



**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella causa

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

(R.G.E. N° 44/2025)

LOTTO N° 1

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
APPARTAMENTO SITO IN CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
VIA RENATO RAJOLA n. 61, Scala B, Interno 7, Piano 1**

(Catasto Fabbricati: Comune di Castellammare di Stabia, foglio 7, particella 31, sub. 42)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Francesco ABETE

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DEBITORI ED ESECUTATI:

[REDACTED]

[REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Roberta DE RIENZO

C.T.U.: Dott. Ing. Gerardo NASTI

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*

Indice:

Premessa.

- 1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.
 - 1.1) Risultanze delle verifiche.
 - 1.2) Risultanze delle visure ipocatastali.
 - 1.3) Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II..
 - 1.4) Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali.
 - 1.5) Risultanze delle consultazioni dei Registri dello Stato Civile.
- 2) Segnalazione delle risultanze del controllo preliminare della documentazione.
- 3) Descrizione dell'immobile pignorato.
 - 3.1) Caratteristiche estrinseche dell'immobile.
 - 3.2) Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare.
 - 3.3) Descrizione sintetica del lotto.
- 4) Indicazione dei passaggi di proprietà.
 - 4.1) Titoli di provenienza antecedenti alla notifica del pignoramento.
 - 4.2) Frazionamenti e variazioni catastali.
 - 4.3) Risultanze delle visure ipotecarie e catastali.
- 5) Identificazione catastale dell'immobile.
- 6) Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nell'atto di pignoramento.
 - 6.1) Corrispondenza del bene pignorato con quello indicato nell'atto di pignoramento.
 - 6.2) Corrispondenza del bene pignorato con quello indicato nei passaggi di proprietà.
 - 6.3) Accertamento della comproprietà del bene pignorato.
- 7) Verifica della corrispondenza tra la descrizione del bene nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale.
 - 7.1) Individuazione del fabbricato.
- 8) Inclusioni di porzioni non pignorate e fusioni di immobili contigui.
- 9) Precisazioni sulla consistenza originaria del bene pignorato, sul diritto pignorato, sull'oggetto di pignoramento.
 - 9.1) Provenienza dell'immobile da una maggiore consistenza.
 - 9.2) Corrispondenza del diritto pignorato con quello in titolarità all'esecutato.
- 10) Indicazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 11) Indicazione della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.
- 12) Attestato di Prestazione Energetica.
- 13) Vendita del bene pignorato in uno o più lotti.
- 14) Divisibilità dell'immobile pignorato solo pro-quota.
- 15) Stato di possesso attuale dell'immobile.
- 16) Occupazione dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge.
- 17) Accertamento dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
 - 17.1) Accertamento degli oneri di natura condominiale.
- 18) Esistenza di domande e provvedimenti giudiziali.
- 19) Determinazione del valore dell'immobile.
 - 19.1) Procedimento di stima.
 - 19.2) Stima sintetica comparativa.
 - 19.3) Stima per capitalizzazione del reddito.
 - 19.4) Determinazione del più probabile valore di mercato.
- 20) Verifica dell'adeguatezza del canone di locazione.
- 21) Note di replica alla bozza di relazione.

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

Premessa.

Il sottoscritto Dott. Ing. Gerardo NASTI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli (n° iscrizione 17638), il giorno 06.06.2025 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco ABETE esperto stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe ed in data 19.06.2025 dichiarava di accettare il seguente

INCARICO

N. 44 / 2025 R.G.E.

Tribunale di Torre Annunziata

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

L'esperto ing. GERARDO NASTI

già nominato ex art. 568 c.p.c., DOPO AVER LETTO ATTENTAMENTE L'INTERO CONTENUTO DEL PRESENTE VERBALE, dichiara di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito di cui all'art. 161 comma 1 disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente procedura espropriativa immobiliare.

Il giudice, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) verifichi, congiuntamente al custode giudiziario, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultravventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).
- 2) segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione

1

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

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

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

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

LOTTO n. ____ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. ____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. ____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ a ovest, confina con _____ a est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione; ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

- 4) **indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo**

all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).

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

- 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;

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

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 nonnativo 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.

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

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.

- 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

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "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.l.a. 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

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

- 12) Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 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).
- 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;
- 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

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

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 congruaggi 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;

- 15) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 17) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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.
- 18) rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 19) **determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

- **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 3 e 4, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- **DEPOSITI** oltre alla relazione in originale per l'ufficio su supporto cartaceo anche una copia su supporto digitale (CD ROM) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito ed una versione in WORD modificabile – per uso dell'ufficio ed in allegato le fotografie in formato digitale o scannerizzate.
- **Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- **Acquisisca** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; acquisisca, come disposto sub e), certificato aggiornato di destinazione urbanistica;
- **Proceda** con l'accesso all'immobile entro 15 giorni dalla data odierna;
- **Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile**, segnalando al Giudice dell'esecuzione la necessità di provvedere all'emanazione anticipata dell'ordine di liberazione;
- **Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.**
- Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE, e saranno concesse solo se relative a cause oggettive che rendano impossibile il rispetto del termine. Non costituisce giustificato motivo di rinvio il mancato pagamento dell'acconto ed il mancato accesso all'immobile (in quanto trattasi di adempimento da effettuare immediatamente e non alla scadenza del mandato). Si segnala, al riguardo, l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi o lacune comporteranno, sotto la personale responsabilità dell'esperto (che, perciò, non verrà più nominato) sensibili differimenti dei tempi processuali, dovuti ai rinvii delle udienze.
- **Tutte le informazioni indicate nel presente verbale dovranno essere richieste dall'esperto stimatore ai competenti uffici pubblici in tempi brevissimi rispetto all'accettazione dell'incarico, al fine di assicurare la completa redazione dell'elaborato peritale. La omessa o carente risposta da parte degli uffici pubblici competenti alle richieste**

indirizzate loro tempestivamente dall'ausiliario sulle circostanze di cui al presente incarico sarà evidenziata nella relazione, con l'indicazione del nominativo del responsabile del procedimento amministrativo. Poiché la relazione sarà ovviamente incompleta, l'esperto potrà subire la decurtazione degli onorari ai sensi dell'art. 52 dpr 115/2002 ed il decreto di pagamento in suo favore sarà emesso solo all'esito della necessaria integrazione.

- Infine, Il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che: le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice;
- Che la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.
- Il Giudice autorizza l'esperto ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica, ove ne ravvisi la necessità.
- L'esperto è autorizzato ad avvalersi del mezzo proprio.
- L'esperto avviserà con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante, ne relazionerà immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile).

Il G.E. autorizza l'esperto stimatore a prendere visione e ad estrarre copia in Cancelleria di **tutti** gli atti del procedimento, ivi compresi il pignoramento, la sua notifica all'esecutato, la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva, il decreto di fissazione della prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c. e la sua comunicazione al debitore, e gli fa carico di conservarli per esibirli al magistrato in caso di richiesta da parte di quest'ultimo. **FA DIVIETO ALL'AUSILIARIO DI RITIRARE QUALSIASI ATTO DEL PROCEDIMENTO**, anche se contenuto nei fascicoli delle parti e non in quello di ufficio.

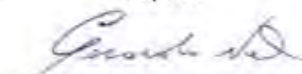
Il G.E., visti gli artt. 8 comma 1 D.P.R. 30/5/2002 n. 115 nonché 52 e 53 disp. att. c.p.c., liquida in favore dell'esperto la somma di euro 600,00 a titolo di acconto per gli onorari e le spese da sostenere, che pone a carico del creditore procedente o del creditore intervenuto che, a seguito di rinuncia, si sia surrogato al primo, e che sarà versato quando richiesto. Fa salvo comunque il diritto dell'esperto stimatore di chiedere di propria iniziativa l'inserimento in prededuzione ex art. 2770 c.c. del proprio credito per l'anticipo e per il saldo finale, nella eventualità che sia rimasto insoddisfatto in tutto o in parte, nel progetto di piano di riparto da predisporre a cura del notaio che sarà delegato anche per la distribuzione del ricavato della vendita forzata.

- L'esperto stimatore si dichiara reperibile ai seguenti recapiti:
- Studio (indirizzo) VIA ADRIANO TILGHER N. 1
- Telefono fisso (studio) 0810765215 Cellulare 3289733605
- E – mail gerardonasti72@gmail.com
- PEC gerardo.nasti@ordingna.it, ed autorizza la pubblicazione dei predetti dati.

L'ausiliario dichiara altresì di essere consapevole della circostanza che il termine di **30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.**, termine ultimo utile per il deposito in Cancelleria della relazione di stima completa delle risposte a **tutti i** quesiti formulati nel corpo del presente verbale e degli allegati nonché per l'invio (non per la ricezione) di copia integrale della relazione medesima (e non degli

allegati) alle parti, secondo quanto già specificato nel corpo del presente verbale, verrà a scadere in data 20.10.2025. L'esperto si impegna infine a fornire immediatamente via e-mail o per posta ordinaria o di persona, a seconda del contenuto della istanza, anche dopo l'esaurimento del suo incarico, alla Cancelleria e quindi al G.E. nonché al custode nominato in sostituzione del debitore ed al professionista delegato per la vendita o per le operazioni successive oppure alla struttura di servizio da questi in concreto utilizzata una copia sia cartacea che digitale della sua relazione, nei formati WORD e PDF e con il contenuto sopra specificati, insieme con le fotografie e gli altri allegati, su semplice richiesta, pervenuta via telefono o per posta elettronica, dell'Ufficio o degli ausiliari predetti.

L'Esperto



Il Cancelliere

In virtù dell'autonomia funzionale e catastale dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire tre differenti lotti e, precisamente, i seguenti:

- ✓ **LOTTO N° 1** – *Appartamento sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Renato Rajola n° 61, scala B, piano 1, int. 5, censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 7, p.lla 31, sub. 42;*
- ✓ **LOTTO N° 2** – *Locale commerciale sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Annunziatella n. 24/A, piano T, censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 6, p.lla 763, sub. 1 (ex. sub. 103);*
- ✓ **LOTTO N° 3** – *Locale commerciale sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Annunziatella n. 24/A, piano T, censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 6, p.lla 763, sub. 102.*

La presente relazione avrà ad oggetto l'analisi estimativa del cespite di cui al

LOTTO N° 1

e, precisamente:

Appartamento sito nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Renato Rajola (già via Napoli) n° 61, scala B, piano 1, int. 5, censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 7, p.lla 31, sub. 42, z. c. 1, cat. A/2, cl. 5, cons. 6,5, sup. cat. 151 m² (incluse aree scoperte), Euro 822,46.

RISPOSTE AI PUNTI DEL MANDATO

1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

1.1) Risultanze delle verifiche.

Esaminati gli atti di causa (certificazione notarile per notar Vincenzo CALDERINI), i registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2, i registri dello Stato Civile del Comune di Castellammare di Stabia (NA), lo scrivente ha constatato:

- **la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.;**
- **l'esistenza di indizi idonei a desumere la titolarità del bene pignorato in capo al soggetto esecutato.**

In allegato si riportano i seguenti documenti:

- certificazione notarile a firma del notaio Vincenzo CALDERINI (cfr. ALL. 1.1.1);
- visure ipocatastali (cfr. ALL. 1.1.2 – ALL. 1.1.3 - ALL. 1.1.4);

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

- visura storica per immobile (cfr. ALL. 1.1.5);
- estratto di mappa catastale (cfr. ALL. 1.1.6);
- certificato di matrimonio con annotazioni marginali [REDACTED] (cfr. ALL. 1.1.7);
- stato di famiglia - residenza – cittadinanza [REDACTED] (cfr. ALL. 1.1.8).

1.2) Risultanze delle visure ipocatastali.

Dall'esame delle visure ipocatastali dell'Agenzia delle Entrate, l'immobile oggetto di pignoramento è gravato dalle seguenti

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI,

di seguito riportate dalla più recente alla meno recente:

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **21.03.2025**, rep. n. **1557**, emesso dal **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA)**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data **16.04.2025** ai nn. **19245/14900**, a favore di [REDACTED], con sede in Napoli, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, **contro** [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. ALL.1.1.2);
- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **20.02.2021**, rep. nn. **1134/2021**, emesso da **UNEP C/O TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA)**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data **10.03.2021** ai nn. **11573/8475**, a favore di [REDACTED], con sede in Roma (RM), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, **contro** [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. ALL. 1.1.3).

Si evidenzia che per l'immobile de quo, riportato al n. 3 della *Sezione B – Immobili* della presente nota di trascrizione, si riporta erroneamente VIA RAIOLA N. 61 in luogo di VIA RAJOLA N. 61;
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** per il capitale di 1.350.000,00 € (unmilionetrecentocinquantamila/00 Euro) e totale 2.700.000,00 € (duemilionesettecentomila/00 Euro), durata 3 anni, giusta atto per notar Fabio MILLONI di Arezzo (AR) del 11.05.2009, rep. n. 99140, iscritta presso la

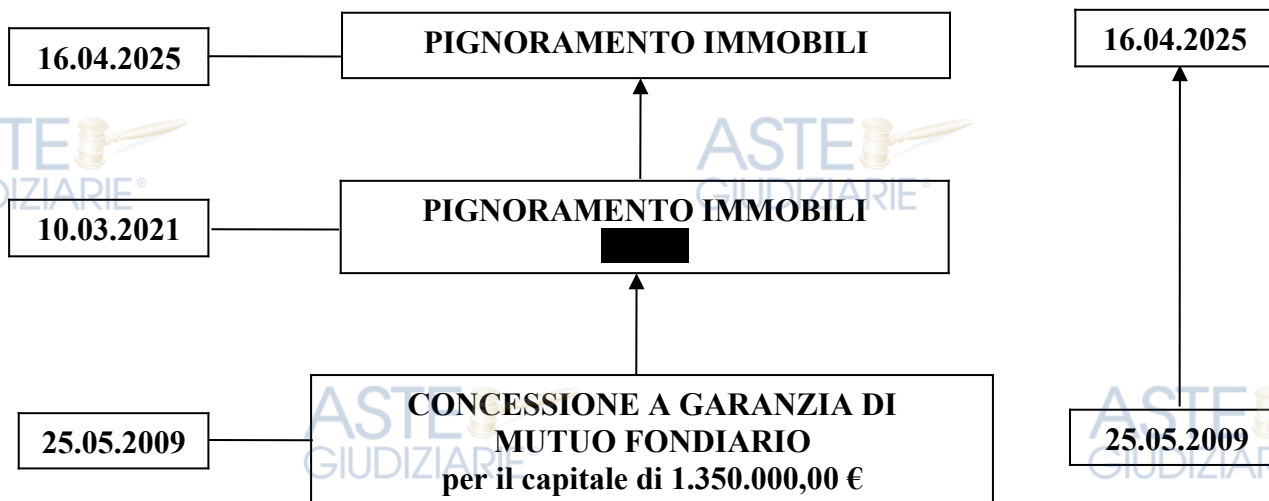
Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data **25.05.2009** ai nn. **27804/5390**, a favore di [REDACTED], con sede in Prato (PO), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. ALL.1.1.4).

