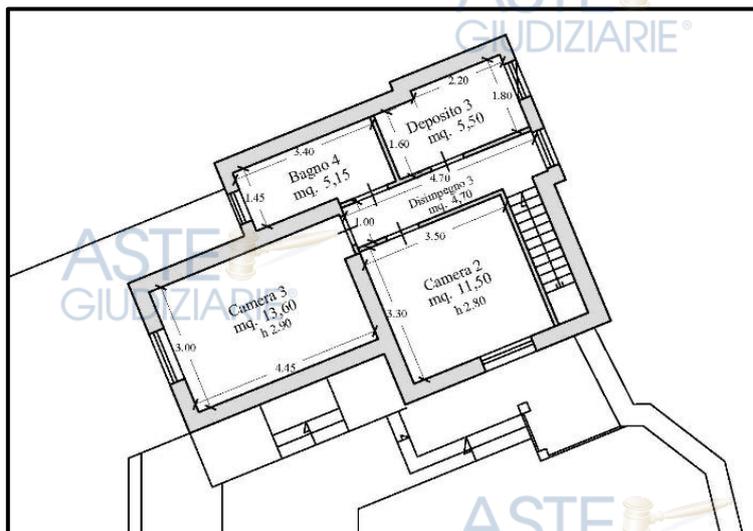


PARTICOLARE RILIEVO METRICO PIANO TERRA

AL PIANO PRIMO

- disimpegno 3 di mq. 4,70 con porta-finestra lato ovest;
- camera 2 di mq. 11,50 con finestra lato nord prospettante su area scoperta;
- camera 3 di mq. 13,60 con finestra lato est;
- bagno 4 di mq. 5,15 con finestra lato est;
- deposito 3 di mq. 5,50 con lume ingrediente lato ovest.

L' altezza rilevata è di mt. 2,90.



PARTICOLARE RILIEVO METRICO PIANO PRIMO

L'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione, con problemi di infiltrazioni particolarmente al piano primo ed è dotato di:

- porta di ingresso principale sul fronte nord in legno;
- impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia, che appaiono dotati di elementi a norma, ma per i quali non sono state rinvenute certificazioni che ne attestino i requisiti. Appare, pertanto, opportuno prevederne la verifica con eventuale adeguamento alle norme vigenti, per una spesa stimata di **Euro 1.500,00**;
- caldaia autonoma per acqua calda ed impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio;
- pavimento in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitti pitturate, a meno di quelle dell'angolo cottura e del bagno rivestite in piastrelle di ceramica;
- porte interne in legno laccato;
- infissi esterni in alluminio effetto legno con vetrocamera, con tapparelle in pvc.

Esso presenta una buona esposizione, risultando ben soleggiato ed arieggiato.

STRALCIO RILIEVO FOTOGRAFICO



Soggiorno-Cucina



Bagno 3



Scala

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Disimpegno 3



Camera 2



Camera 3



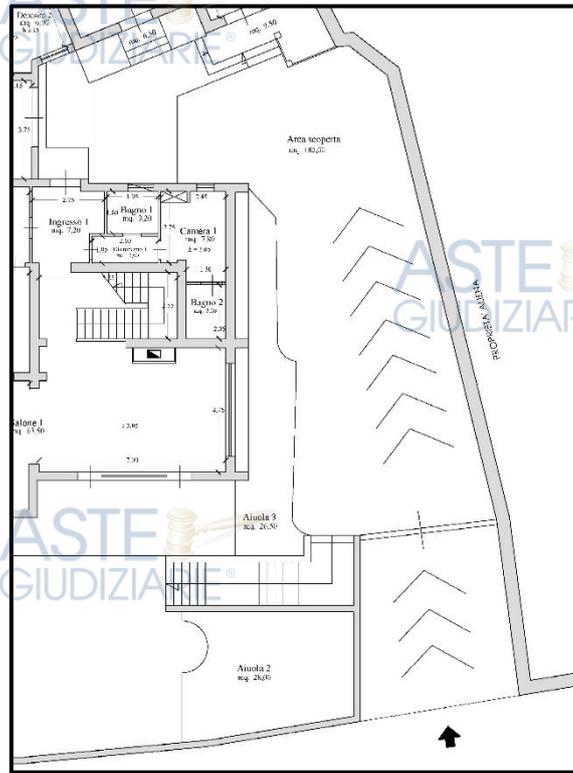
Bagno 4

C) AREA ESTERNA (PARTICELLA 693 SUB 4).

L'area esterna è catastalmente identificata al **C.F. del Comune di Massa Lubrense al foglio 4, particella 693 sub 4**, via Nastro Azzurro s.n.c., piano T, quale bene comune non censibile.

Essa confina: a nord con via Nastro Azzurro; ad est con il fabbricato principale (part.693 sub 3), ad ovest con proprietà aliena (part. 1708, 1709 e 1287), a sud in parte con il fabbricato principale (part.693 sub 3) ed in parte con il fabbricato secondario (part. 693 sub 2 e part. 811 sub 3).

Si presenta di forma poligonale, fungendo da viale di accesso e disimpegno tra i fabbricati, estendendosi per una superficie netta di circa mq.185,00 (Cfr. *Elaborati Grafici: Tav.2 e Documentazione Fotografica – Foto da 2 a 4*).



PARTICOLARE RILIEVO METRICO

L'area è completamente pavimentata in piastrelle di cotto e si presenta in buono stato di manutenzione.

STRALCIO RILIEVO FOTOGRAFICO



Alla luce di quanto sopra relazionato, i beni oggetto di stima presentano le seguenti superfici nette, che vengono riportate nei quadri riepilogativi seguenti:

A) FABBRICATO PRINCIPALE (particella 693 sub 3)

DESTINAZIONE	Superficie principale	Superficie di ornamento
PIANO TERRA		
Ingresso 1	mq. 7,20	
Disimpegno 1	mq. 2,60	
Bagno 1	mq. 3,20	
Camera 1	mq. 7,80	
Bagno 2	mq. 3,10	
Cucina 1	mq. 14,60	
Salone 1	mq. 63,50	
Sala da pranzo	mq. 20,30	
Disimpegno 2	mq. 3,20	
Lavanderia 1	mq. 5,75	
Lavanderia 2	mq. 3,60	
Deposito 1	mq. 10,05	
Salone 2	mq. 51,50	
Ripostiglio 1	mq. 4,70	
Ripostiglio 2	mq. 2,60	
Deposito 2	mq. 6,90	
Terrazzo 1		mq. 76,50
Terrazzo 2		mq. 108,00
Aiuole		mq. 87,50
Totale parziale	mq. 210,30	mq. 272,00
PIANO PRIMO		
Disimpegno 4	mq. 16,00	
Camera 4	mq. 12,20	
Bagno 5	mq. 3,40	
Camera 5	mq. 16,40	
Camera 6	mq. 8,80	

Camera 7	mq.	25,00	
Antibagno 1	mq.	5,15	
Bagno 6	mq.	11,05	
Camera 8	mq.	20,35	
Antibagno 2	mq.	3,55	
Bagno 7	mq.	4,70	
Terrazzo 3			mq. 25,30
Balcone 1			mq. 7,75
Balcone 2			mq. 5,70
Totale parziale	mq.	126,60	mq. 38,75
PIANO SECONDO SOTTOTETTO			
Disimpegno 5	mq.	15,50	
Camera 9	mq.	15,40	
Camera 10	mq.	11,00	
Antibagno 3	mq.	3,30	
Bagno 8	mq.	3,40	
Camera 11	mq.	13,50	
Bagno 9	mq.	5,20	
Ripostiglio 5	mq.	5,80	
Ripostiglio 6	mq.	3,30	
Terrazzino 1			mq. 4,50
Terrazzino 2			mq. 5,50
Terrazzino 3			mq. 4,50
Terrazzino 4			mq. 5,00
Totale parziale	mq.	76,40	mq. 19,50
TOTALE COMPLESSIVO	Mq.	413,30	Mq. 330,25

B) FABBRICATO SECONDARIO (particella 693 sub 2 e particella 811 sub 3)

DESTINAZIONE	Superficie principale	Superficie di ornamento
PIANO TERRA		
Cappella (part.693 sub 2)	mq. 13,35	
Area scoperta		mq. 6,50
Soggiorno-cucina	mq. 21,05	
Area scoperta		mq. 9,50
Bagno 3	mq. 2,80	
Ripostiglio 3	mq. 1,95	
Totale parziale	mq. 39,15	mq. 16,00
PIANO PRIMO		
Disimpegno 3	mq. 4,70	
Camera 2	mq. 11,50	
Camera 3	mq. 13,60	
Bagno 4	mq. 5,15	
Deposito 3	mq. 5,50	
Totale parziale	mq. 40,45	mq. 16,00
TOTALE COMPLESSIVO	mq. 79,60	mq. 16,00

C) AREA ESTERNA (particella 693 sub 4)

DESTINAZIONE	Superficie principale	Superficie di ornamento
PIANO TERRA		
Area scoperta		mq. 185,00

6.3.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

6.3.2.A CRITERI DI CALCOLO.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato di un bene da stimare, fattore fondamentale è il calcolo della “*superficie commerciale*” (SC), per il computo della quale si fa riferimento ai criteri adottati dall’Agenzia del Territorio. Più dettagliatamente, nel calcolo della superficie si evidenzia che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

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

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

Superficie omogeneizzata

a) *Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare*

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- in caso di unità immobiliare parte di un edificio al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare ed al 2% per superfici eccedenti detto limite;
- in caso di unità immobiliare indipendente e/o unifamiliare al 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità immobiliare ed al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie si computa nella misura:

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

6.3.2.B CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE.

A) FABBRICATO PRINCIPALE

La superficie commerciale del fabbricato in questione, atteso che le superfici attinenti agli ambienti che devono essere oggetto di ripristino dello status quo ante mediante demolizione sono da considerare quali aree scoperte, risulta essere pari (*Vedi tabelle seguenti ed Elaborati grafici-Tav. 5-6-7*):

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO IN VILLA			
C. F. FOGLIO 4 part. 693 sub 3			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali	506,00	1,00	506,00
Superficie terrazzi e balconi	25,00 254,00	0,30 0,10	7,5 25,4
Superficie area esterna	96,80	0,10	9,7
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			548,60

arrotondata al mq.

Appartamento in villa (particella 693 sub 3)

S.C.= mq. 549,00

In merito alla suddetta superficie, si fa presente che la quota di mq. 100,00, inerente il salone 2, i depositi 1 e 2, i ripostigli 1 e 2, 1 disimpegno 2, le lavanderie 1 e 2 al piano terra ed una porzione dei terrazzini al piano secondo sottotetto, è allo stato attuale abusiva e non sanabile.

Tale circostanza sarà tenuta in debita considerazione in fase di stima.