Si evidenzia che in data **04.04.2014** è stata presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 **ANNOTAZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI**, registrata ai nn. **21323/9766**, liberando dal vincolo ipotecario il cespite censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 7/p.lla 31/sub. 43, **NON ricadente nella procedura esecutiva in esame**.

Per una migliore comprensione di quanto sopra rappresentato, si riporta di seguito uno schema sintetico delle formalità pregiudizievoli sopracitate.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
U. I. IN C.RE DI STABIA (NA) VIA RENATO RAJOLA N. 61



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

1.3) Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II.

Dalla Consultazione dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli 2 sono stati accertati i seguenti titoli di provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 16.04.2025, di seguito riportati dal più recente al meno recente:

- **ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO** del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2902/1881 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.1).

In virtù di tale atto i sigg. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], trasferivano le rispettive quote di proprietà sull'immobile sopraccitato, ciascuna pari ad 1/4, alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED]. Quest'ultima, essendo già titolare del diritto di proprietà sul medesimo bene nella misura di 1/4, acquisiva la piena ed esclusiva proprietà dello stesso;

- **ATTO DI DONAZIONE** del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2900/1879 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.1).

In virtù di tale atto la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED], c. f. [REDACTED], donava, a titolo di anticipata successione ed in **parti uguali**, la piena proprietà dell'immobile de quo ai sigg. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED];

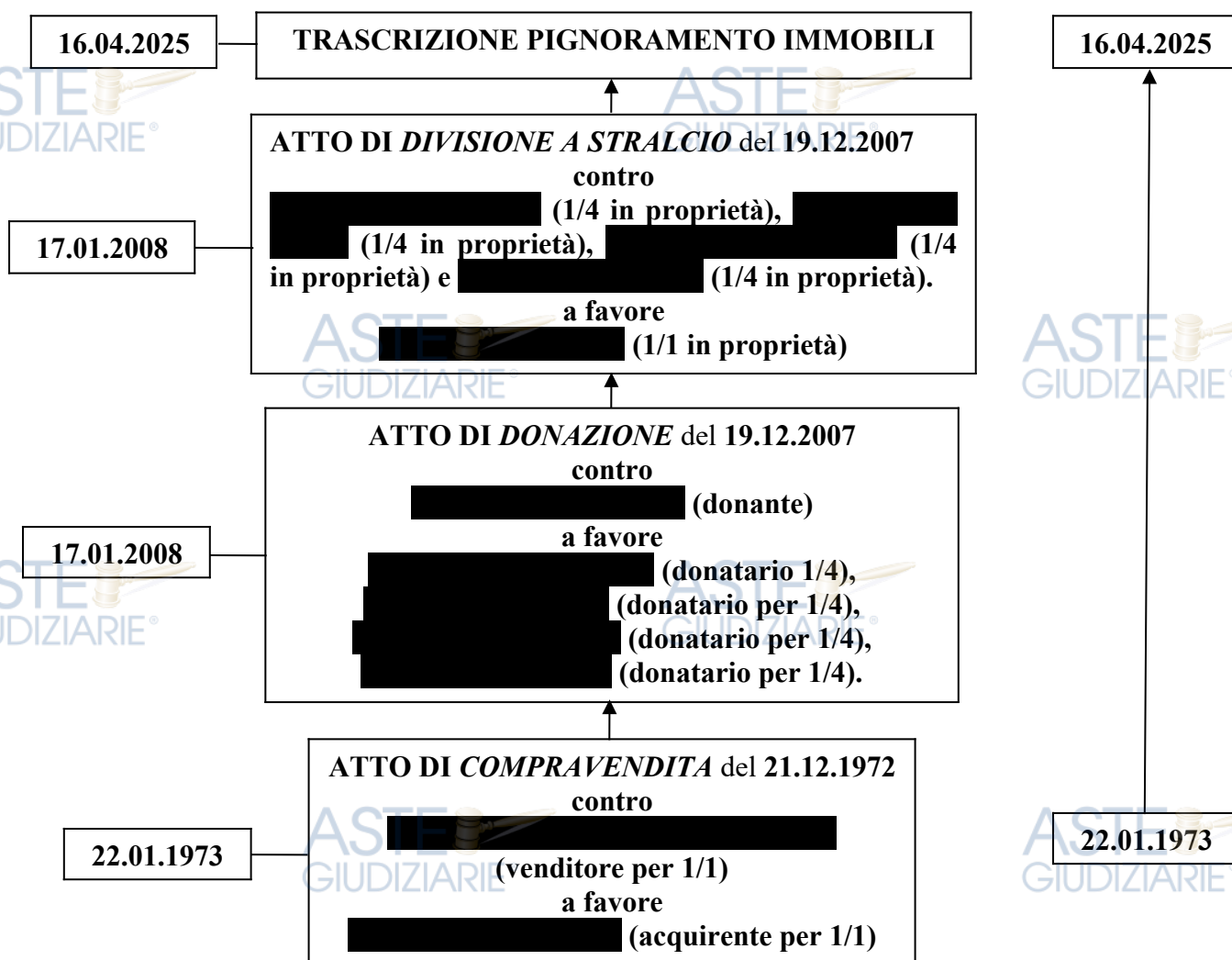
- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 21.12.1972 a firma del notar Francesco Saverio D'ORSI di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 47489, raccolta n. 6023, trascritto in

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

data 22.01.1973 ai nn. 5282/4702 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.2).

In virtù di tale atto la [REDACTED] vendeva alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile staggito.

QUADRO SINOTTICO DELLE TRASCRIZIONI DEI TITOLI DI PROVENIENZA
U. I. IN C.RE DI STABIA (NA) VIA RAJOLA N. 61



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

1.4) Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali.

Dalla consultazione dei documenti:

- estratto di mappa catastale *fg. 7, p.lla 34* (cfr. ALL. 1.1.6);
- elenco fabbricato *fg. 7, p.lla 31* (cfr. ALL. 1.4.1);
- elaborato planimetrico fabbricato *fg. 7, p.lla 31* (cfr. ALL. 1.4.2);
- visura storica immobile *fg. 7, p.lla 31, sub. 42, cat. A/2* (cfr. ALL. 1.1.5);
- planimetria catastale immobile *fg. 7, p.lla 31, sub. 42, cat. A/2* (cfr. ALL. 1.4.3),

acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, è emerso quanto segue:

- ❖ l'elaborato planimetrico del fabbricato *fg. 7, p.lla 31* **NON** risulta presente nell'archivio informatizzato dell'Agenzia delle Entrate;
- ❖ il fabbricato *fg. 7/p.lla 31* è costituito prevalentemente da unità immobiliari di categoria catastale *A/2 – Civile Abitazione* (le rimanenti unità immobiliari sono a destinazione *C/6 -Autorimessa, C/1 – Negozio, A/10 – Uffici e Studi Privati*), dislocate tra il piano terra ed il sesto piano;
- ❖ il fabbricato *fg. 7/p.lla 31* insiste sulla *particella terreni 34 del foglio 7*;
- ❖ in data 24/08/2020 (pratica n. NA0160316) è stata effettuata una VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 69189.1/2020) da VIA NAPOLI N° 61 a VIA RAJOLA N°. 61;
- ❖ in data 12/02/2009 (pratica n. NA0133319) è stata eseguita una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (variazione n. 9201.1/2009) e presentata la corrispondente planimetria catastale;
- ❖ l'area scoperta contigua al fabbricato in esame è di pertinenza dello stesso (cfr. simbolo graffatura in estratto di mappa catastale);
- ❖ **nel campo relativo all'Indirizzo della visura catastale si riporta erroneamente *Interno 7* in luogo di *Interno 5*. Analogo errore è riportato nella planimetria catastale;**
- ❖ la *successione degli intestatari* a far data dal 30.06.1987 (impianto meccanografico) risulta completa, essendo corrispondente a quella dei titoli di provenienza sopra riportati.

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

1.5) Risultanze delle consultazioni dei Registri dello Stato Civile.

Dalla consultazione dell'**ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO con annotazioni marginali (Anno 1985 - N. 52 - Parte II - Serie A)** (cfr. ALL. 1.1.7), rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Sorrento (NA), è emerso che i sig.ri [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]:

- si sono uniti in matrimonio il **27.04.1985** nel Comune di Sorrento (NA);
- hanno scelto il regime della **SEPARAZIONE DEI BENI** con atto in data **19.12.2007** a rogito del notaio Salvatore DI MARTINO del distretto notarile di NAPOLI – TORRE ANNUNZIATA – NOLA.

2) Segnalazione delle risultanze del controllo preliminare della documentazione.

In data 30.06.2025 lo scrivente procedeva al deposito telematico del documento attestante le risultanze della verifica preliminare della documentazione, confermando, all'esito dell'esame degli **atti di causa** (certificazione notarile per notar Vincenzo CALDERINI), della consultazione degli **Archivi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Territorio** e dei **Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli 2**, la completezza della documentazione e, pertanto, l'esistenza di indizi idonei a desumere la titolarità del bene pignorato in capo alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED].

3) Descrizione dell'immobile pignorato.

Considerate le caratteristiche costruttive e funzionali dell'immobile oggetto di pignoramento, si è proceduto alla formazione di un **LOTTO UNICO**, costituito da un immobile ad uso abitativo di 4 vani (fisici) ed accessori, sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Renato Rajola n° 61, sc. B, p. 1, int. 5, censito nel catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 7, p.lla. 31, sub. 42, z. c. 1, cat. A/2, cl. 5, cons. vani 6,5, sup. cat. tot. 151 m² (143 m² escluse aree scoperte), rcl. Euro 822,46.

Detto appartamento confina:

- a nord con appartamento int. 6 (sub. 43);
- ad est con area esterna condominiale;
- a sud con area esterna condominiale e rivo San Marco;

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*

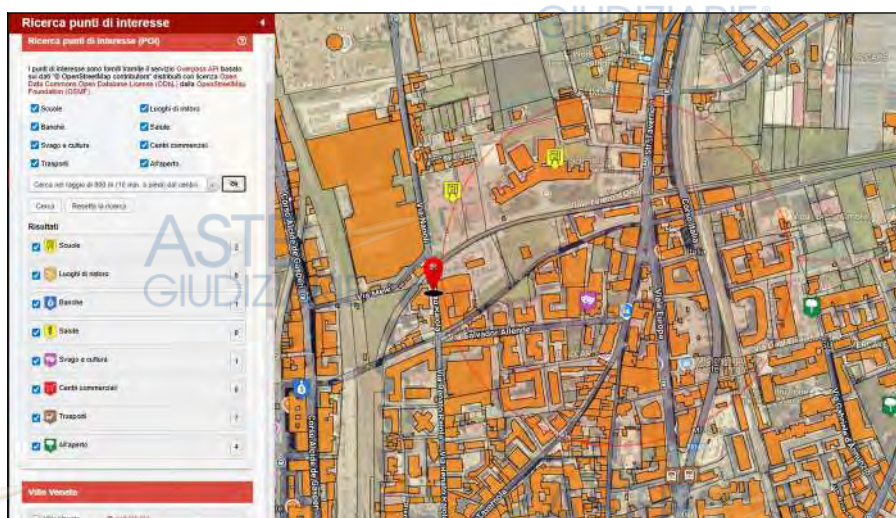
- ad ovest con appartamento int. 4,
salvo altri.

All'unità immobiliare in esame sono annesse le parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 c.c., con particolare riferimento all'area esterna scoperta, adibita a parcheggio autovetture.

3.1) Caratteristiche estrinseche dell'immobile.

Per quanto attiene alle **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE** (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, qualità urbanistico-sociale ed ambientale) dell'immobile de quo, si osserva quanto segue:

- il fabbricato di appartenenza del citato immobile si trova in via Renato Rajola n. 61, una strada urbana del quartiere Tavernola, a nord del centro storico, che collega Via Tavernola a Piazza Spartaco (l'ex Largo Fusco);
- tale via, prevalentemente a destinazione residenziale, è caratterizzata da una modesta concentrazione di attività commerciali e terziarie (bar, B&B, Auto Park, cartolerie, banche, supermercati, tabaccherie, farmacie, cc.);
- in merito alla raggiungibilità dalle zone limitrofe, via Rajola è servita da numerosi autobus extraurbani e linee cittadine, diretti verso la periferia nord della città (Linea 1, Linea 005, Linea CIRC, Linea 301, Linea 303 – 304 – 306, Linea 315, Linea MARE, Linee EAV e SITA). Le più vicine stazioni della Circumvesuviana (linea Torre Annunziata – Sorrento) e della Ferrovia (linea Torre Annunziata – Gragnano – Napoli) si trovano a circa 200 m (~ 3 minuti a piedi).



Esito ricerca punti di interesse

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

3.2) Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare.

In merito alle **CARATTERISTICHE INTRINSECHE** (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensioni) dell'immobile in esame, si riporta quanto segue:

- il cespite pignorato è un appartamento di circa 130,00 m² (superficie utile lorda assentita escluse le aree scoperte), ubicato al 1° piano, scala B, interno 5, di un fabbricato ad uso residenziale di sette piani fuori terra, costituito da unità immobiliari di categoria catastale *A/2 (civili abitazioni), A/10 (uffici e studi privati), C/6 (autorimesse) e C/1 (negozi)* (cfr. ALL. 1.4.1);
- il fabbricato de quo, realizzato nel periodo 1969 – 1971, ha una struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento e tamponature in laterizio;
- ✓ dal confronto dell'estratto di mappa catastale del foglio di mappa 7 con l'immagine satellitare si evince che il complesso immobiliare all'interno del quale è situato l'immobile staggito insiste sulle p.lle terreni nn. 34, 35, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44 del foglio di mappa 7;
- ✓ al citato fabbricato è annessa un'area esterna scoperta pertinenziale, adibita a parcheggio autoveicoli;
- ✓ le condizioni di manutenzione/conservazione del fabbricato in esame appaiono buone sia per quanto concerne l'involucro esterno che la cassa scale.

In particolare, si evidenzia:

- l'assenza di evidenti ammaloramenti dell'intonaco delle facciate del fabbricato, della tinteggiatura (ad eccezione di qualche sottobalcone) e del rivestimento in klinker;
- il buono stato di conservazione/manutenzione:
 - ❖ del portone di ingresso, realizzato in alluminio anodizzato;
 - ❖ dei rivestimenti a parete dell'androne del fabbricato, costituiti da lastre di marmo;
 - ❖ della tinteggiatura delle pareti della cassa scale, servita da ascensore per l'accesso agli appartamenti;
 - ❖ del pavimento dell'androne, dei pianerottoli, dei rivestimenti delle alzate e delle pedate delle scale, realizzati in pietra di marmo;
 - ❖ degli infissi in alluminio anodizzato a chiusura dei vani finestra della cassa scale, muniti di cancellate in ferro;

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

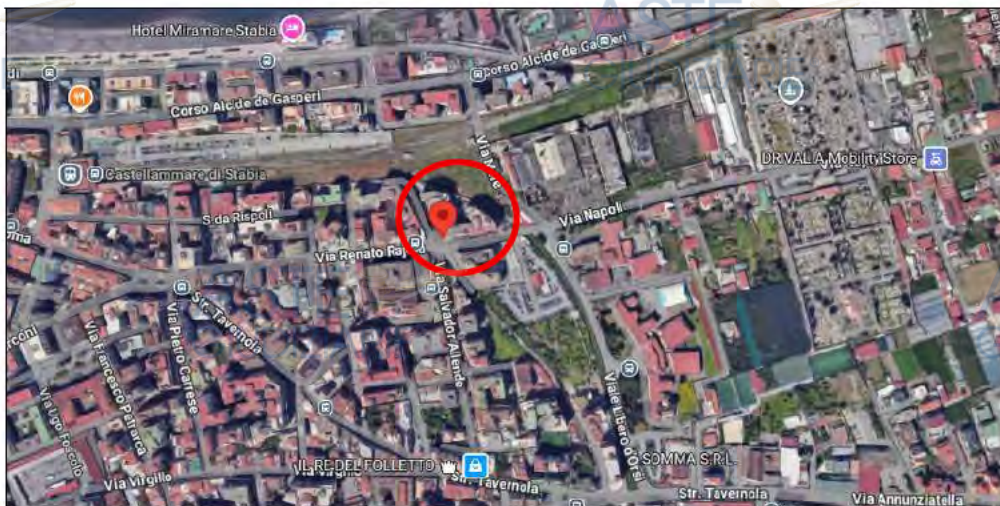


Immagine satellitare Google Earth – Inquadratura urbanistica del fabbricato



Immagine satellitare Google Earth – Inquadratura urbanistica del fabbricato

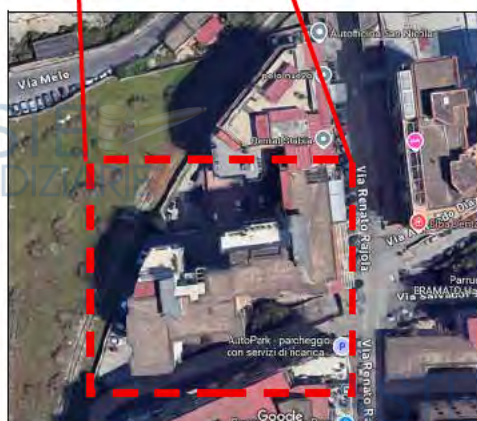
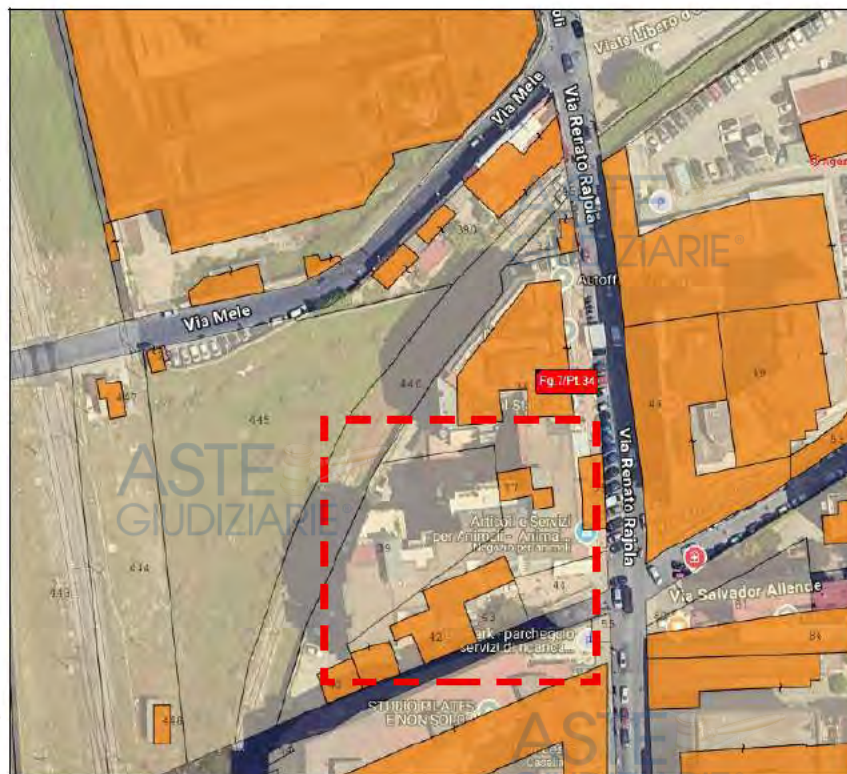


Immagine satellitare Google Earth – Inquadratura urbanistica del fabbricato

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



Sovrapposizione stralcio di mappa terreni - immagine satellitare Google Earth

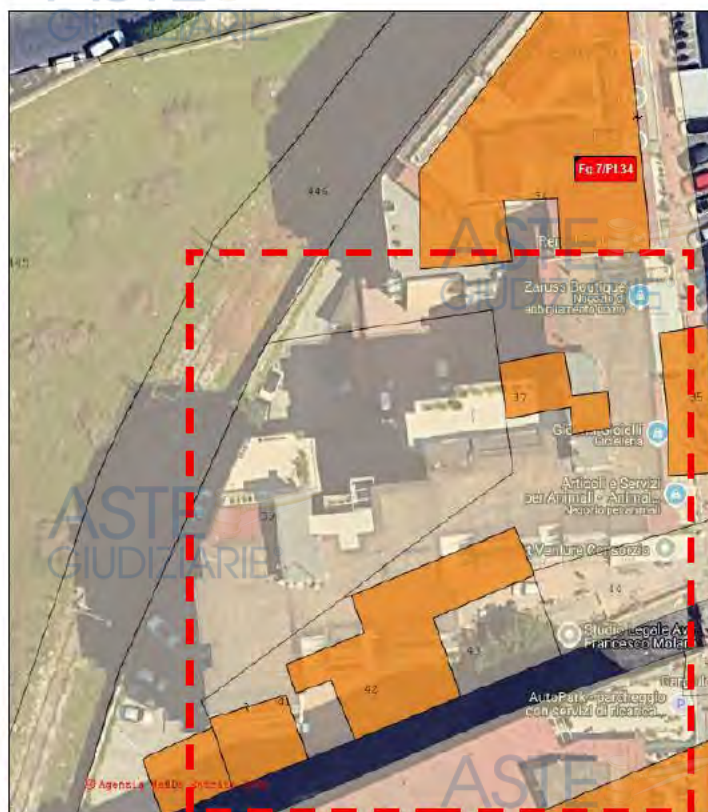


Sovrapposizione stralcio di mappa terreni - immagine satellitare Google Earth

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



Immagine satellitare Google Earth – Inquadratura urbanistica del fabbricato



Sovrapposizione stralcio di mappa terreni - immagine satellitare Google Earth

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



Immagine satellitare fabbricato



Immagine satellitare fabbricato



Immagine satellitare fabbricato

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



Fabbricato via Rajola n. 61: cancello carrabile e pedonale



Prospetti fabbricato: stato di conservazione e manutenzione delle facciate



Prospetti fabbricato: stato di conservazione e manutenzione delle facciate

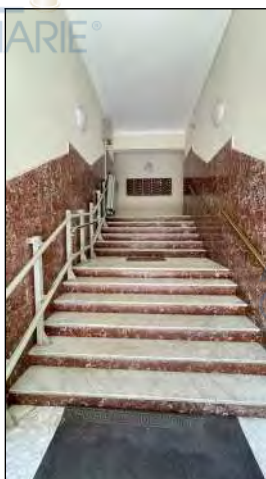
*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Area esterna adibita a parcheggio autovetture

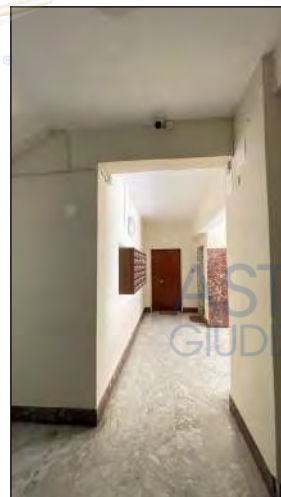


Portone di ingresso scala B

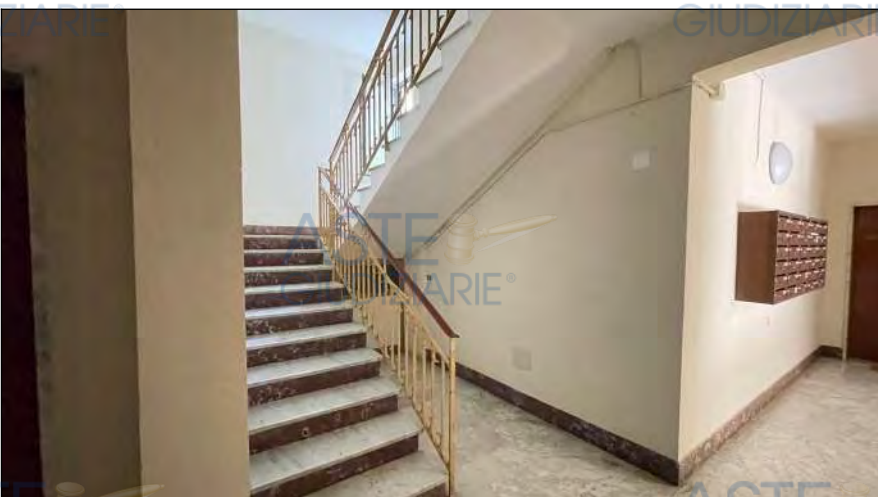


Rampa di ingresso scala B

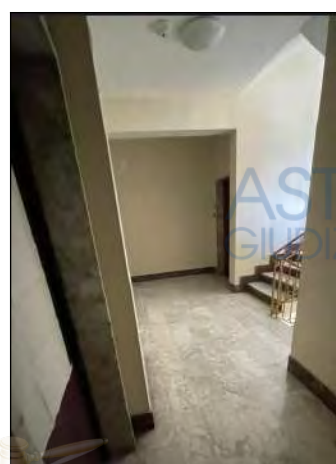
*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Androne scala B

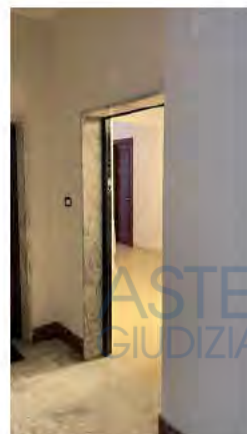


Rampe di scale per l'accesso al primo piano

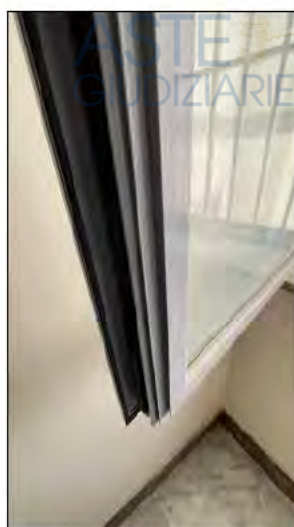


Pienerottolo primo piano

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Pienerottolo primo piano – porta caposcala int. 5



Serramenti finestre cassa scale



Particolare di pulsantiera ascensore a servizio delle unità abitative

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*

✓ in merito all'appartamento in esame, si osserva che:

- la distribuzione degli ambienti (cfr. ALL. 3.2 - *Rilievo dello stato di fatto*), rilevata in corso di sopralluogo, **non corrisponde a quella riportata nella planimetria catastale** in virtù delle seguenti opere, **realizzate in assenza di titolo autorizzativo**:

- demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature (cfr. ALL. 3.2 - *Sovrapposizione rilievo stato di fatto - planimetria catastale*);
- rimozione ed assottigliamento di una porzione della tamponatura a sud, prospiciente l'ambiente *Soggiorno con angolo cottura*;
- realizzazione di una veranda a chiusura parziale del balcone a sud, avente accesso dall'ambiente *Soggiorno con angolo cottura*, così come evidenziato nell'elaborato *Sovrapposizione rilievo stato di fatto - planimetria catastale* (cfr. ALL. 3.2 - *Sovrapposizione rilievo stato di fatto - planimetria catastale*).