B) FABBRICATO SECONDARIO

La superficie commerciale del fabbricato in questione risulta essere pari (*Vedi tabelle seguenti ed Elaborati grafici-Tav.5-6-7*):

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO SECONDARIO			
C. F. FOGLIO 4 part. 693 sub 2			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali	18,05	1,00	18,05
Superficie area scoperta	6,50	0,10	0,65
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			18,70

arrotondata al mq.

Cappella (particella 693 sub 2)

S.C. = mq. 19,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO SECONDARIO			
C. F. FOGLIO 4 (part. 811 sub 3)			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali	89,00	1,00	89,00
Superficie area scoperta	9,50	0,1	0,95
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			89,95

arrotondata al mq.

Appartamento in villa (particella 811 sub 3)

S.C. = mq. 90,00

In merito alla suddetta superficie, si fa presente che la quota di mq. 30,00, inerente il soggiorno-cucina al piano terra, presenta una

destinazione d'uso (abitazione) differente da quella prevista nelle condizioni speciali del titolo edilizio (garage), per cui deve essere oggetto di ripristino.

Tale circostanza sarà tenuta in debita considerazione in fase di stima.

C) AREA ESTERNA

La superficie commerciale dell'area esterna in questione risulta essere pari (*Vedi tabella seguente ed Elaborati grafici-Tav.5*):

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO SECONDARIO			
C. F. FOGLIO 4 part. 693 sub 4			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie area scoperta	196,00	0,10	19,60

arrotondata al mq.

Area scoperta (particella 693 sub 4)

S.C. = mq. 20,00

Per quanto sopra riportato, la superficie commerciale totale del compendio è pari

S.C. totale = mq. 678,00.

6.3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI.

In merito alla formazione dei lotti, come spiegato nel paragrafo dedicato, si è ritenuto opportuno, considerato il prestigio del compendio nel suo insieme, prevedere la formazione di un LOTTO UNICO, la cui descrizione sintetica è riportata da pag. 15 a pag. 23 della seguente relazione ed a cui si rimanda.

6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.

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

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

6.4.1 PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Dall'analisi della documentazione in atti, nonché da quella estratta dalla sottoscritta (*Cfr. Risposta al Quesito n.1*), andando a ritroso nel ventennio antecedente il pignoramento, emerge quanto di seguito riportato.

In data 19/07/2023, relativamente al sig. **OMISSIS** (nato a il **OMISSIS**), giusto Atto di Accertamento della Qualità di erede, Rep. n. **OMISSIS** (*Cfr. citato all.to n.20*), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 26/09/2023 -Registro Generale **OMISSIS** Registro Particolare **OMISSIS** ed in rettifica in data 16/04/2024 -Registro Generale **OMISSIS** Registro Particolare **OMISSIS**, veniva: ***"provata dalla documentazione in atti e confermata dallo stesso resistente OMISSIS nato a il OMISSIS la sua qualità di erede di OMISSIS nato a OMISSIS e deceduto a il OMISSIS"***.

In data 23/06/2021, le sig.re **OMISSIS** (nata a - figlia di **OMISSIS**) e **OMISSIS** (nata a -figlia di **OMISSIS**) rinunciavano all’eredità del nonno **OMISSIS** in virtù di atto per notaio **OMISSIS** rep. n. **OMISSIS**, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;

In data 30/06/2020, i sigg. **OMISSIS** (nati il figli di **OMISSIS**) rinunciavano all’eredità del nonno **OMISSIS** in virtù di atto per notaio **OMISSIS** rep. n. **OMISSIS**, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;

In data 16/07/2012, il sig. **OMISSIS** (nato a - figlio di **OMISSIS**) rinunciava all’eredità del nonno **OMISSIS** in virtù di atto per notaio **OMISSIS** rep. n. **OMISSIS**,

registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;

In data 14/12/2011, il sig. **OMISSIS** (nato a - figlio di OMISSIS) rinunciava all'eredità del nonno OMISSIS in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;

In data 21/07/2010 il sig. **OMISSIS** (nato a - figlio di OMISSIS) rinunciava all'eredità del nonno OMISSIS in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;

In data 06/07/2010, il sig. **OMISSIS** (nato a - figlio di OMISSIS) rinunciava all'eredità del nonno OMISSIS in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;

In data 09/12/2008, il sig. **OMISSIS** (nato a - figlio di OMISSIS) rinunciava all'eredità del nonno OMISSIS in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;

In data 16/04/2008, la sig.ra **OMISSIS** (nata a -figlia di OMISSIS) rinunciava all'eredità del nonno OMISSIS in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;

In data 04/07/2007, la sig.ra **OMISSIS** (nata a Napoli il 08/07/1988- figlia di OMISSIS) rinunciava all'eredità del nonno OMISSIS in virtù di atto sottoscritto innanzi al cancelliere del Tribunale di Napoli OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;

In data 26/11/2001, la sig. **OMISSIS** (nata a) rinunciava all'eredità del padre OMISSIS in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. **OMISSIS**, registrato al n. OMISSIS del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli;

In data 20/11/2001, i sigg. **OMISSIS** rinunciavano all'eredità del padre OMISSIS in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli. Si evidenzia che in data 14/05/2009 mediante Atto per notaio OMISSIS veniva redatta rettifica circa il luogo di nascita ed il codice fiscale del sig. OMISSIS;

In data 05/11/2001, la sig.ra **OMISSIS** (nata a il) rinunciava all'eredità del marito OMISSIS in virtù di atto per notaio OMISSIS rep. n. 89692, registrato al n. **OMISSIS** del Registro Generale delle Successioni del Tribunale di Napoli.

Le suddette rinunce all'eredità non risultano trascritte.

In data 18/10/2001, il sig. OMISSIS (nato a l, moriva ab intestato (*Cfr. citato all.to n.4*).

Si segnala l'assenza della trascrizione della Denuncia di successione del de cuius.

In data 14/01/1978 il medesimo sig. OMISSIS, in virtù di Atto per notaio OMISSIS trascritto presso l’Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 02/02/1978 -Registro Generale OMISSIS Registro Particolare OMISSIS (Cfr. *all.to n.25*), premesso di aver contratto matrimonio con la sig.ra OMISSIS dal 29/04/1954, adottava il regime della separazione dei beni **“per tutti i beni già acquistati e per quelli che acquisterà successivamente”**.

Ne deriva che i beni oggetto di pignoramento erano nella sua piena proprietà.

In data 03/03/1962, il sig. OMISSIS (nato a OMISSIS), giusto Atto di vendita per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS racc. n. OMISSIS, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 07/04/1962 -Registro Generale OMISSIS Registro Particolare OMISSIS (Cfr. *citato all.to n.19*), acquistava il suolo su cui sono stati edificati i beni pignorati dal sig. OMISSIS, e nello specifico: **“parte del fondo di sua proprietà in Massalubrense alla frazione S. Agata sui due Golfi e più precisamente la parte costituita dalla zona di circa are 7, staccata in prosieguo della zona di proprietà OMISSIS e avente sulla statale del Nastro Azzurro un fronte di circa metri 20 misurati a partire dal confine pappalardo [...] in catasto con un distacco della particella 251, del foglio 4, per la superficie di are 7 [...]”**.

Si fa presente che, da verifiche eseguite presso il Catasto di Napoli, la particella generata è la 693 del foglio 4.

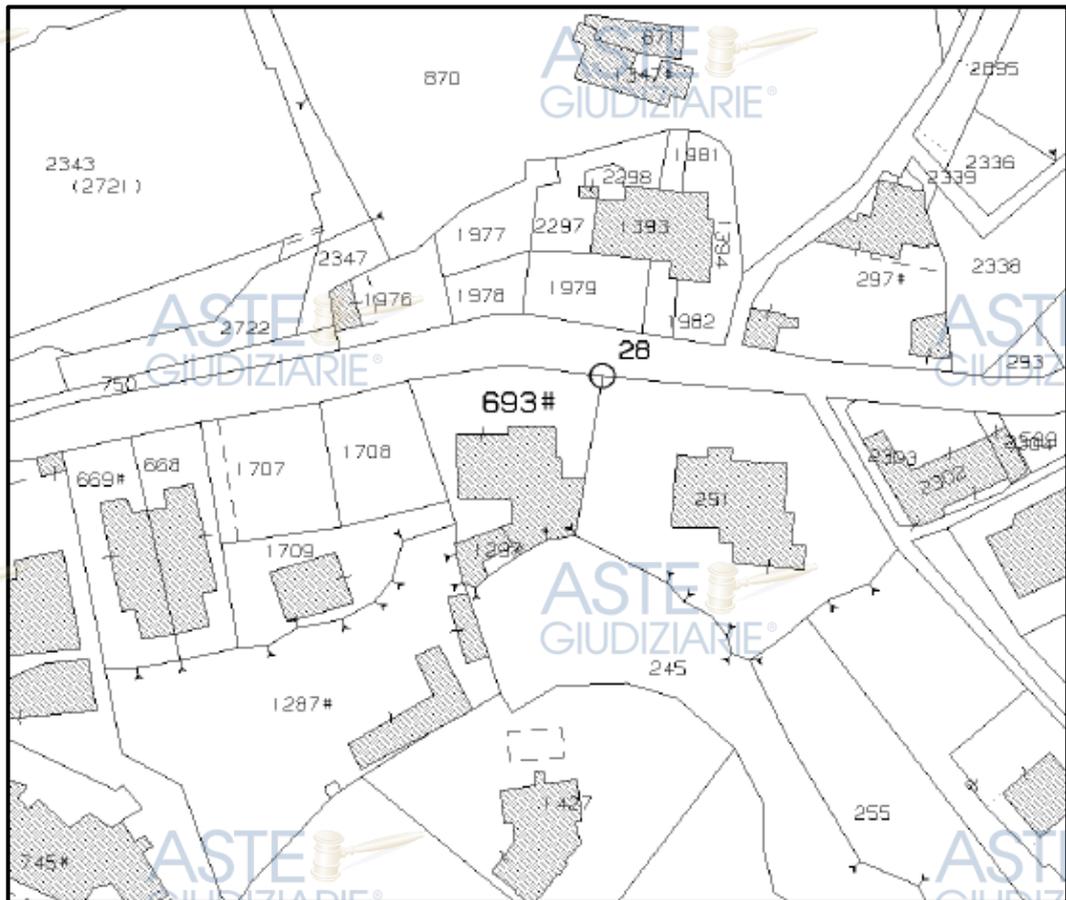
6.4.2 FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI ESEGUITE.

La disamina della documentazione di cui innanzi, nonché di quella consultata e/o estratta dalla scrivente presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in merito alle variazioni catastali via via susseguitesì **nel ventennio antecedente i pignoramenti**, consente di evidenziare che:

1) La particella **693 sub 2**, nonché **la particella 811 sub 3** non ne hanno subito (*Cfr. citato all.to n.14*);

2) La particella **693 sub 3** è stata originata dalla soppressione della particella 693 sub 1 in virtù di VARIAZIONE del 10/04/2008 Pratica n. NA0318555 in atti dal 10/04/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23368.1/2008) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2009 Pratica n.NA0036024 in atti dal 15/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2271.1/2009) (*Cfr. citato all.to n.14*).

Per completezza di informazioni, atteso che i rilievi eseguiti delle consistenze pignorate corrispondono a quanto raffigurato nelle rispettive planimetrie in atti del Catasto (*Cfr. citato all.to n.17*), appare opportuno chiarire quanto si rileva dalla disamina della mappa catastale (*Vedi figura sottostante*).



PARTICOLARE MAPPA CATASTALE

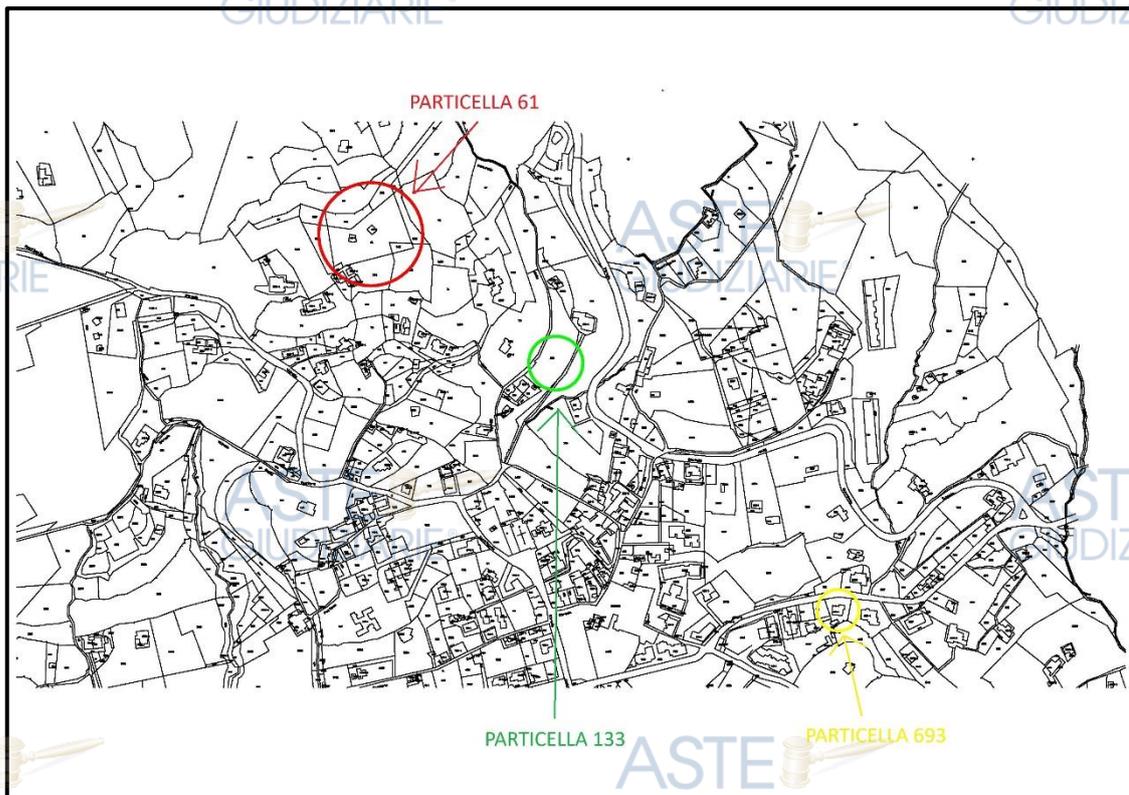
Nello specifico si segnala:

a) La mancata indicazione della particella 811. In merito si fa presente che tale mancanza è dovuta al fatto che all'atto dell'accatastamento dell'appartamento in villa identificato con il sub 3 della particella 811, molto probabilmente è stato commesso un errore nell'assegnazione del numero (811 anziché 693). Dagli approfondimenti eseguiti, è risultato infatti che la particella 811, talaltro soppressa (*Cfr. citato all.to n.23*), deriva dalla originaria particella 133, che dall'analisi della mappa catastale storica risulta ubicata in posizione molto distante dalla particella 693 (*Vedi figura sottostante*). Si potrebbe pertanto predisporre e presentare DOCFA

per modifica identificativo, così da indicare correttamente il bene con il numero 693, anziché con il numero di particella 811.

b) La presenza nella parte a sud della particella 1297. In merito si fa presente che tale particella risulta accesa al C.T., pur essendo un ente urbano soppresso al C.F. in data 21/06/2013, (generando la particella 2724 sub 3) di proprietà aliena. Dagli approfondimenti eseguiti, tale particella deriva dalla originaria particella 61 che dall'analisi della mappa catastale storica risulta posizionata molto distante dalla particella 693 (*Vedi figura sottostante*). Occorrerebbe pertanto predisporre e presentare Tipo Mappale per sopprimere tale particella al C.T., riannettendo la superficie alla particella 693.

Tali circostanze saranno tenute in debita considerazione in fase di stima.



6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

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

I beni oggetto di stima risultano identificati catastalmente così come segue (*Cfr. citato all.to n.14*).

A) FABBRICATO PRINCIPALE

L'appartamento in villa:

-unità immobiliare riportata nel C.F. del Comune di Massa Lubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro s.n.c., foglio 4, particella 693 sub 3, cat. A/7, cl.4, consistenza 21,5 vani, superficie catastale totale mq. 550, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 539, rendita Euro 1.943,17, piano T-1-2, in ditta:

1) OMISSIS nato a OMISSIS C.F.:

OMISSIS proprietà per 1000/1000.

B) FABBRICATO SECONDARIO

La cappella:

-unità immobiliare riportata nel C.F. del Comune di Massa Lubrense (NA), alla Via Provinciale Sorrento S.Agata, foglio 4, particella 693 sub 2, cat. A/5, cl.5, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq. 18, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 18, rendita Euro 44,42, piano T, in ditta:

1) **OMISSIS** nato a **OMISSIS C.F.:**
OMISSIS proprietà per 1000/1000.

L'appartamento in villa:

-unità immobiliare riportata nel C.F. del Comune di Massa Lubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro s.n.c., foglio 4, particella 811 sub 3, cat. A/2, cl.4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 96, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 93, rendita Euro 387,34, piano T-1, in ditta:

1) **OMISSIS** nato a **OMISSIS C.F.:**
OMISSIS proprietà per 1000/1000.

C) L'AREA ESTERNA

-unità immobiliare riportata nel C.F. del Comune di Massa Lubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro s.n.c., foglio 4, particella 693 sub 4, bene comune non censibile dal 10/04/2008.

I dati catastali descrittivi degli immobili pignorati specificati nell'Atto di pignoramento del 22/01/2019 (Cfr. *all.to n.1*) sono:

1. Abitazione in villa sita in Massalubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro, identificata al N.C.E.U. del comune di Massalubrense (NA) al Foglio 4, Particella 693 sub 2;

2. Abitazione in villa sita in Massalubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro, identificata al N.C.E.U. del comune di Massalubrense (NA) al Foglio 4, Particella 693 sub 3;

3. Abitazione in villa sita in Massalubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro, identificata al N.C.E.U. del comune di Massalubrense (NA) al Foglio 4, Particella 693 sub 4;

4. Abitazione in villa sita in Massalubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro, identificata al N.C.E.U. del comune di Massalubrense (NA) al Foglio 4, Particella 811 sub 3”.

I dati catastali descrittivi degli immobili pignorati specificati nell’Atto di pignoramento dell’01/06/2024 (Cfr. all.to n.2) sono:

“-Quota di 1/1 dell’immobile sito in Massa Lubrense (NA) alla Via Provinciale Sorrento S. Agata (Via Nastro Azzurro), identificata al C.F. del comune di Massa Lubrense (NA) al fg 4, part. 693, sub 2;

- Quota di 1/1 dell’immobile sito in Massa Lubrense (NA) alla Via Provinciale Sorrento S. Agata (Via Nastro Azzurro), identificata al C.F. del comune di Massa Lubrense (NA) al fg 4, part. 693, sub 3;

- Quota di 1/1 dell’immobile sito in Massa Lubrense (NA) alla Via Provinciale Sorrento S. Agata (Via Nastro Azzurro), identificata al C.F. del comune di Massa Lubrense (NA) al fg 4, part. 693, sub 4;

- Quota di 1/1 dell’immobile sito in Massa Lubrense (NA) alla Via Provinciale Sorrento S. Agata (Via Nastro Azzurro), identificata al C.F. del comune di Massa Lubrense (NA) al fg 4, part. 811, sub 3”.

I dati catastali specificati negli Atti di pignoramento CORRISPONDONO ai dati desunti dalle risultanze catastali.

Le schede planimetriche dei fabbricati staggiti sono state acquisite presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE

Territorio e sono allegate alla presente relazione (*Cfr. citato all.to n.17*).

ASTE
GIUDIZIARIE

6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel 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.

La descrizione attuale dei beni pignorati, relativamente ad indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali è la seguente: n.4 unità immobiliari site in Massa Lubrense (Na) alla via Nastro Azzurro n.22, componenti un unicum e precisamente una villa indipendente, composta nello specifico da:

- fabbricato principale, ossia appartamento in villa, sviluppatosi al piano terra, primo e secondo-sottotetto, censito al C.F. del comune di Massa Lubrense al foglio 4 particella 693 sub 3;
- fabbricato secondario, composto da cappella al piano terra ed appartamento in villa sviluppatosi al piano terra e primo, censiti al C.F. del comune di Massa Lubrense al foglio 4 rispettivamente con la particella 693 sub 2 e con la particella 811 sub 3;
- Area esterna scoperta al piano terra, censita al C.F. del comune di Massa Lubrense al foglio 4 particella 693 sub 4.