Al riguardo si evidenzia che, a seguito dei controlli effettuati presso il SETTORE VI – AREA URBANISTICA del COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA (NA), è stata accertata la presenza della seguente documentazione (cfr. § 11 - *Indicazione della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative*):

- ❖ domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 del 30.03.1987 (protocollo istanza n° 3098 del 31.03.1987), presentata da [REDACTED], per la sanatoria di una veranda in alluminio anodizzato, color bronzo, avente una superficie lorda di circa 5,71 m² ed un volume di circa 18,81 m³ (cfr. ALL. 11.5 - *Istanza di condono veranda e successiva integrazione*).

Si evidenzia che a tutt'oggi tale istanza di condono è rimasta priva di riscontro da parte dell'ente amministrativo preposto;

- ❖ integrazione condono edilizio ai sensi della legge 47/85 (priva di data e numero di protocollo), presentata da [REDACTED], contenente relazione la tecnica descrittiva (priva di data) dell'oggetto dell'abuso edilizio (veranda), a firma del geom. [REDACTED], ed il rilievo grafico e fotografico della veranda abusiva

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

(cfr. ALL. 11.5 – *Istanza di condono veranda e successiva integrazione*).

Alla luce della disamina della citata documentazione ed all'esito delle ricerche effettuate presso gli archivi catastali (cfr. § 1.4 - *Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali*), è possibile affermare che **la veranda accertata in corso di sopralluogo**:

- **NON corrisponde** a quella indicata nella domanda di condono sopraccitata da cui differisce per:
 - dimensioni (la veranda rilevata ha una superficie utile lorda di circa 8,53 m² contro i 6,07 m² riportati nella domanda di condono sopraccitata);
 - configurazione estetica (le aperture di finestre e porte finestre della veranda rilevata non corrispondono e quelle riportate nella relazione del [REDACTED]);
 - tipo di profilato in alluminio impiegato;
- è stata verosimilmente realizzata in epoca successiva alla presentazione dell'ultima planimetria agli atti del catasto dell'afferente unità immobiliare e, precisamente, successivamente al 12.02.2009 (cfr. ALL. 1.4.3 - *Planimetria u. i. fgl. 7 – part. 31 – sub. 42*), **NON ESSENDO RAPPRESENTATA** nella medesima planimetria;

Pertanto, in virtù di tutto quanto sopra riportato è possibile affermare che:

- **la veranda rilevata in corso di sopralluogo**, realizzata verosimilmente dopo il 2009, costituisce un **abuso edilizio NON SANABILE**. Al riguardo, il **TAR Lazio con sentenza del 7 febbraio 2025 ha stabilito** che *interventi abusivi in aree vincolate (paesaggistiche, ambientali, idrogeologiche) non sono condonabili, specialmente se comportano aumento di volume o superficie* (cfr. ALL. 17 - *Accertamento esistenza vincoli Soprintendenza*);

- la veranda oggetto di condono è stata completamente rimossa in epoca antecedente al 2009, non essendo riportata nell'ultima planimetria catastale dell'appartamento ad essa afferente, presentata in data 12.02.2009, ed essendo quella rilevata del tutto differente per le motivazioni sopraelencate.

- la domanda di condono edilizio sopraccitata **ha perso di validità** in virtù della **volontaria rimozione dell'abuso edilizio in assenza della pronuncia del Comune**. In questo caso, la giurisprudenza maggioritaria e la prassi amministrativa sono molto chiare: **la rimozione dell'abuso rende la domanda improcedibile perché viene meno l'oggetto della sanatoria;**

- nella determinazione delle superfici (utile e commerciale) dell'appartamento de quo, la superficie occupata dalla veranda abusiva (da rimuovere ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile staggito) sarà computata come superficie scoperta, considerando il balcone di appartenenza della stessa completamente libero dall'abuso edilizio;

➤ le dimensioni dei singoli ambienti e le superfici (lorda e commerciale) dell'unità immobiliare de quo sono riportate nella seguente *tabella delle caratteristiche dimensionali*.

Per una migliore comprensione di tutto quanto sopra rappresentato, si riportano di seguito:

- grafico *sovrapposizione rilievo domanda di condono – rilievo stato di fatto*;
- stralcio *integrazione domanda condono*;
- certificazione *esistenza vincoli Soprintendenza*;
- *planimetria catastale u. i. fg. 7/p.lla 31/sub. 42*;
- comparazione *planimetria catastale – rilievo stato di fatto*;
- sovrapposizione *planimetria catastale – rilievo stato di fatto*;
- rilievo *stato di fatto – distribuzione degli ambienti*;
- tabella delle caratteristiche dimensionali.

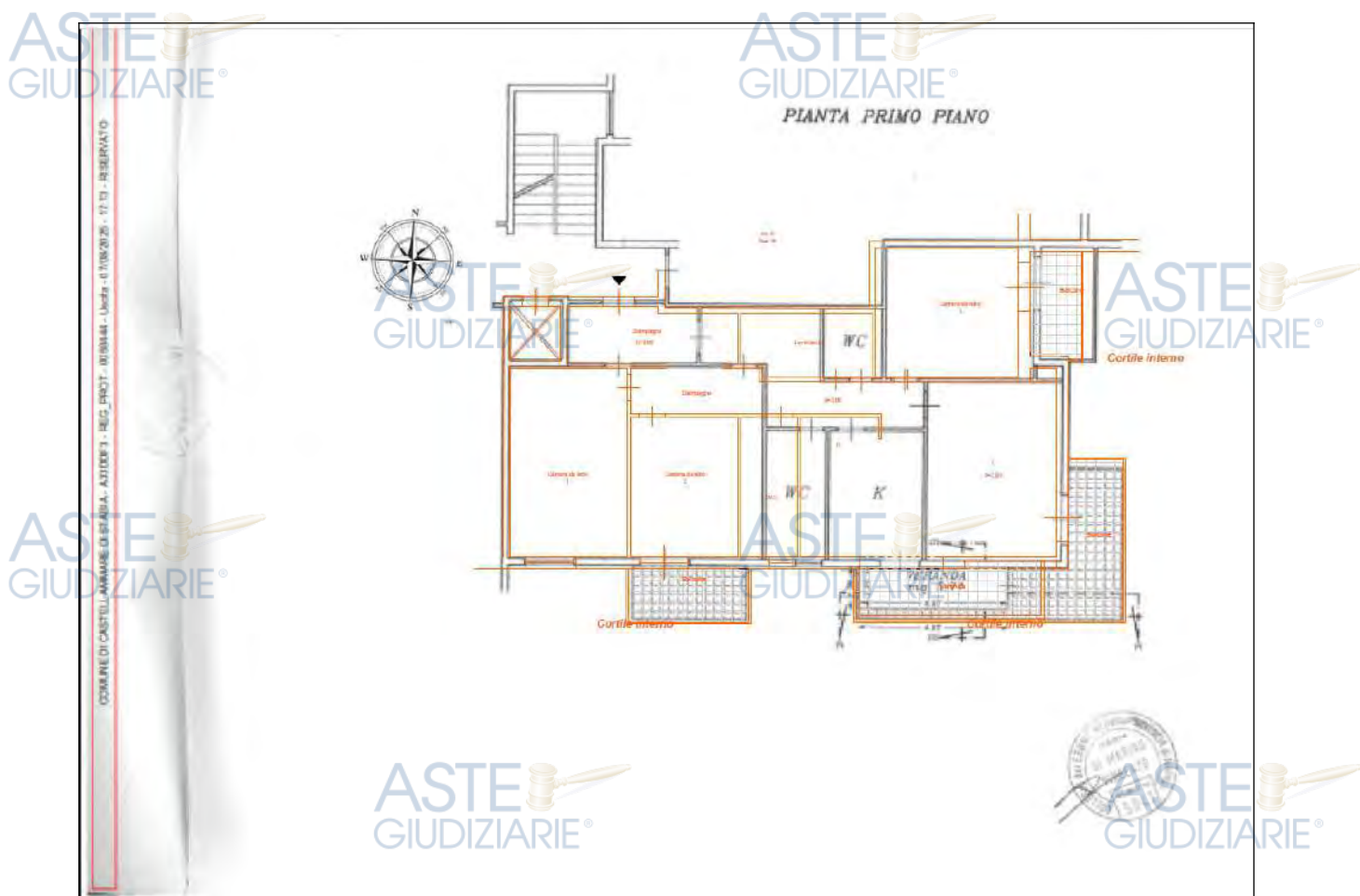
Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

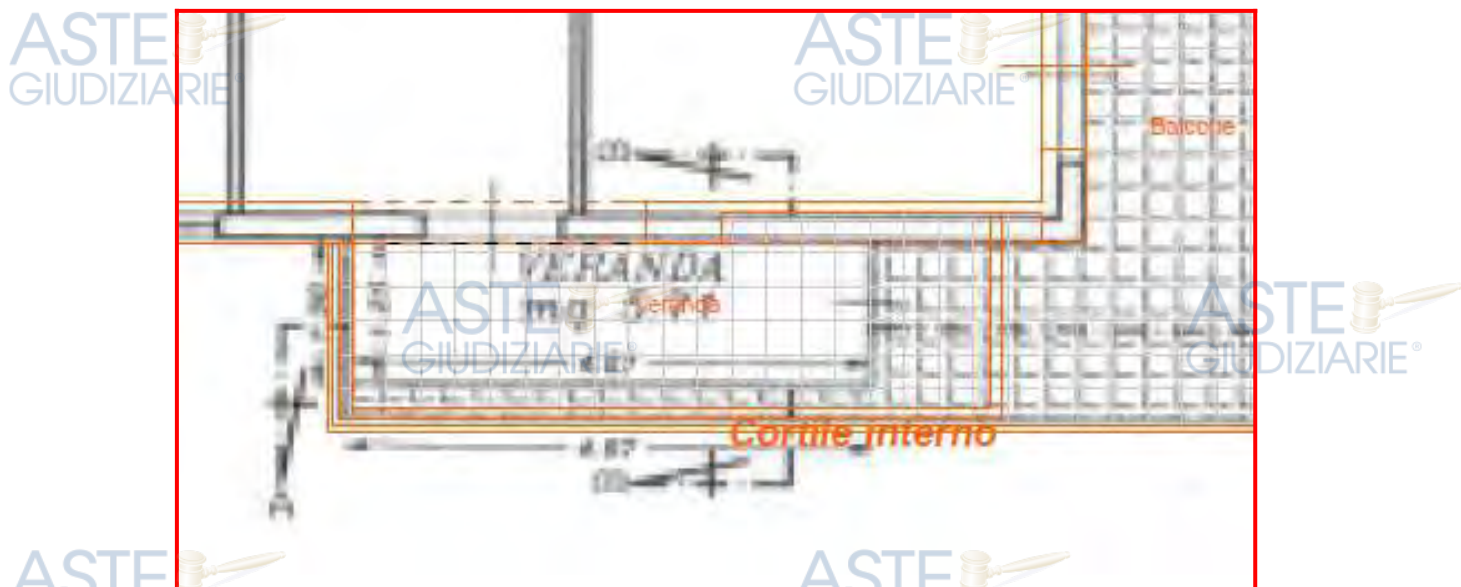
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216



Sovrapposizione rilievo domanda di condono – rilievo stato di fatto



Zoom sovrapposizione veranda condono – veranda rilievo

Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216

di particella,

Superfici -

L'oggetto della seguente descrizione, è una veranda di pertinenza all'appartamento di cui sopra, realizzata su un balcone prospiciente il cortile interno al palazzo.

La veranda occupa parzialmente il balcone e copre una superficie di cui in appresso;

Superficie netta

$1,25 \times 4,57 = 5.71 \text{ mq}$

superficie lorda

$1,30 \times 4,67 = 6.07 \text{ mq}$

Volume

vedi superficie lorda

mq	h	mc
6.07	3.10	18.81

Descrizione

Allo stato attuale la veranda è completa in tutte le sue parti.

Realizzata interamente con una struttura in alluminio anodizzato di colore

3

bronzo, presenta una invetriata trasparente.

La veranda è composta da tre finestre scorrevoli, ed un balcone che dà l'accesso al terrazzo, mentre la restante parte è formata da vetri fissi trasparenti.

La pavimentazione attuale è la stessa del terrazzo preesistente, anche le pareti sono immutate, si presentano intonacate e tinteggiate.

Stralcio integrazione domanda condono (marzo 1987): descrizione veranda e caratteristiche dimensionali

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 - 80128 Napoli

Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

CERTIFICAZIONE ESISTENZA VINCOLI SOPRINTENDENZA



SI CERTIFICA

che gli immobili in oggetto, così come individuato nelle mappe allegate all'istanza non **risultano** sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico storico ai sensi del D.Lgs 22.1.2004 n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni culturali.

che **rientrano** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n.42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici come da **D.M. 28.07.1965** pubblicato sulla G.U. n.229 del 11.09.1965;

che **rientrano** nel perimetro del Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino-amalfitana come da **L.R. n. 35 del 10.06.1987** pubblicato sul B.U.R.C. n.40 del 20.7.1987.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che **restano** salve le disposizioni dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004 qualora l'immobile in oggetto appartenga a ente pubblico e a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.

LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

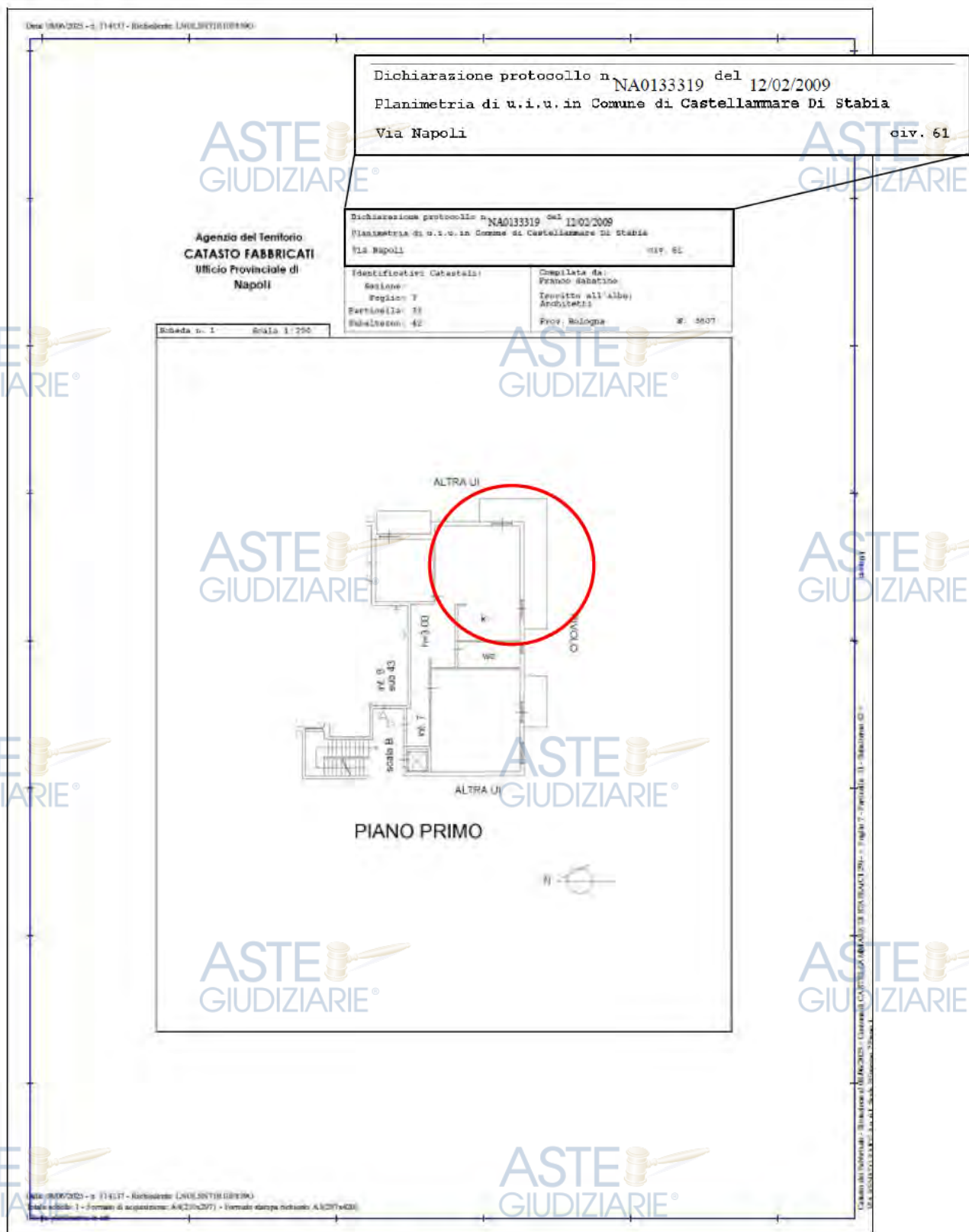
Dott.ssa Sonia Colandrea

LA SOPRINTENDENTE

Arch. Paola Ricciardi

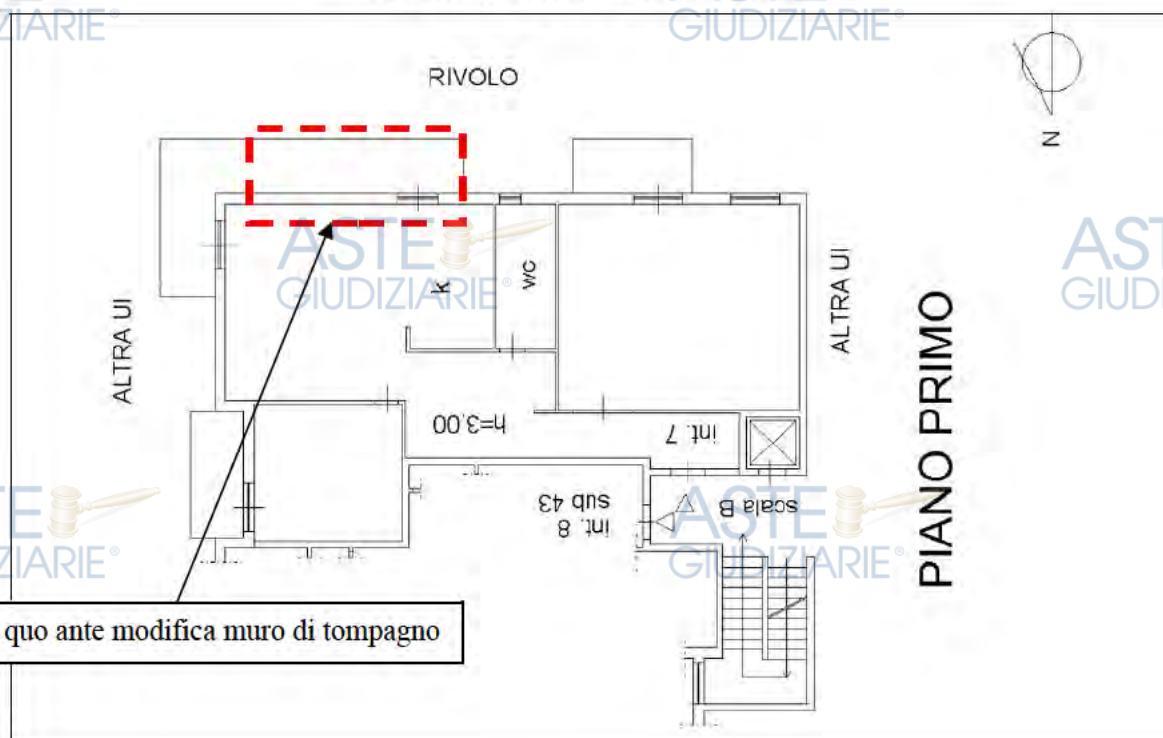

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L' AREA METROPOLITANA DI NAPOLI
Piazza Plebiscito 1 (Palazzo Reale) - 80132 - Napoli
Tel. 081.5808314 (segreteria Soprintendente)
E-mail: sabap-na-met@cultura.gov.it; PEC: sabap-na-met@pec.cultura.gov.it

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 - 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 - 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

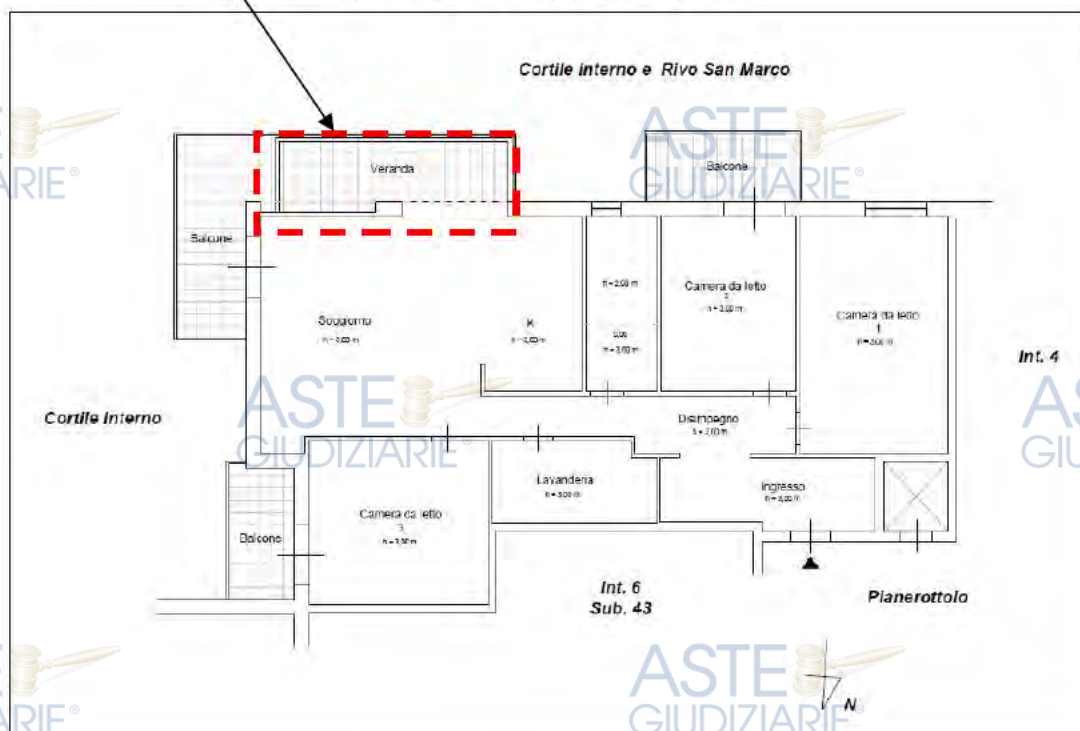
PLANIMETRIA CATASTALE



Status quo ante modifica muro di tombagno

Modifica muro di tombagno e realizzazione veranda

RILIEVO STATO DI FATTO



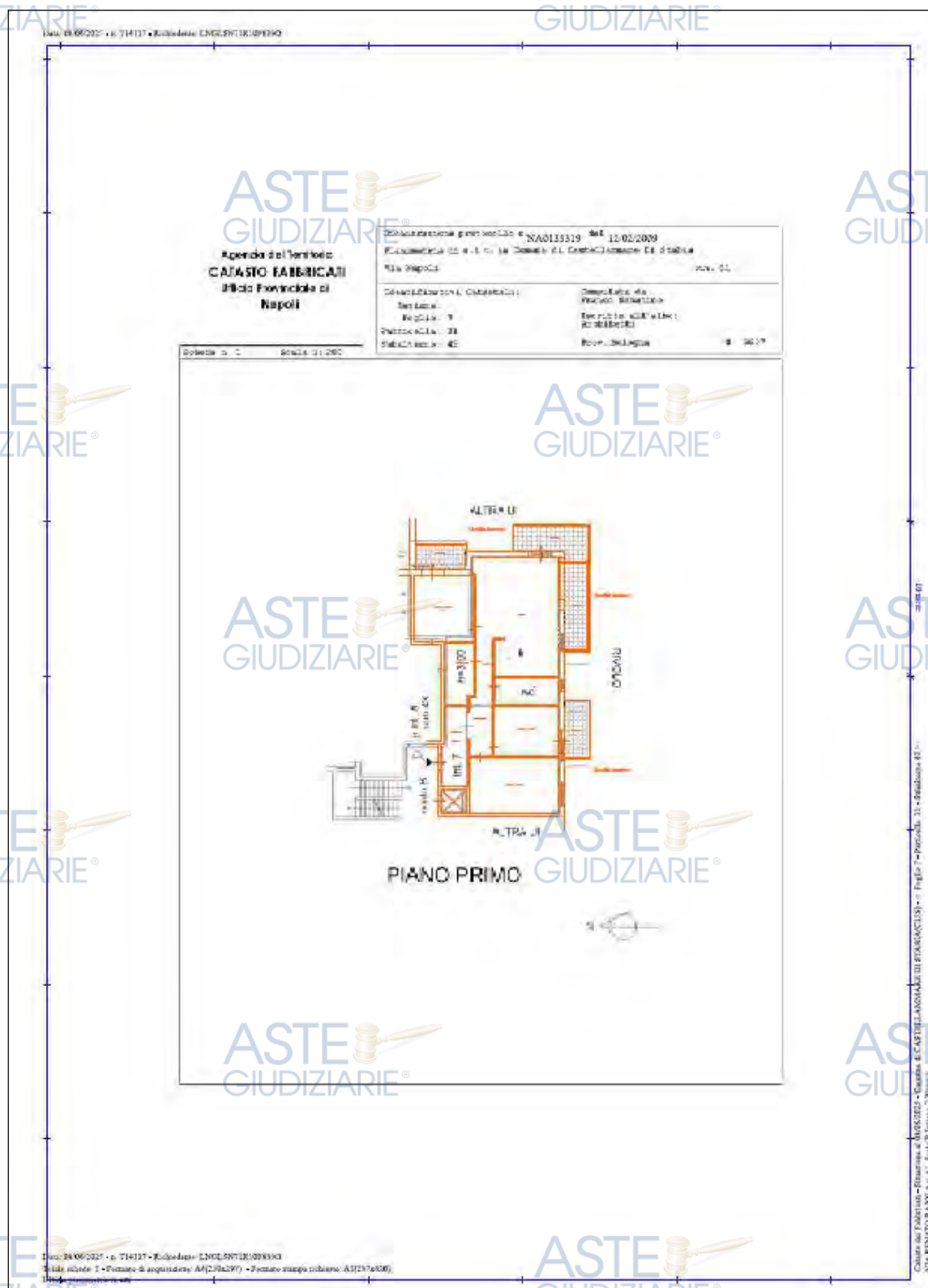
Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

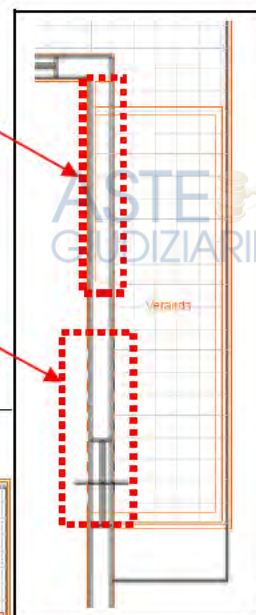
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216