I dati descrittivi degli immobili pignorati specificati nell'Atto di pignoramento del 22/01/2019 (Cfr. all.to n.1) sono:

1. *Abitazione in villa sita in Massalubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro, identificata al N.C.E.U. del comune di Massalubrense (NA) al Foglio 4, Particella 693 sub 2;*

2. *Abitazione in villa sita in Massalubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro, identificata al N.C.E.U. del comune di Massalubrense (NA) al Foglio 4, Particella 693 sub 3;*

3. *Abitazione in villa sita in Massalubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro, identificata al N.C.E.U. del comune di Massalubrense (NA) al Foglio 4, Particella 693 sub 4;*

4. *Abitazione in villa sita in Massalubrense (NA), alla Via Nastro Azzurro, identificata al N.C.E.U. del comune di Massalubrense (NA) al Foglio 4, Particella 811 sub 3”.*

I dati descrittivi degli immobili pignorati specificati nell’Atto di pignoramento dell’01/06/2024 (Cfr. *all.to n.2*) sono:

- “-Quota di 1/1 dell’immobile sito in Massa Lubrense (NA) alla Via Provinciale Sorrento S. Agata (Via Nastro Azzurro), identificata al C.F. del comune di Massa Lubrense (NA) al fg 4, part. 693, sub 2;
- Quota di 1/1 dell’immobile sito in Massa Lubrense (NA) alla Via Provinciale Sorrento S. Agata (Via Nastro Azzurro), identificata al C.F. del comune di Massa Lubrense (NA) al fg 4, part. 693, sub 3;
- Quota di 1/1 dell’immobile sito in Massa Lubrense (NA) alla Via Provinciale Sorrento S. Agata (Via Nastro Azzurro), identificata al C.F. del comune di Massa Lubrense (NA) al fg 4, part. 693, sub 4;
- Quota di 1/1 dell’immobile sito in Massa Lubrense (NA) alla Via Provinciale Sorrento S. Agata (Via Nastro Azzurro), identificata al C.F. del comune di Massa Lubrense (NA) al fg 4, part. 811, sub 3”.

Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nei pignoramenti È VERIFICATA

Relativamente all'indirizzo la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nei pignoramenti È VERIFICATA

Relativamente al numero civico, non essendo esso riportato nei pignoramenti, NON È VERIFICABILE, ma tale circostanza non genera alcun dubbio circa l'identificazione dei beni.



I dati indicati nei pignoramenti **corrispondono** a quelli attuali e **CONSENTONO** l'esatta ed univoca identificazione dei beni.



6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

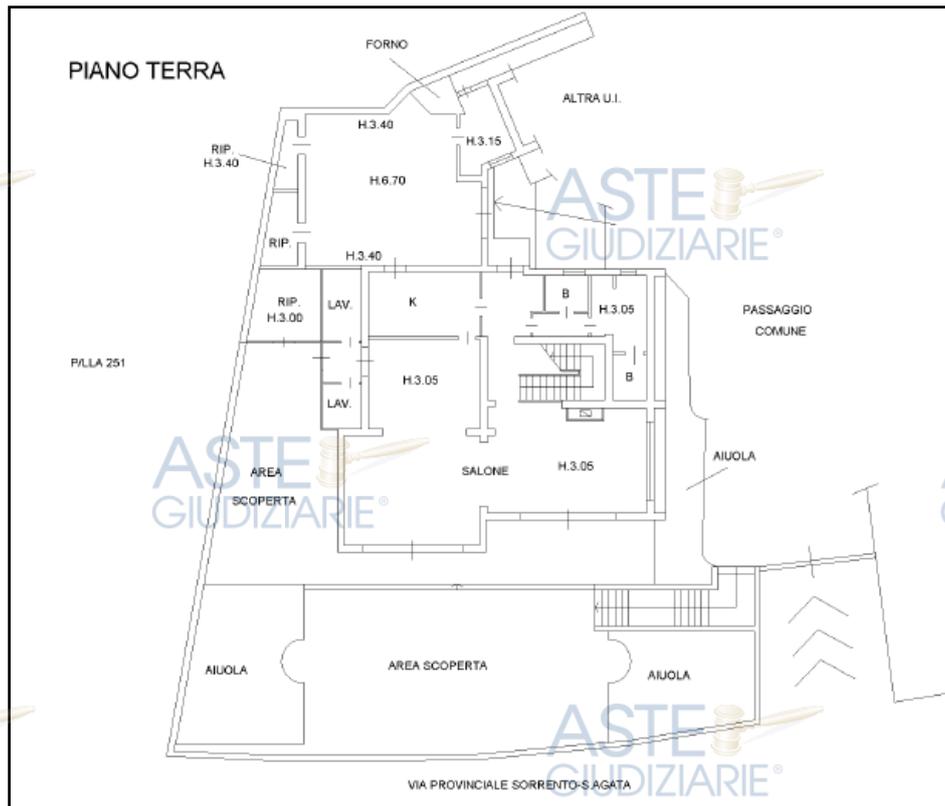
Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità;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

Atteso che mediante l'Atto di Vendita per notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS racc. n. OMISSIS, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 07/04/1962 -Registro Generale OMISSIS Registro Particolare OMISSIS(*Cfr. citato all.to n.19*), il sig. OMISSIS (dante causa dell'esecutato) acquistava il suolo su cui sono stati edificati i beni pignorati, non è possibile verificare la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali.

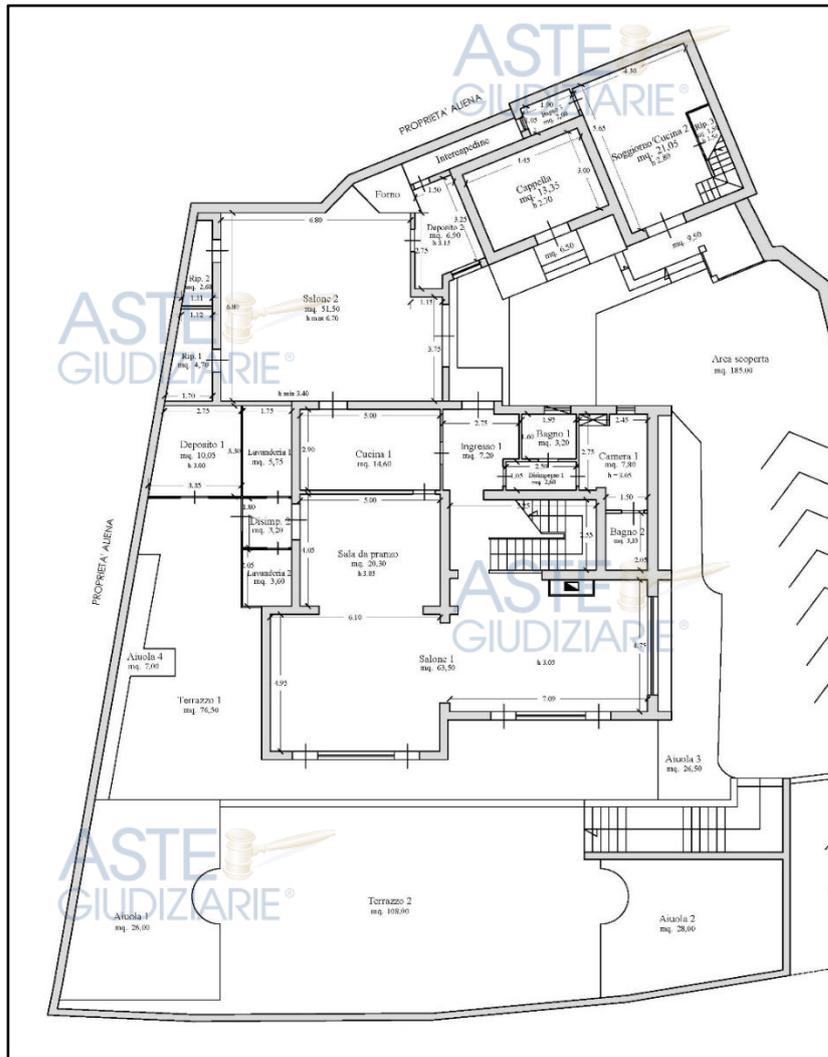
Per quanto riguarda la verifica della corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si evidenzia quanto di seguito esposto.

FABBRICATO PRINCIPALE (PARTICELLA 693 SUB 3)

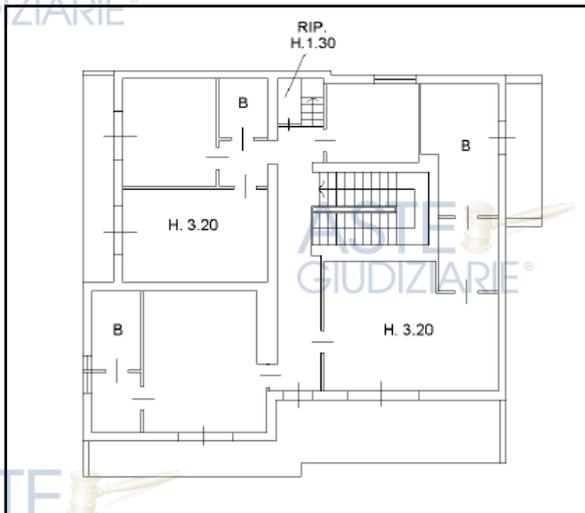
La descrizione desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali attualmente in atti **corrisponde** allo stato attuale dei luoghi (*Vedi Figure sottostanti per il confronto tra la raffigurazione nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi*).



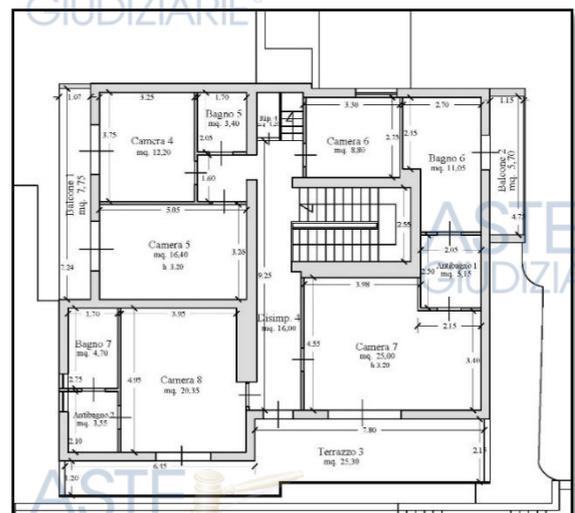
Stralcio planimetria catastale piano terra



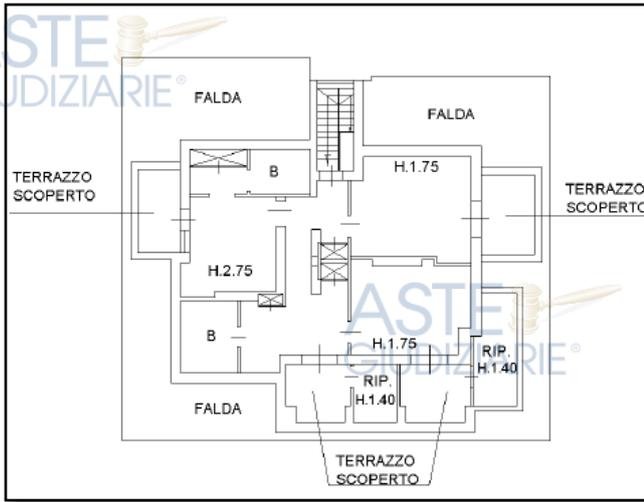
Stralcio stato dei luoghi piano terra



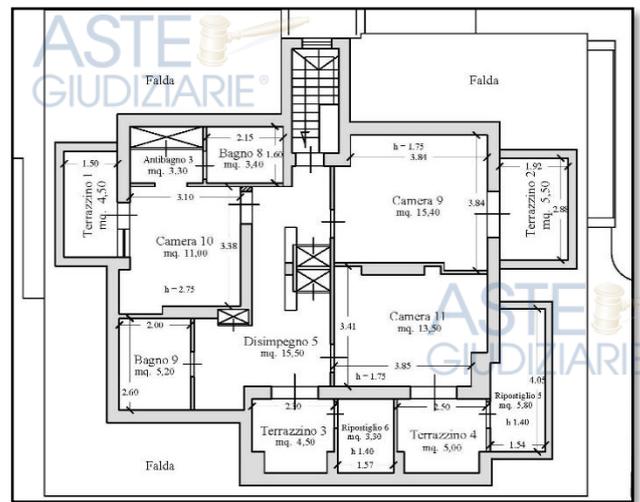
Stralcio planimetria catastale piano primo



Stralcio stato dei luoghi piano primo



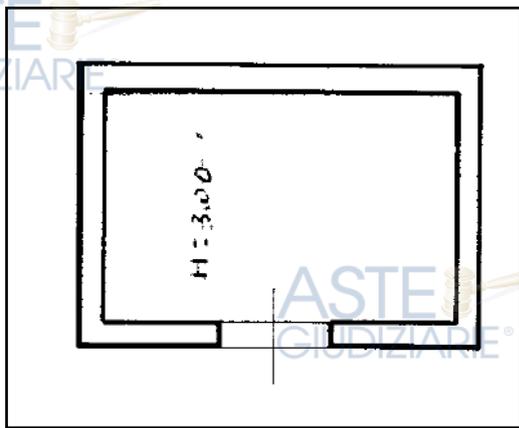
Stralcio planimetria catastale piano secondo



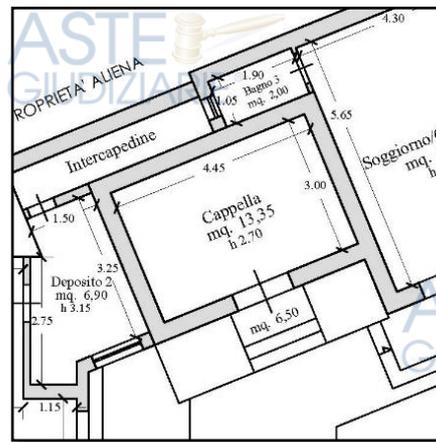
Stralcio stato dei luoghi piano secondo

FABBRICATO SECONDARIO
(PARTICELLA 693 SUB 2)

La descrizione desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale attualmente in atti, **corrisponde** allo stato attuale dei luoghi (Vedi Figure sottostanti per il confronto tra la raffigurazione nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi).



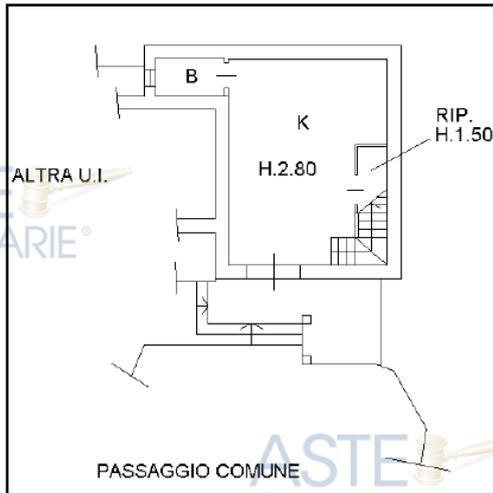
Stralcio planimetria catastale piano terra



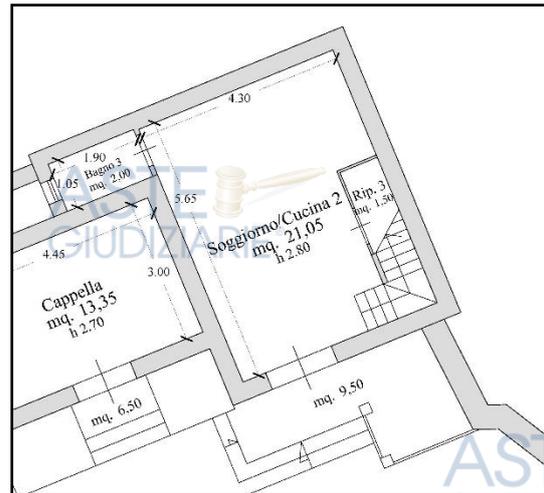
Stralcio stato dei luoghi piano terra

(PARTICELLA 811 SUB 3)

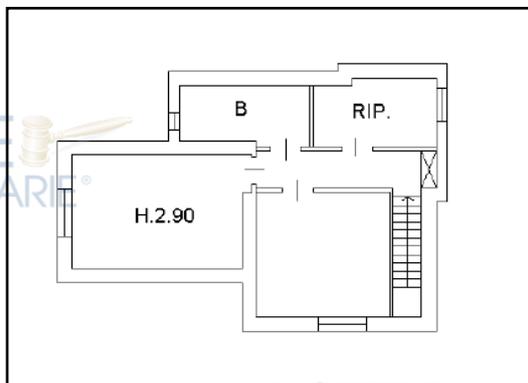
La descrizione desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale attualmente in atti, **corrisponde** allo stato attuale dei luoghi a meno della presenza di una porta-finestra al piano primo (Vedi Figure sottostanti per il confronto tra la raffigurazione nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi).



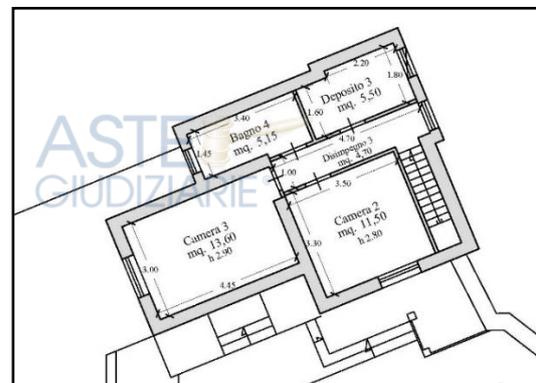
Stralcio planimetria catastale piano terra



Stralcio stato dei luoghi piano terra



Stralcio planimetria catastale piano primo

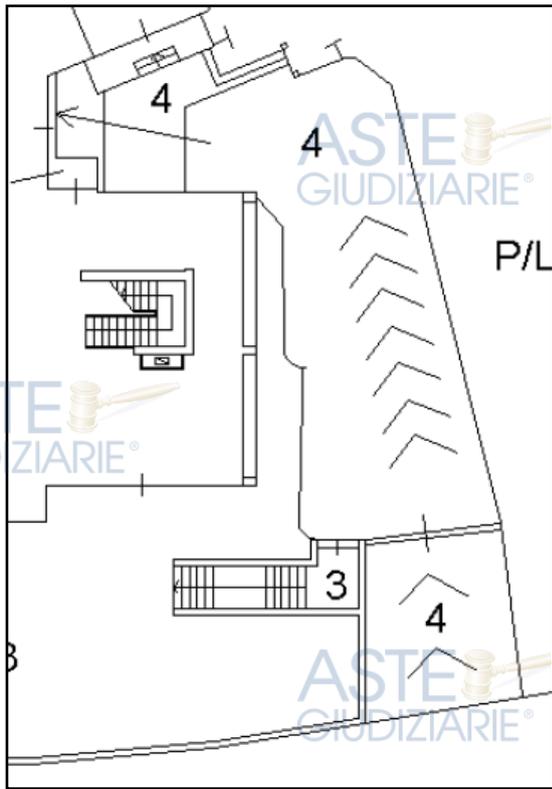


Stralcio stato dei luoghi piano primo

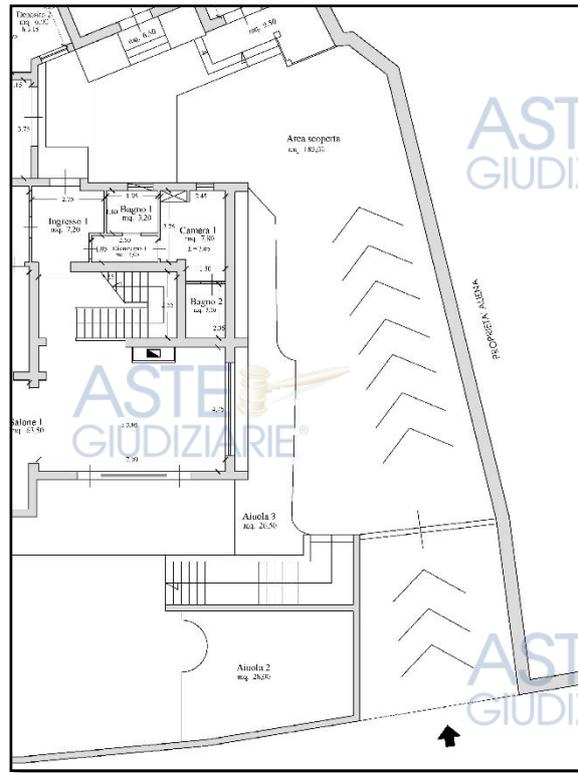
AREA ESTERNA (PARTICELLA 693 SUB 4)

La descrizione desumibile sulla base dei dati di cui all'elaborato planimetrico catastale attualmente in atti, **corrisponde** allo stato attuale dei luoghi (Vedi Figure sottostanti

ASTE GIUDIZIARIE®
per il confronto tra la raffigurazione nell'elaborato planimetrico
catastale e lo stato dei luoghi).



Stralcio elaborato planimetrico



Stralcio stato dei luoghi piano primo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("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.

Si segnala che gli identificativi catastali dei beni pignorati non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

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

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

Al riguardo:

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

ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in

titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa che i beni pignorati non derivano da alcun frazionamento e/o cessione.

Per quanto riguarda la **Procedura R.G.E. n. 28/2019**, l'Atto di pignoramento reca l'indicazione di un diritto di contenuto **meno ampio rispetto a quello in titolarità di uno degli esecutati, sig. OMISSIS.**

Per quanto riguarda la **Procedura R.G.E. n. 108/2024**, l'Atto di pignoramento reca l'indicazione di un diritto **corrispondente a quello in titolarità dell'esecutato sig. OMISSIS**, in virtù di Atto di Accertamento della Qualità di erede, Rep. n. OMISSIS (*Cfr. citato all.to n.20*), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data OMISSIS -Registro Generale OMISSIS Registro Particolare OMISSIS ed in rettifica in data OMISSIS -Registro Generale OMISSIS Registro Particolare OMISSIS.