PORZIONE DI TAMPONATURA ASSOTTIGLIATA

PORZIONE DI TAMPONATURA RIMOSSA



ALTRA UI

Cortile interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cortile interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIVOLO

int. 8
sub 43

h=300

k

WC

int. 7

scala B

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALTRA UI

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

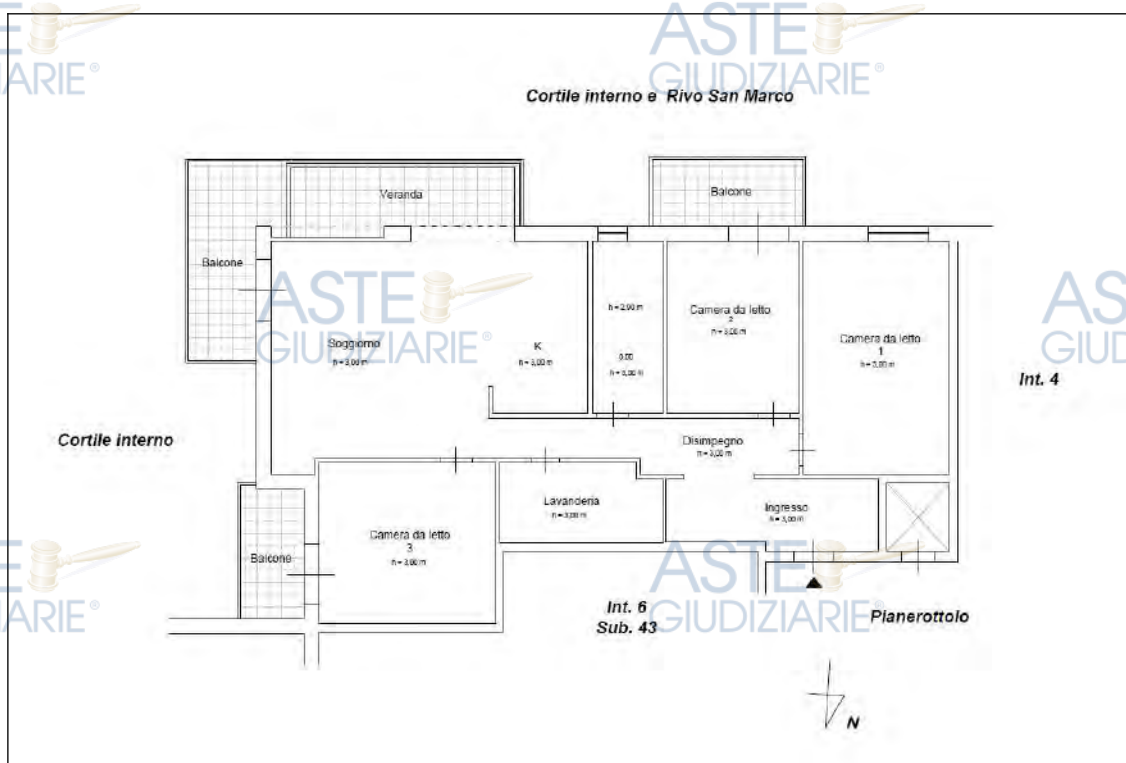
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEI SINGOLI AMBIENTI *			
N° ambiente	Denominazione ambiente	Sup. netta (m²)	Altezza (m)
1	Ingresso/Disimpegno	9,08	3,00
2	Disimpegno/Corridoio	9,44	3,00
3	Soggiorno con zona cucina (angolo cottura)	40,66	3,00
4	Camera da letto 1	20,70	3,00
5	Camera da letto 2	14,34	3,00
6	Camera da letto 3	17,75	3,00
7	WC	7,38	3,00
8	Lavanderia/Ripostiglio	7,66	3,00
9	Balcone a sud con accesso della Camera da letto 2	6,07	
10	Balcone ad ovest con accesso della Camera da letto 3	5,06	
11	Balcone ad est ed a sud con accesso del Soggiorno (al netto della veranda)	9,88	
12	Veranda	8,53	
Superficie interna calpestabile (escluso balconi e veranda)		127,14 ~ 127,00 m²	
Superficie utile lorda assentita (antecedente alla modifica della tamponatura)		~ 130,00 m²	
Superficie utile lorda veranda		8,53 m²	
Superficie complessiva balconi assentita (antecedente alla modifica della tamponatura ed alla realizzazione della veranda)		18,55 + 5,06 + 6,07 = 29,68 m²	
Superficie omogeneizzata balconi		29,68 x 0,30 = 8,90 ~ 9,00 m²	
Sup. utile lorda complessiva assentita (antecedente alla modifica della tamponatura ed all'installazione della veranda) = Sup. utile lorda + sup. om.ta balconi		130,00* + 9,00 ~ 139,00 m²	
Superficie commerciale assentita (antecedente alla modifica della tamponatura ed all'installazione della veranda)		140,83 ~ 141,00 m²	
Superficie commerciale complessiva assentita (antecedente alla modifica della tamponatura ed all'installazione della veranda) = sup. commerciale + sup. om.ta balconi		141,00 + 9,00 ~ 150,00 m²	

*cfr. planimetria rilievo dello stato di fatto

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



Rilievo dello stato di fatto: distribuzione degli ambienti

In definitiva, i dati di superficie da considerare ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile staggito sono quelli di seguito riportati tali dati sono riferiti allo status quo ante della tamponatura (da ripristinare) e della veranda (da rimuovere):

Superficie utile lorda complessiva	139,00 m ²
Superficie commerciale complessiva	150,00 m ²

Per la determinazione delle superfici indicate nella tabella sopra riportata si è tenuto conto dei **Criteri adottati dall'Agenzia delle Entrate** di seguito riportati:

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

2.1 Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici

5



Agenzia del
Territorio



Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

allegato 2

occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

2 UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

2.1 Superficie commerciale

La superficie commerciale 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:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

2.2 Superficie utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

Si possono presentare le seguenti ipotesi:



Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comune o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

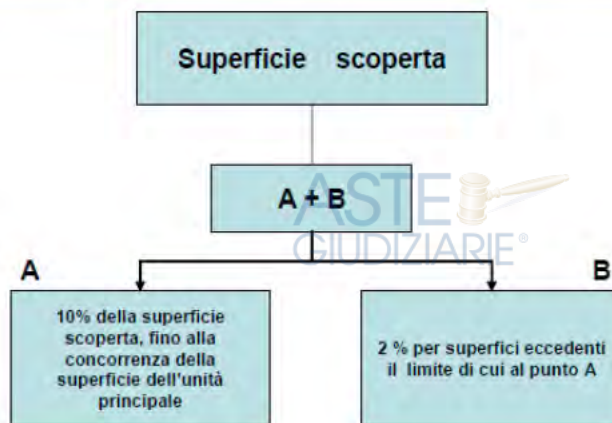
Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 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;

Indicazioni di carattere generale

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

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

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

➤ le condizioni generali di manutenzione/conservazione degli ambienti sopracitati appaiono buone con particolare riferimento alle condizioni dell'intonaco, della tinteggiatura del soffitto e delle pareti, della porta caposcala (in acciaio con rivestimento in legno), delle porte interne (in legno), del pavimento (in gres porcellanato), dei rivestimenti (in ceramica) dell'ambiente WC e lavanderia/ripostiglio, degli infissi (in pvc effetto legno) a servizio di tutti gli ambienti, con la sola eccezione della *camera da letto 3* in cui è presente un doppio infisso (esterno in alluminio R40 ed interno in legno), del pavimento (in ceramica) dei balconi.

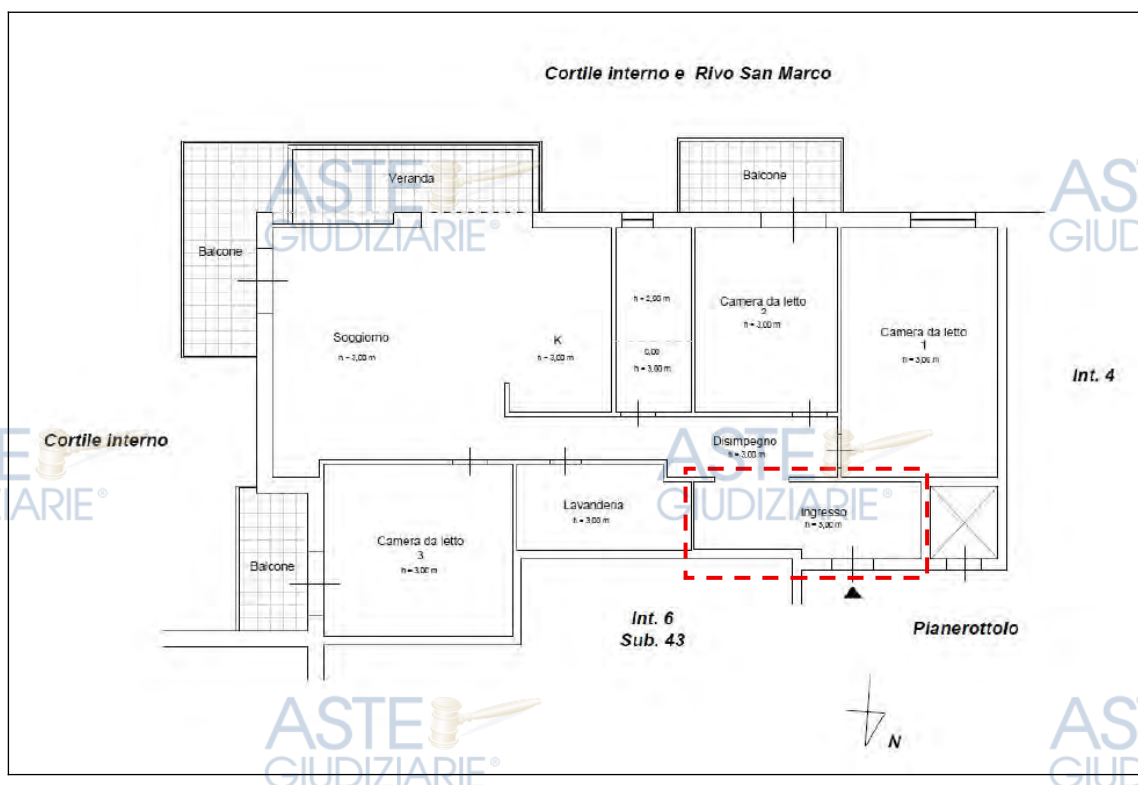
Si evidenzia, tuttavia, la presenza di sfogliamenti di pittura sull'intradosso dei balconi del piano sovrastante, dovuti verosimilmente a pregressi fenomeni infiltrativi.

A servizio dei sopra citati ambienti sono presenti i seguenti impianti tecnologici.

- impianto elettrico (sprovvisto di certificazione di conformità ex DM 37/2008);
- impianto idrico – sanitario;
- impianto di climatizzazione;
- impianto di riscaldamento con radiatori;
- impianto gas metano;
- impianto citofonico;
- impianto televisivo;
- impianto antifurto;
- impianto lampade di emergenza.

Si precisa che l'unità immobiliare in esame non è dotata di Certificazione Energetica APE.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



Ingresso/Disimpegno

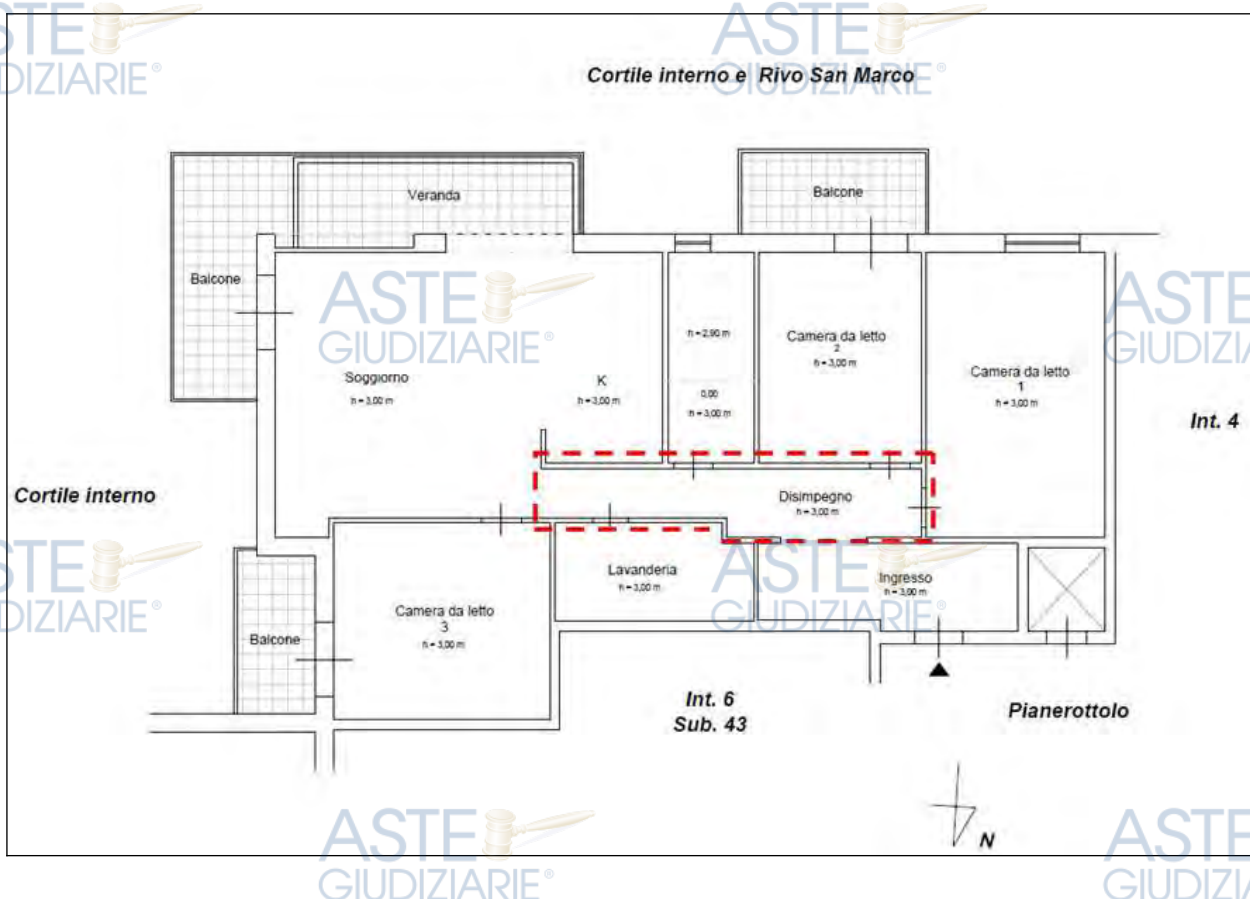
Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216