Si specifica, inoltre, che dalle Ispezioni ipotecarie effettuate sulle unità immobiliari pignorate e sul nominativo dell'esecutato risulta quanto segue:

-sul sig. OMISSIS e sui beni identificati al foglio 4 particella 693 sub 2, sub 3 e sub 4 risultano trascritti solo i pignoramenti *de quibus*;

-sul bene identificato al foglio 4 particella 811 sub 3 oltre ai pignoramenti *de quibus*, risulta trascritto il verbale di pignoramento del 15/01/1998, che ha generato il Procedimento R.G.E. N. 21/98, che da verifiche eseguite in Cancelleria è stata estinta in data 11/07/2022.

ASTE GIUDIZIARIE® **6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La zona di impianto di tutti i cespiti pignorati, come da estratti rilasciati dal competente Ufficio comunale (*Cfr. all.to n.26*) risulta: ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Massa Lubrense ricadere interamente in **Zona Omogenea B – Edificate sature** ed ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale in **Zona 4 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di 1° grado.**

Si riferisce, inoltre, che:

- il territorio comunale di Massa Lubrense (NA) è **sottoposto al vincolo ambientale/paesaggistico** di cui al D. Lgs. 42/2004 e ss.ii.mm.;
- il Comune di Massa Lubrense (NA) ai sensi della Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002 risulta **sottoposto al vincolo sismico** e classificato in **Zona 3.**

6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi 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.

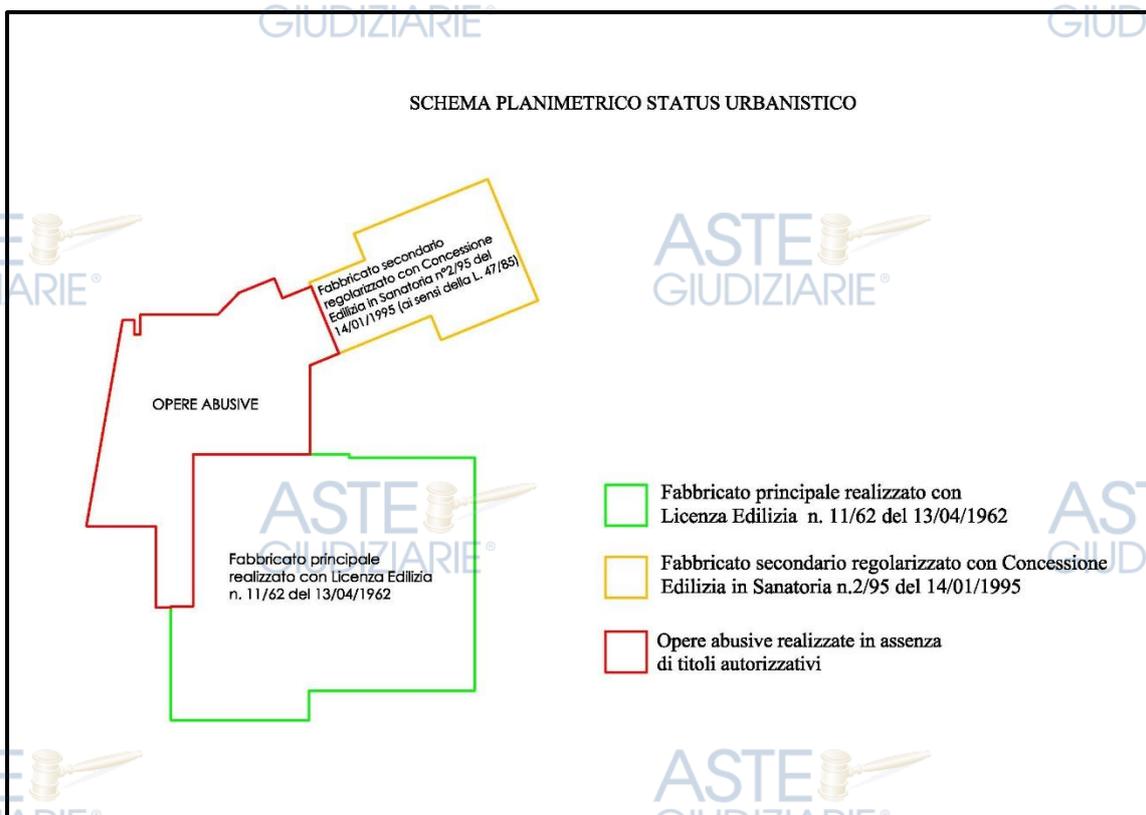
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti- i relativi costi.

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.

In merito alla legittimità dei fabbricati oggetto della presente perizia, la scrivente riferisce quanto emerso dalle indagini esperite presso i competenti Uffici del Comune di Massa Lubrense (NA) e riassunto nella figura sottostante.



SCHEMA CON INDICAZIONE DELLO STATUS URBANISTICO

FABBRICATO PRINCIPALE (PARTICELLA 693 SUB 3)

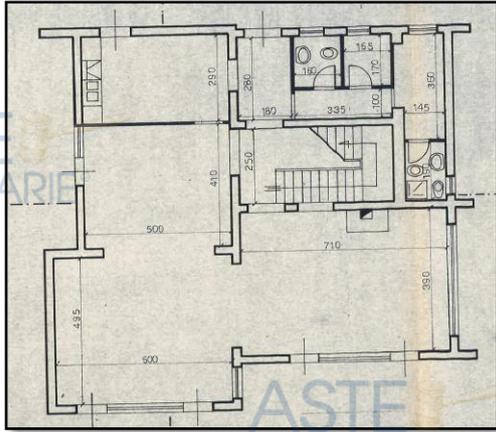
Il corpo di fabbrica principale, nello specifico il nucleo centrale, è stato edificato in virtù di **Licenza edilizia n. 11 del 13/04/1962¹**. Tale Licenza, risultante al numero d'ordine 396 (*Cfr. all.to n.27*), come attestato con Nota prot. 11617 rilasciata il 16/04/2025 dal competente Ufficio, è al momento irreperibile (*Cfr. all.to n.28*).

Successivamente il fabbricato è stato oggetto, relativamente alla sistemazione del piano secondo-sottotetto, di **Concessione edilizia in sanatoria n. 2 del 14/02/1995** ai sensi della Legge 47/85 - Pratica n.1686/c (*Cfr. citato all.to n.22*), riguardante anche il corpo di fabbrica secondario. Tale titolo è l'ultimo rilasciato, al quale bisogna far riferimento per verificare lo status urbanistico dei cespiti pignorati.

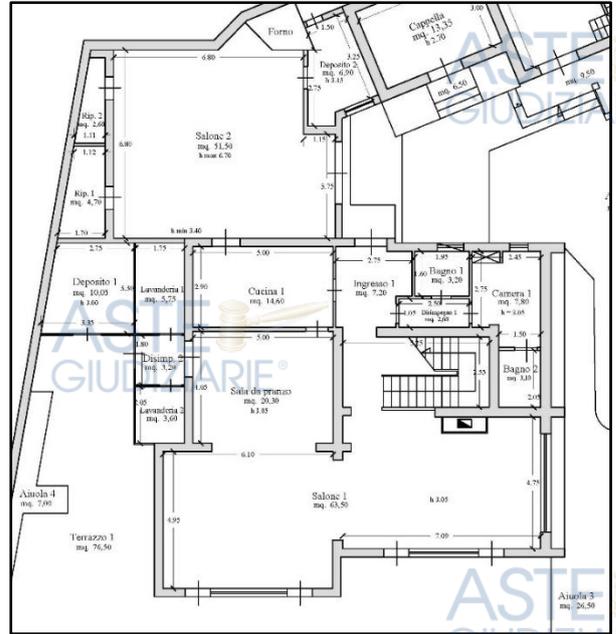
Facendo presente, relativamente alla Concessione sopra indicata, che in buona parte della documentazione ad essa allegata è indicato erroneamente come foglio catastale il n.9 anziché il n.4, confrontando lo stato dei luoghi rilevato con quanto riportato nei grafici a corredo sono emerse alcune difformità. Nello specifico (*Cfr. citato all.to n.22*): al piano terra si rilevano alcune modifiche prospettiche con la chiusura e/o diversa dimensione dei vani finestra, una diversa distribuzione degli spazi in corrispondenza dell'ingresso 1 e bagno 1 e la realizzazione di volumi in ampliamento (salone 2, depositi 1 e 2, ripostigli 1 e 2, disimpegno 2, lavanderie 1 e 2); mancato rispetto delle condizioni speciali

¹ Si fa presente che tale Licenza riporta come mappale interessato la particella 251 originaria, da cui è poi stata generata la 693.

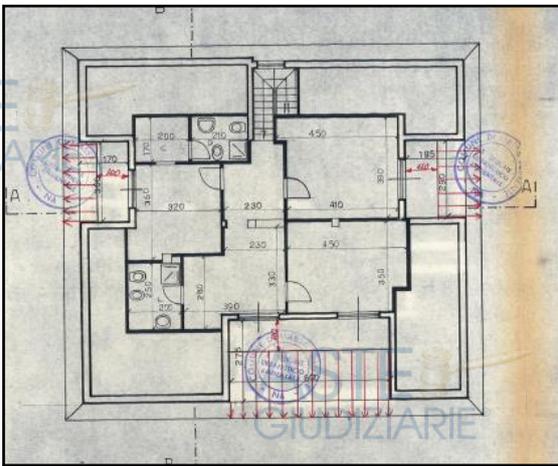
previste relativamente alla dimensione dei terrazzini al piano secondo-sottotetto (Vedi Figure sottostanti per il confronto tra la raffigurazione nei grafici allegati alla Concessione in sanatoria e lo stato dei luoghi).



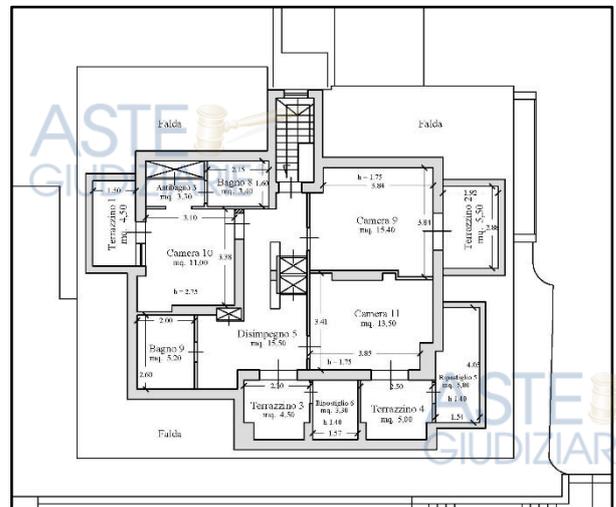
Stralcio condono piano terra



Stralcio stato dei luoghi piano terra



Stralcio condono piano secondo-sottotetto



Stralcio stato dei luoghi piano secondo-sottotetto

Da confronto con i tecnici comunali si è stabilito che:

- c) relativamente alle opere comportanti aumento di volumi e superfici, allo stato attuale esse non sono sanabili, per cui occorre procedere al ripristino dello status di cui ai grafici del condono, previa presentazione di S.C.I.A. di ripristino;
- d) relativamente alle opere che non hanno comportato creazione di superfici e/o volumi, esiste la possibilità di sanarle, facendo ricorso a quanto previsto dall'art. 167 D.Lgs. 42/2004 ai fini dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, cui dovrà seguire, all'eventuale esito positivo, presentazione di C.I.L.A. tardiva.

Lo status urbanistico del fabbricato principale è pertanto da definire e non può reputarsi legittimo.

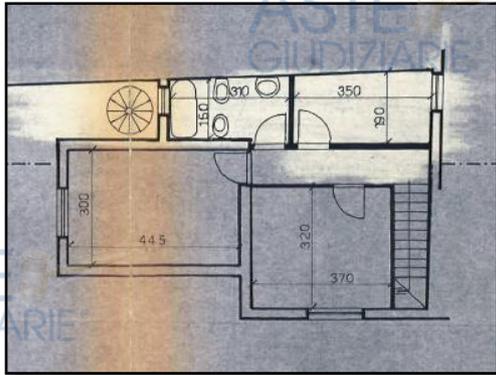
Tale circostanza sarà tenuta in debita considerazione in fase di stima.

FABBRICATO SECONDARIO (PARTICELLA 693 SUB 2 E PARTICELLA 811 SUB 3)

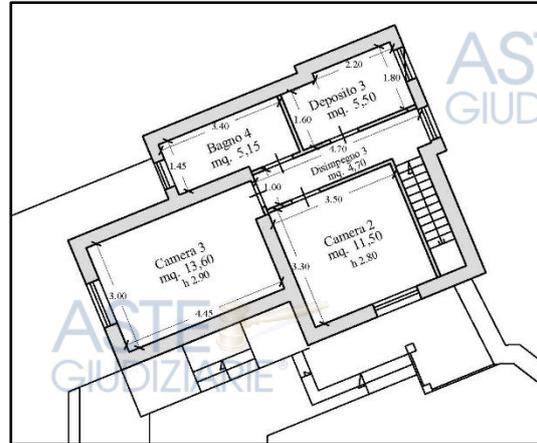
Il corpo di fabbrica secondario è stato edificato *sine titulo*, ma regolarizzato in virtù di **Concessione edilizia in sanatoria n. 2 del 14/02/1995** ai sensi della Legge 47/85 - Pratica n.1686/c (*Cfr. citato all.to n.22*), riguardante anche la sistemazione del sottotetto del corpo di fabbrica principale.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con quanto riportato nei grafici a corredo della suddetta concessione, relativamente alla particella 811 sub 3, è emerso: quale difformità la presenza di una porta-finestra nel disimpegno al piano primo ed il mancato rispetto

della destinazione d'uso dell'ambiente posto al piano terra quale garage e non abitazione, previsto nelle condizioni speciali (*Vedi Figure sottostanti per il confronto tra la raffigurazione nei grafici allegati alla Concessione in sanatoria e lo stato dei luoghi*).



Stralcio condono piano primo



Stralcio stato dei luoghi piano primo

Da confronto con i tecnici comunali si è stabilito che:

- e) relativamente alla porta-finestra, trattandosi di opera che non ha comportato creazione di superfici e/o volumi, esiste la possibilità di sanarla, facendo ricorso a quanto previsto dall'art. 167 D.Lgs. 42/2004 ai fini dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, cui dovrà seguire, all'eventuale esito positivo, presentazione di C.I.L.A. tardiva;
- f) relativamente al cambio di destinazione occorre procedere al ripristino dello status previsto nelle condizioni speciali, previa presentazione di S.C.I.A. di ripristino.

Lo status urbanistico del fabbricato principale è pertanto da definire e non può reputarsi legittimo.

Tale circostanza sarà tenuta in debita considerazione in fase di stima.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici comunali non è emersa alcuna documentazione inerente l'abitabilità/agibilità, per cui una volta regolarizzato lo status urbanistico, si potrà procedere alla presentazione di idonee pratiche per l'Attestazione di Agibilità, per un costo complessivo stimato di **Euro 6.000,00.**



6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.

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

In merito **all'Attestato di Certificazione energetica** alcun documento valido è stato rinvenuto.

Va pertanto prevista la sua redazione con un costo mediamente stimato, comprensivo di ogni prestazione, di circa € 700,00 per l'appartamento in villa nel fabbricato principale ed € 400,00 ciascuno per le due unità immobiliari nel fabbricato secondario, per un totale di **Euro 1.500,00**.

6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.

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

Come sopra relazionato, dei beni oggetto di pignoramento, sebbene tutti distinti da identificativi catastali autonomi, consistono in una villa indipendente, per cui, considerato il prestigio dell'insieme al fine di una maggiore appetibilità, si è ritenuto opportuno predisporre un **LOTTO UNICO**, sinteticamente descritto da pag. 15 a pag. 23.

6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.

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

Atteso che il sig. OMISSIS è stato accertato quale unico erede del sig. OMISSIS e quindi proprietario per la quota di 1000/1000 dei beni oggetto di esecuzione, si riferisce che:

- nell'ambito della Procedura 28/2019 i beni risultano pignorati per una quota inferiore rispetto a quella in proprietà del sig. OMISSIS (Cfr. citato all.to n.1);
- nell'ambito della Procedura 108/2024 risultano pignorati per intero (Cfr. citato all.to n.2).

6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.

15) - Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/0 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.

Secondo quanto emerso in sede di sopralluogo, nonché dalle ricerche effettuate presso l' Agenzia delle Entrate (*Cfr. citato all.to n.24*), i beni pignorati, oggetto di custodia giudiziaria, risultano detenuti dall'esecutato, sig. OMISSIS e sono liberi da vincoli locativi.

6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.

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

Il compendio pignorato non è oggetto di occupazione da alcun coniuge separato.

6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità 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.

In merito all'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità si riferisce che non ne sono emersi.

In merito agli oneri di natura condominiale, si fa presente che trattandosi di villa indipendente non risulta costituito alcun condominio. Non vi sono né tabelle millesimali né amministratore.

Non sono emersi giudizi in corso.

6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

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

In merito all'esistenza di diritti demaniali, domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali si riferisce che non ne sono emersi.

In relazione all'esistenza di usi civici si riferisce che, da verifiche effettuate presso il competente Ufficio, nel comune di Massa Lubrense in base al Regio Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 28/05/1938, i fogli interessati da beni gravati da tali pesi sono: foglio 7 (relativamente alle particelle 301 e 302, che però sono state alienate con Provvedimento del 16/12/1938), foglio 10, foglio 13, foglio 14, foglio 15, foglio 16, foglio 17 e foglio 18. Considerato che i beni pignorati ricadono nel foglio 4, ne deriva che su di essi non ve ne sono.

6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla sola 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 il valore finale di 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 di 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.

La procedura estimativa adottata per stimare il più probabile **Valore di Mercato** è quella del tipo sintetico-comparativa, che si basa sull'analisi del mercato immobiliare con riferimento a beni di caratteristiche simili a quello oggetto di stima, onde individuare un comune parametro di riferimento, ossia il prezzo di mercato unitario al metro quadrato, il quale moltiplicato per la *superficie commerciale* dell'immobile consente la determinazione del **Valore Attuale (V.A.)** del bene. Quest'ultimo, eventualmente corretto da

opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi, che tengono in debita considerazione quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di stima, restituisce il **Valore Ultimo (V.U.)** del cespite *de quo*.

Le proprietà estrinseche ed intrinseche degli immobili

Si definiscono **proprietà estrinseche** di un bene, quelle caratterizzanti la zona in cui restano ubicati gli immobili oggetto di stima, ovvero:

1. ubicazione;
2. destinazione urbanistica;
3. collegamento dei servizi urbani con il centro cittadino, scuole, uffici, ecc.;
4. posizione rispetto al centro commerciale, ed alle principali vie di trasporto (autostrada, circumvesuviane, ecc.);
5. condizioni igieniche (umidità del suolo, esposizione ai venti, ecc.);
6. attività economiche (negozi, uffici, ecc.);
7. categorie di fabbricati ed il ceto sociale della popolazione (signorile, popolare, ecc.);
8. categorie prevalenti delle unità immobiliari (ville, abitazioni di tipo signorile o popolare, uffici, ecc.);
9. strade di accesso;
10. traffico e rumorosità;
11. disponibilità di parcheggi;
12. vicinanza ad impianti sportivi, a zone a verde, alle chiese, ecc.

Per **proprietà intrinseche** di un bene vengono considerate quelle caratteristiche proprie degli immobili da stimare, e più propriamente:

1. destinazione d'uso delle superfici (abitazione, commerciale, ecc.);
2. epoca della costruzione;
3. legittimità urbanistica ed eventuale istanze di condono edilizio;
4. caratteristiche architettoniche;
5. stato di manutenzione;
6. orientamento;
7. luminosità;
8. grado di finitura;
9. esposizione rispetto a strade, piazze, giardini, ecc.;
10. distribuzione dei locali interni e loro dimensioni;
11. numero dei servizi;
12. box e posti auto.

Indagine sul corrente mercato edilizio

Al fine di pervenire ad una stima quanto mai veritiera, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare una ricerca sulle quotazioni maggiormente accreditate per immobili aventi all'incirca le medesime caratteristiche.

In merito all'**appartamento in villa nel fabbricato principale**, il valore di mercato mediamente assegnato ad immobili alquanto simili, verificabile dagli estratti effettuati presso l'Agenzia del Territorio ed il Borsino Immobiliare è di € 3.500,00 al mq., ma da confronto con accreditate Agenzie immobiliari del

posto (Cfr. *all.to n.28*), esso per reputarsi congruo deve essere elevato almeno ad € **4.000,00 al mq.** In merito a tale cespite si evidenzia che, della superficie commerciale attuale pari a mq. 549,00, la quota di mq. 100,00 è allo stato attuale abusiva non sanabile. Sul valore di quest'ultima quota verrà pertanto applicato un coefficiente riduttivo del 50% ed un ulteriore 50% per le spese di demolizione della parte non sanabile nonché delle pratiche urbanistiche e catastali, che il futuro acquirente dovrà sostenere, qualora decida di procedere al ripristino dello status di cui alla Concessione in sanatoria.