Disimpegno/Corridoio

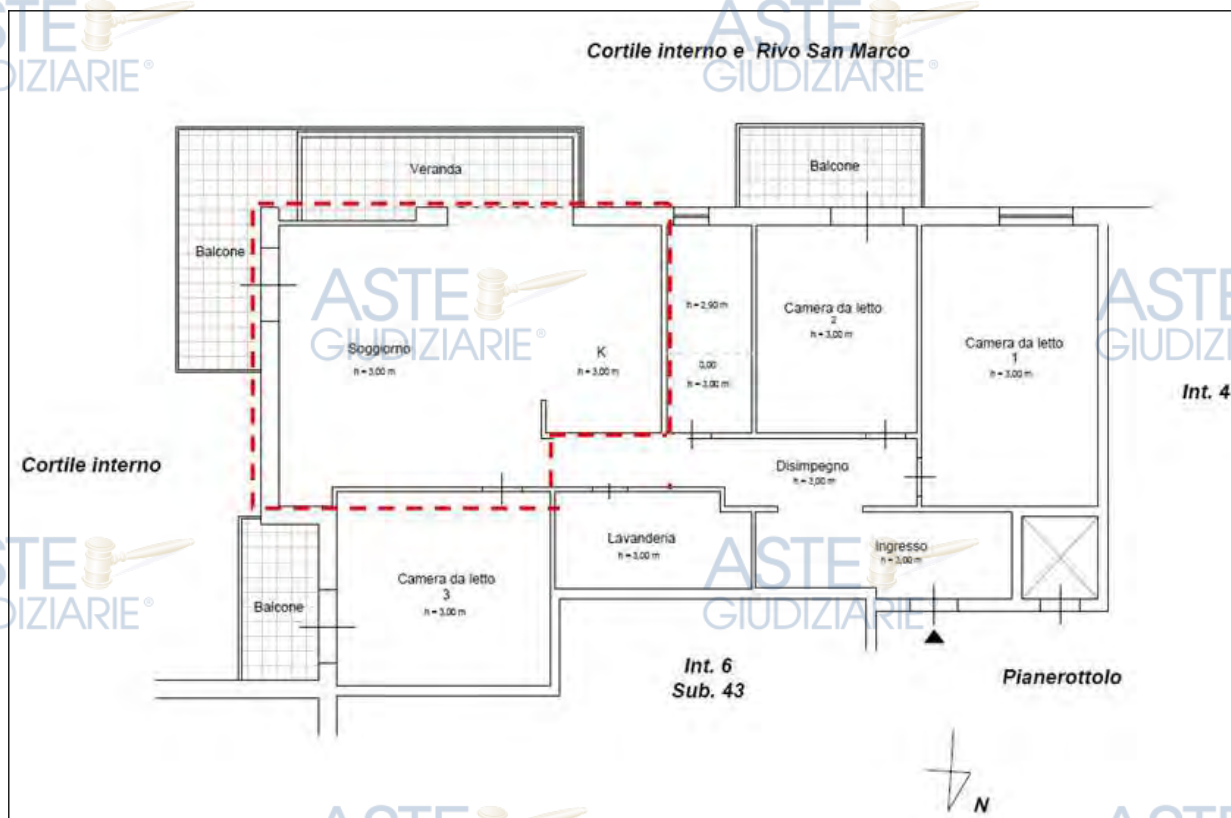
Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216



Soggiorno con angolo cottura



Soggiorno con angolo cottura



Angolo cottura

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Soggiorno con angolo cottura



Soggiorno con angolo cottura

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



Soggiorno con angolo cottura



Soggiorno con angolo cottura

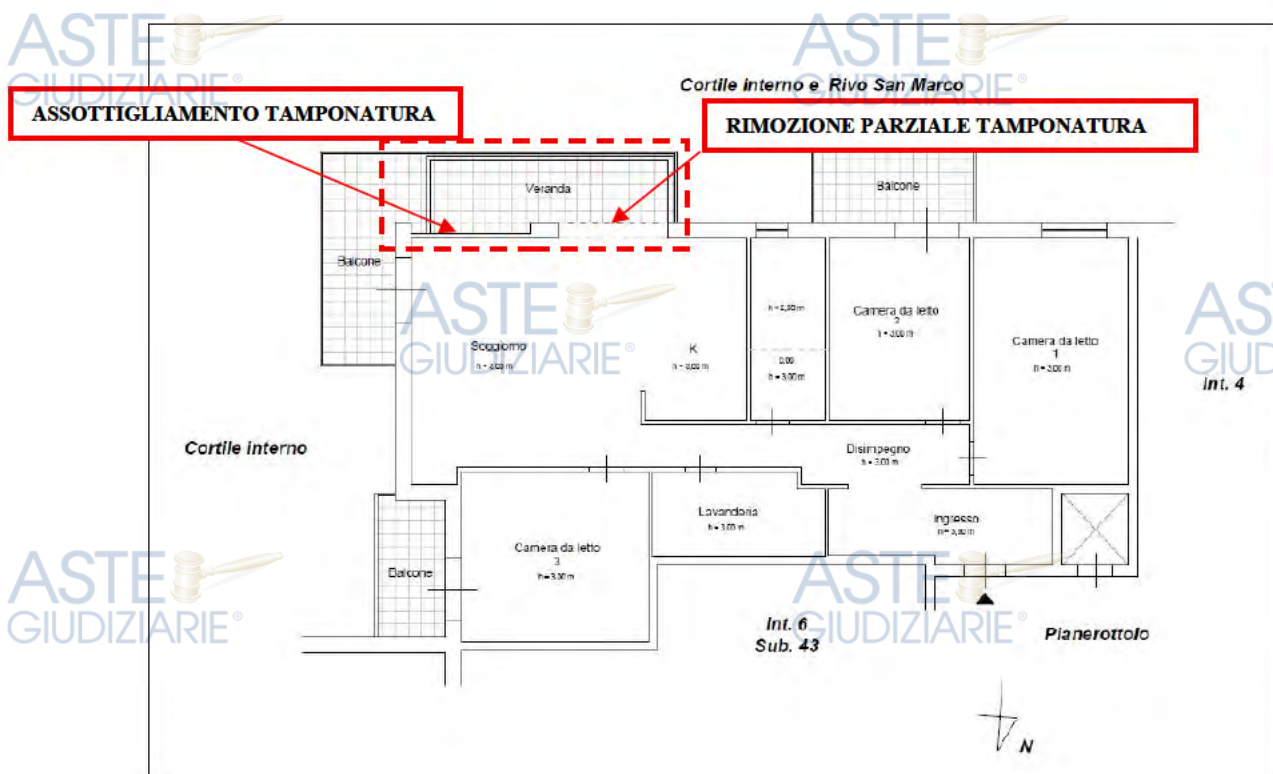
*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Soggiorno con angolo cottura



Soggiorno con angolo cottura



Veranda con accesso dal soggiorno

Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216

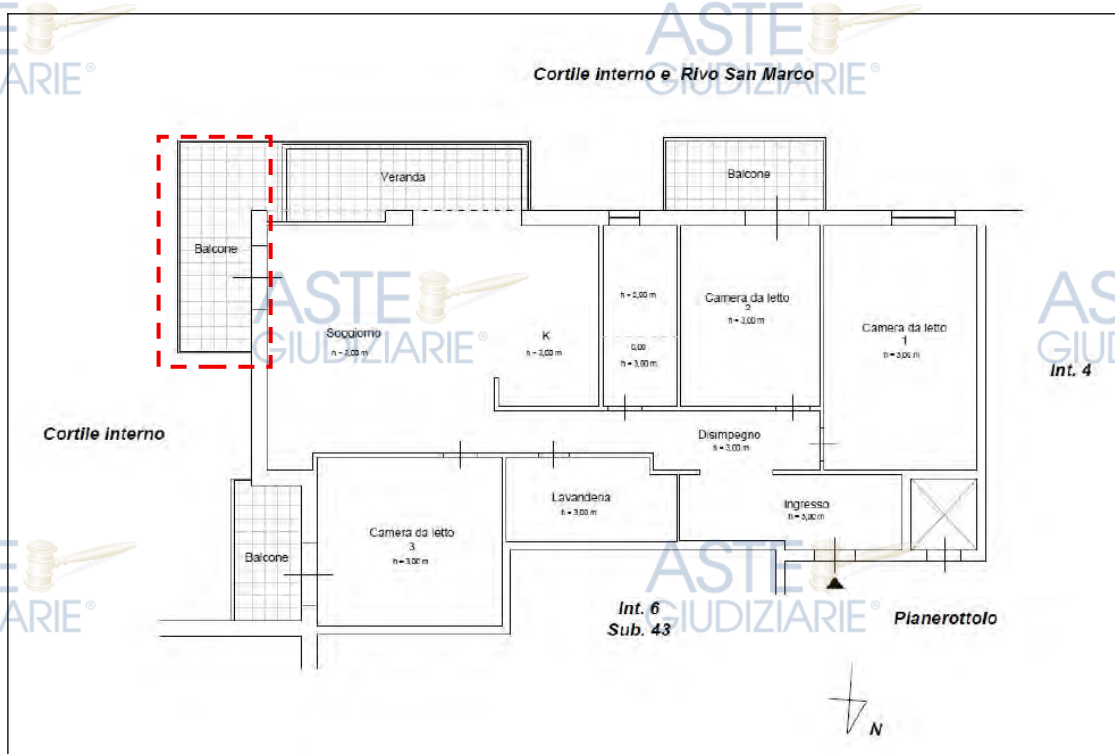


Balcone verandato



Balcone verandato





Balcone ad est con accesso dal Soggiorno

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

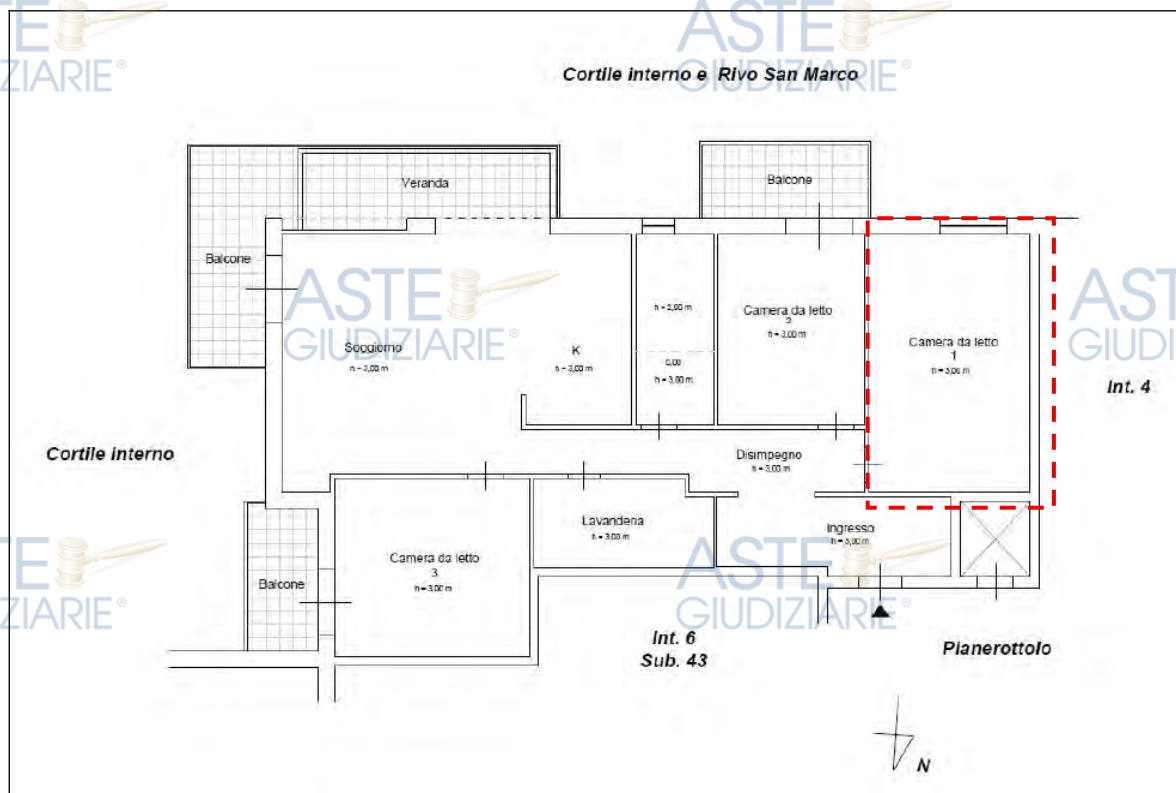


Balcone ad est con accesso dal Soggiorno



Balcone ad est con accesso dal soggiorno: affacci

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Porta di ingresso Camera da letto 1