In merito **alla cappella ed all'appartamento in villa nel fabbricato secondario**, il valore di mercato mediamente assegnato ad immobili alquanto simili, verificabile dagli estratti effettuati presso l'Agazia del Territorio ed il Borsino Immobiliare è risultato essere pari ad € 2.500,00 al mq., ma da confronto con accreditate Agenzie immobiliari del posto (Cfr. *citato all.to n.28*), esso per reputarsi congruo deve essere elevato almeno ad € **3.000,00 al mq.** In merito a tale cespite si evidenzia che, della superficie commerciale attuale pari a mq. 90,00, la quota di mq. 30,00 presenta una destinazione d'uso diversa da quella assentita, allo stato attuale non sanabile. Sul valore di quest'ultima quota verrà pertanto applicato un coefficiente riduttivo del 25% per le spese di ripristino nonché delle pratiche urbanistiche e catastali, che il futuro acquirente dovrà sostenere, qualora decida di procedere al ripristino dello status di cui alle condizioni speciali della Concessione in sanatoria; si applicherà inoltre un ulteriore ribasso del 20% sul totale a causa del mediocre stato di conservazione.

Ne deriva che il **Valore Attuale (V.A.)** ed il **Valore Ultimo (V.U.)** di ciascun cespite risulta come segue.

APPARTAMENTO IN VILLA (SUB 3 PARTICELLA 693)

1) V.A. sub 3 particella 693 (appartamento in villa) =

Superficie legittima **Superficie abusiva non sanabile**
 (mq. 449,00 x 4.000,00 €/mq.) + (mq. 100,00 x 4.000,00 €/mq.) =

=€ (1.796.000,00 + 400.000,00) = € 2.196.000,00.

Alla seconda quota per la motivazione sopra riferita la scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo del 50% più un ulteriore 50%, per cui:

V.U. sub 3 particella 693 = € (1.796.000,00 + 100.000,00)
 = € 1.896.000,00.

A questa cifra vanno sottratti:

✓ € **3.000,00** per la verifica ed eventuale adeguamento degli impianti;

✓ € **700,00** per l'Attestazione di prestazione energetica;

✓ € **3.500,00** per la Certificazione di Agibilità, ad avvenuta legittimazione dello status urbanistico;

giungendo alla cifra di € 1.888.800,00.

APPARTAMENTO IN VILLA (SUB 3 PARTICELLA 811)

2) V.A. sub 3 particella 811 (appartamento in villa) =

Superficie legittima **Superficie abusiva non sanabile**
 (mq. 60,00 x 3.000,00 €/mq.) + (mq. 30,00 x 3.000,00 €/mq.) =

=€ (180.000 ,00 + 90.000,00) = € 270.000,00.

Alla seconda quota per la motivazione sopra riferita la scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo del 25%; inoltre per lo stato di conservazione mediocre, la scrivente ritiene di dover applicare un ulteriore 20% sul totale, per cui:

V.U. sub 3 particella 811 = € (180.000,000 + 67.500,00) = € (247.500,00 x 0,80) = € 198.000,00.

A questa cifra vanno sottratti:

✓ € **1.500,00** per la verifica ed eventuale adeguamento degli impianti;

✓ € **400,00** per l'Attestazione di prestazione energetica;

✓ € **1.500,00** per la Certificazione di Agibilità, ad avvenuta legittimazione dello status urbanistico;

giungendo alla cifra di € 194.600,00.

CAPPELLA (SUB 2 PARTICELLA 693)

V.A. = mq. 19,00 x 3.000,00 €/mq. = € 57.000,00.

A questo valore la scrivente non ritiene opportuno applicare alcun coefficiente correttivo, per cui:

V.U. sub 2 particella 693 = V.A. = € 57.000,00.

A questa cifra vanno sottratti:

✓ € **1.000,00** per la verifica ed eventuale adeguamento degli impianti;

✓ € **400,00** per l'Attestazione di prestazione energetica;

✓ € **1.000,00** per la Certificazione di Agibilità, ad avvenuta legittimazione dello status urbanistico

giungendo alla cifra di € 54.600,00.

AREA ESTERNA (SUB 4 PARTICELLA 693)

V.A.² = mq. 20,00 x 3.500,00 €/mq. = € 70.000,00.

A tale valore la scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo del 40%, considerando la pendenza che caratterizza gran parte del bene, per cui:

V.U. sub 2 particella 693 = € (70.000,00 x 0,60) = **€ 42.000,00.**

Sommando i valori di tutti i cespiti costituenti il compendio pignorato si perviene:

V.U. (lotto unico) = € 1.888.800,00+ 194.600,00+ 54.600,00+ +42.000,00) = € 2.180.000,00.

Sul valore dell'intero compendio si applica infine una riduzione pari al 15%, che è reputata congrua, tenuto conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, di eventuali vizi occulti, dell'ulteriore deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché per adeguare il prezzo stimato alla vendita, per cui in conclusione, la scrivente ritiene congruo stimare in Euro 1.853.000,00, arrotondati in cifra tonda in

Euro 1.850.000,00

(unmilioneottocentocinquantamila/00) il Valore di Mercato del LOTTO UNICO, costituito da compendio immobiliare sito in Massa Lubrense (NA), alla via Nastro Azzurro n.22, costituente una villa indipendente e nello specifico:

² La superficie è stata valutata quale area esterna ai fabbricati e, pertanto, omogeneizzata al 10% e moltiplicata per il valore medio assegnato.



- 1) **Appartamento in villa, individuato al C.F. al foglio n. 4, particella 693 sub 3;**
- 2) **Appartamento in villa individuato al C.F. al foglio n. 4, particella 811 sub 3;**
- 3) **Ambiente adibito a cappella individuata al C.F. al foglio n. 4, particella 693 sub 2;**
- 4) **Area esterna scoperta individuata al C.F. al foglio n. 4, particella 693 sub 4.**



6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.

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

Si segnala in merito ai beni staggiti che essi, come da ricerche eseguite presso l' Agenzia delle Entrate (*Cfr. citato all.to n.24*) sono liberi da qualsiasi vincolo locativo.



7. OPERAZIONI PERITALI.

In data 30/01/2025, la scrivente congiuntamente al custode giudiziario, previo avviso alle Parti, si portava presso il compendio oggetto di stima, sito in Massa Lubrense (NA), alla via Nastro Azzurro n.22, catastalmente distinto al foglio 4, particella 693 sub 2, 3, 4 e particella 811 sub 3.

In tale sede non era possibile accedere ai beni, in quanto non si rinveniva la presenza di alcuno. Si poteva ispezionare i luoghi ed eseguire un rilievo fotografico solo dall'esterno.

In data 27/02/2025, la scrivente congiuntamente al custode giudiziario si recava nuovamente presso i sopraindicati beni eseguiti.

In tale sede veniva eseguito il rilievo metrico e fotografico dei cespiti.

In data 10/04/2025, la scrivente si portava presso il Settore tecnico del comune di Massa Lubrense, al fine di consultare la documentazione necessaria all'inquadramento urbanistico dei beni eseguiti ed eseguire accesso agli atti, al fine di visionare ed estrarre copia delle pratiche ad essi inerenti.

In data 12/05/2025, la scrivente si recava presso l'Ufficio Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Napoli, al fine di consultare il Registro generale delle Successioni, relativamente al dante causa, sig. OMISSIS.

In data 22/05/2025, la scrivente si recava nuovamente presso il Settore tecnico del comune di Massa Lubrense, al fine di confrontarsi con i tecnici comunali circa la legittimità urbanistica dei beni staggiti.



8. ELENCO ALLEGATI.

Completano la presente:

- Verbali dei Sopralluoghi- N.2;
- Elaborati Grafici- N. 7 tavole;
- Documentazione Fotografica- N. 80 riproduzioni;
- Allegati:

- All.to n.1 -Atto di pignoramento del 22/01/2019;
- All.to n.2 -Atto di pignoramento dell'01/06/2024;
- All.to n.3 - Atto di rinuncia all'eredità per Notaio OMISSIS con Atto di rettifica del OMISSIS;
- All.to n.4 - Certificato di morte del sig. OMISSIS;
- All.to n.5 - Certificato di Stato di famiglia integrale del sig. OMISSIS;
- All.to n.6 - Certificati di Stato di famiglia finalizzati all'individuazione dei chiamati all'eredità;
- All.to n.7 - Nota di trascrizione del 20/02/2019 R.G. 8600 R.P.6830;
- All.to n.8 - Certificazione notarile a firma del notaio OMISSIS del 29/04/2019;
- All.to n.9 -Nota di trascrizione del 21/06/2024 R.G. OMISSIS;
- All.to n.10 - Certificazione notarile a firma del notaio OMISSIS dell'11/07/2024;
- All.to n.11 - Ispezioni ipotecarie su OMISSIS;
- All.to n.12 - Ispezioni ipotecarie sulla particella 693 sub 2, sub 3, sub 4 e particella 811 sub 3 C.F. Massa Lubrense (NA);
- All.to n.13 - Ispezioni ipotecarie su OMISSIS e su particella 693 sub 1 C.F. Massa Lubrense (NA);
- All.to n.14 - Visura storica catastale della particella 693 sub 2, sub 3, sub 4 e particella 811 sub 3 C.F. Massa Lubrense (NA);
- All.to n.15 - Visura storica catastale della particella 693 sub 1 C.F. Massa Lubrense (NA);
- All.to n.16 - Mappa catastale individuante i beni pignorati;
- All.to n.17 - Planimetrie catastali della particella 693 sub2, sub 3 e della particella 811 sub 3 C.F. Massa Lubrense (NA);
- All.to n.18 - Elaborato planimetrico della particella 693 C.F. Massa Lubrense (NA);
- All.to n.19 - Atto di Vendita per notaio OMISSIS del OMISSIS rep.n. OMISSIS con relativa Nota di trascrizione del OMISSIS R.G. n.OMISSIS R.P. n.OMISSIS;
- All.to n.20 - Nota di Trascrizione accertamento qualità di erede del 16/04/2024 R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS;
- All.to n.21 - Certificati di residenza storico, Stato di famiglia ed Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio



di OMISSIS;

- All.to n.22 - Concessione edilizia in Sanatoria n.2/1995 ai sensi della Legge 47/85- Stralcio Pratica n.1686/c;
- All.to n.23 - Visure storiche catastali delle particelle 811, 1297 C.F. e C.T. Massa Lubrense (NA);
- All.to n.24 - Attestazione assenza di contratti di locazione;
- All.to n.25 - Trascrizione scelta regime patrimoniale Atto per notaio OMISSIS del 02/02/1978 R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS;
- All.to n.26 - Stralci P.R.G. e P.U.T.;
- All.to n.27 - Stralcio Registro generale delle Concessioni del Comune di Massa Lubrense (NA);
- All.to n.28 - Attestazione prot. 11617 rilasciata il 16/04/2025;
- All.to n.29 - Estratti OMI, Borsino immobiliare ed Agenzie immobiliari.





Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio sono conscia di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Pertanto, nell'augurarmi che tale lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Torre Annunziata, lì 03/06/2025



L'Esperto Stimatore

arch. Angela DUILIO