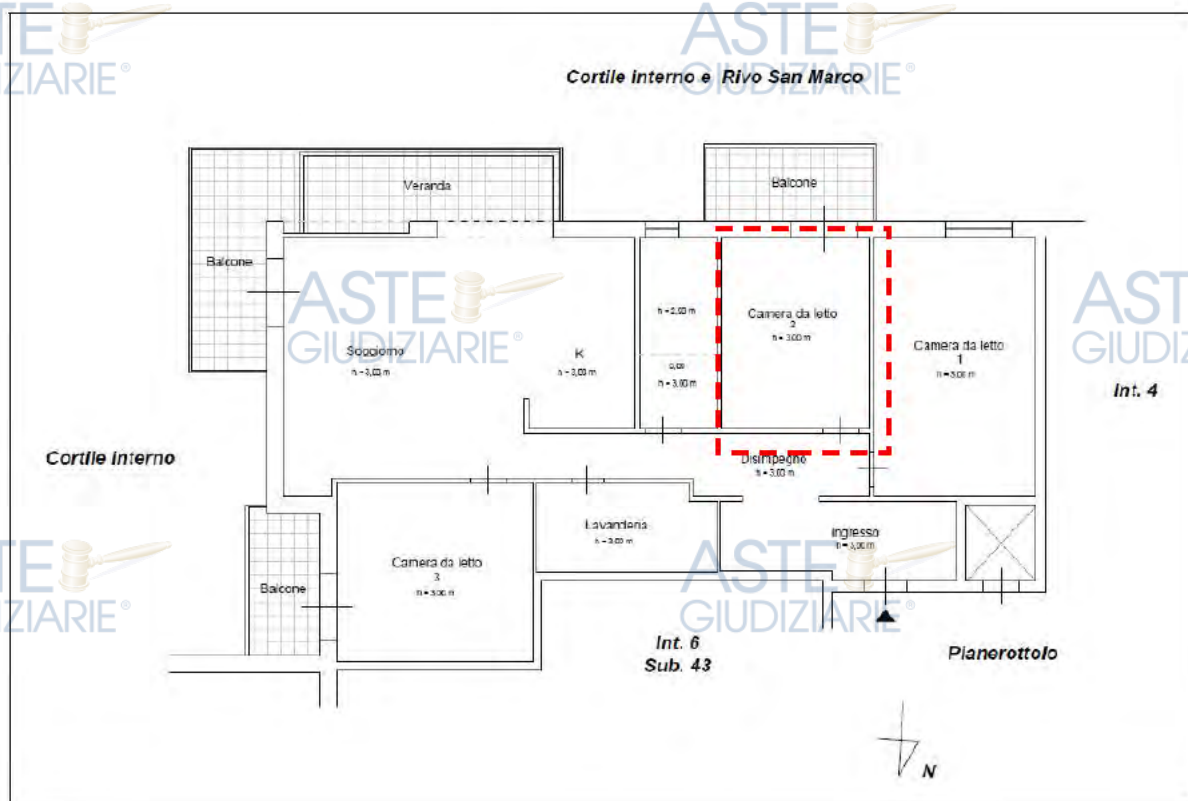


Camera da letto 1



Camera da letto 1

Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216



Porta di ingresso Camera da letto 2

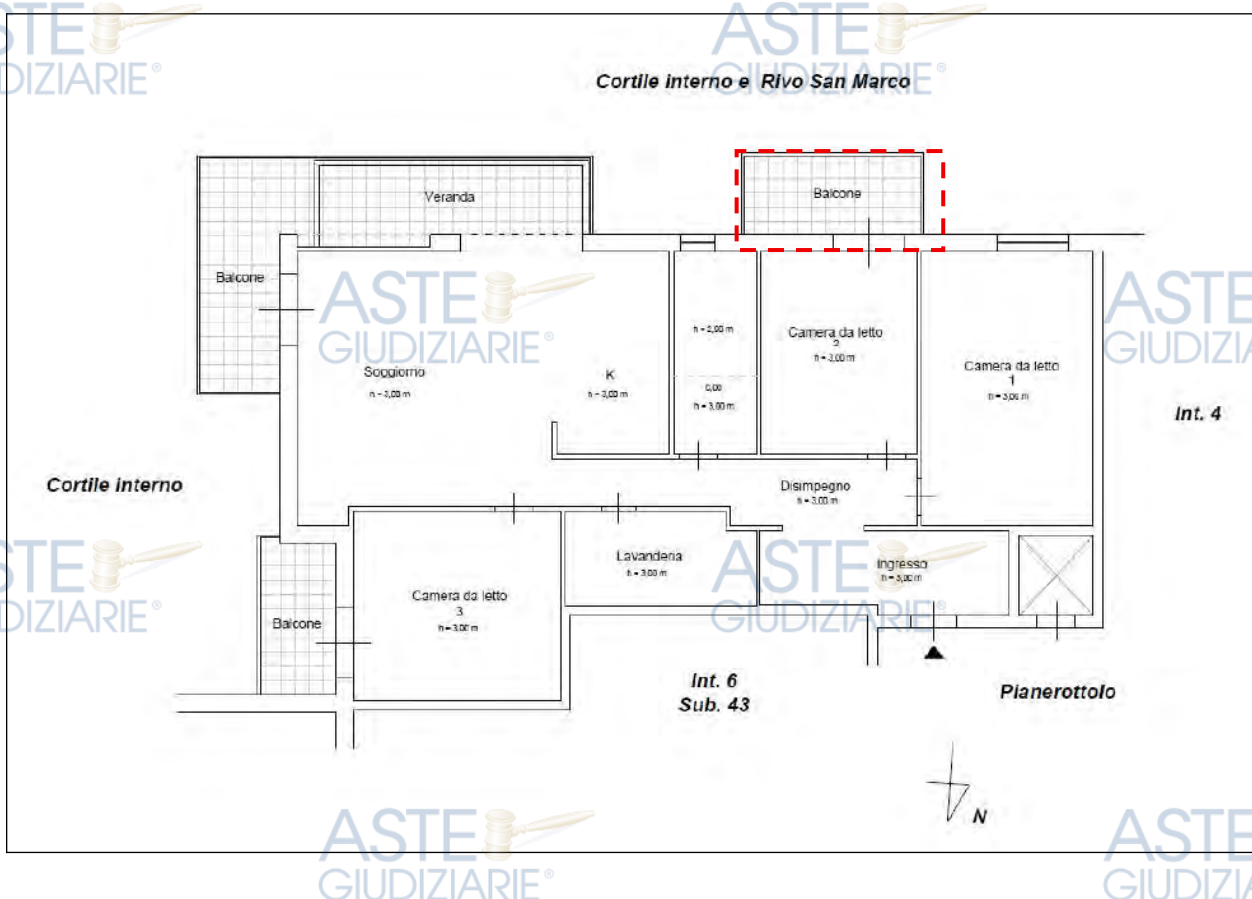


Camera da letto 2

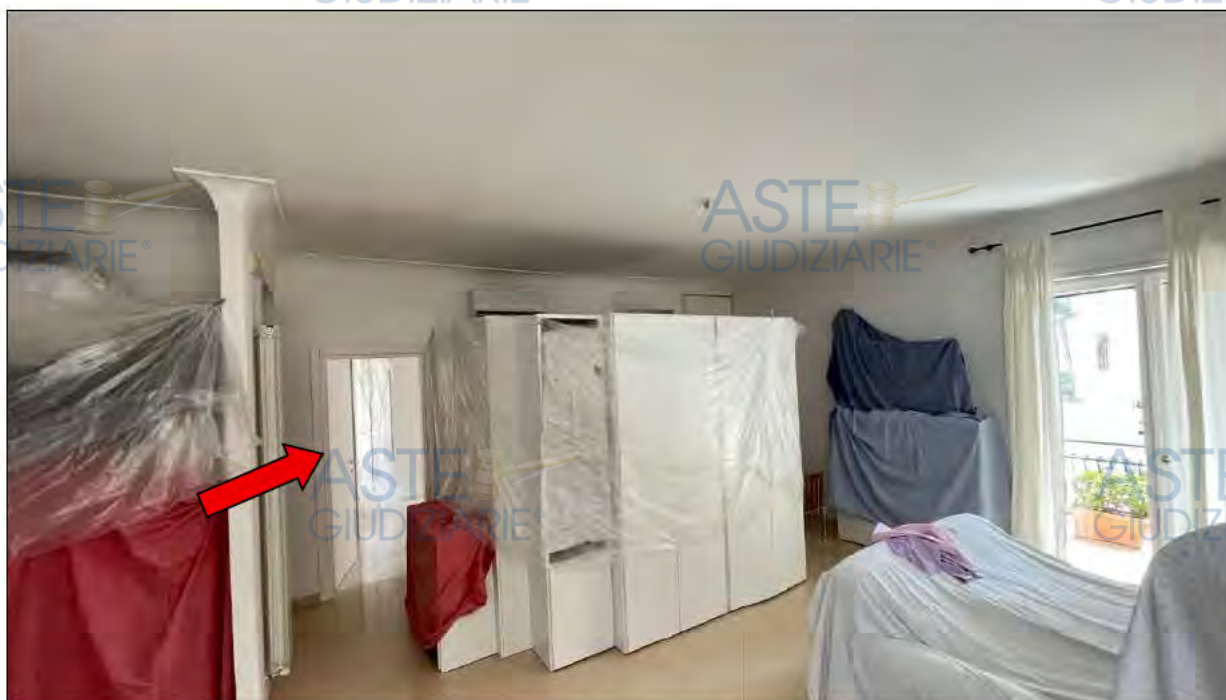
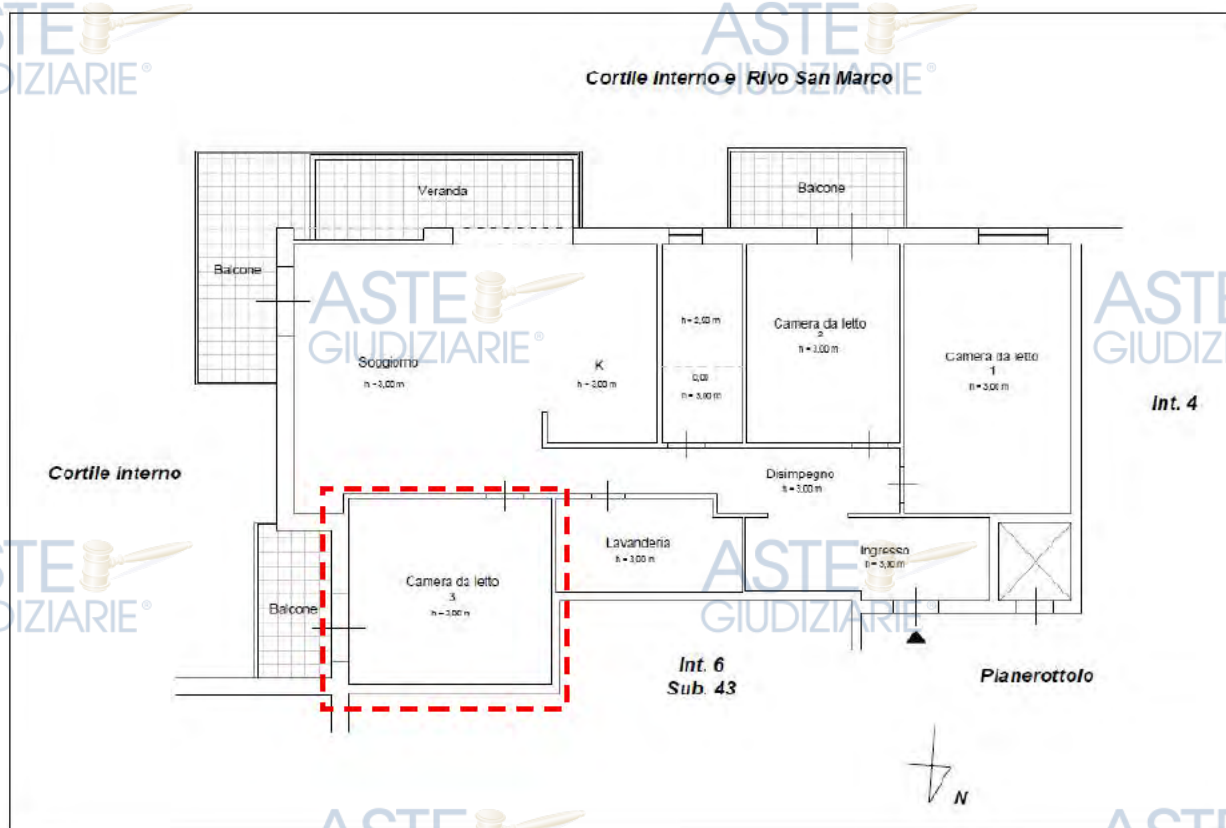


Camera da letto 2

Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216



Balcone a sud con accesso dalla Camera da letto 2



Accesso alla Camera da letto 3



Camera da letto 3



Camera da letto 3

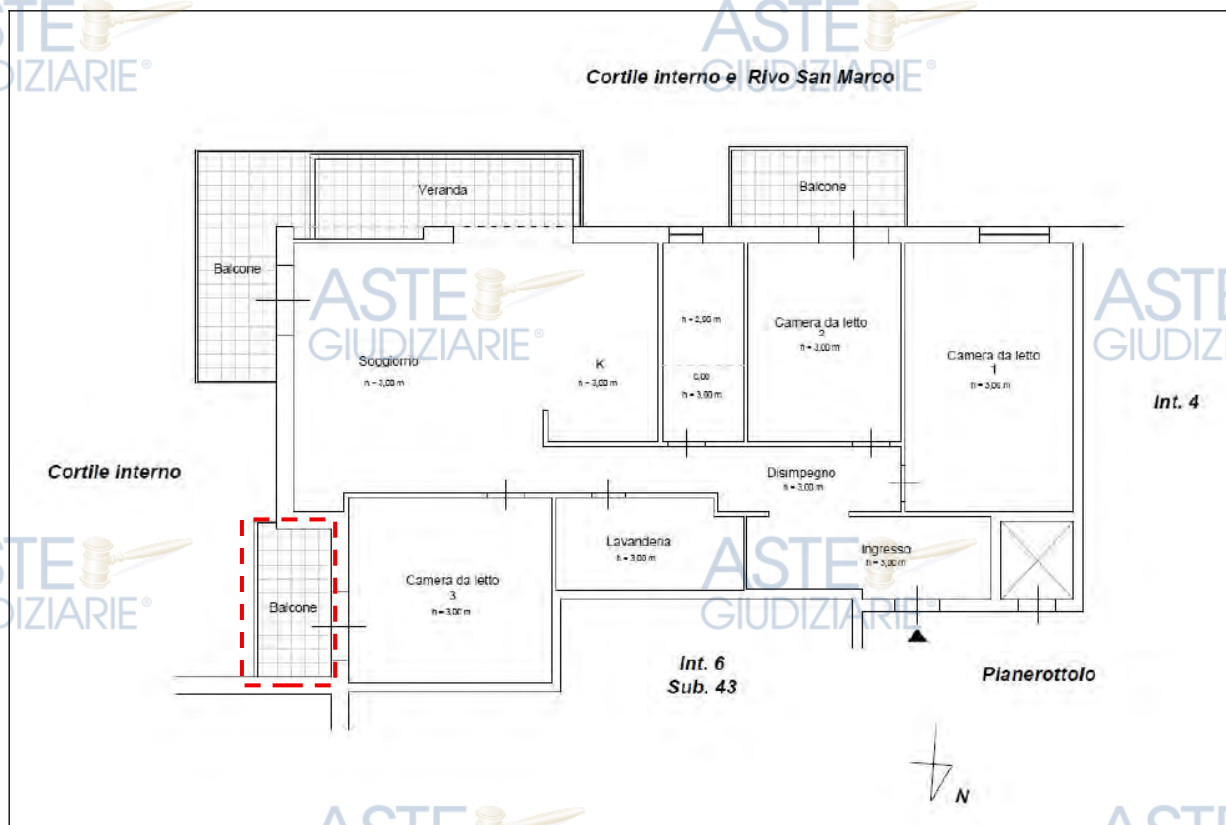
Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216



Balcone ad est con accesso dalla Camera da letto 3

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

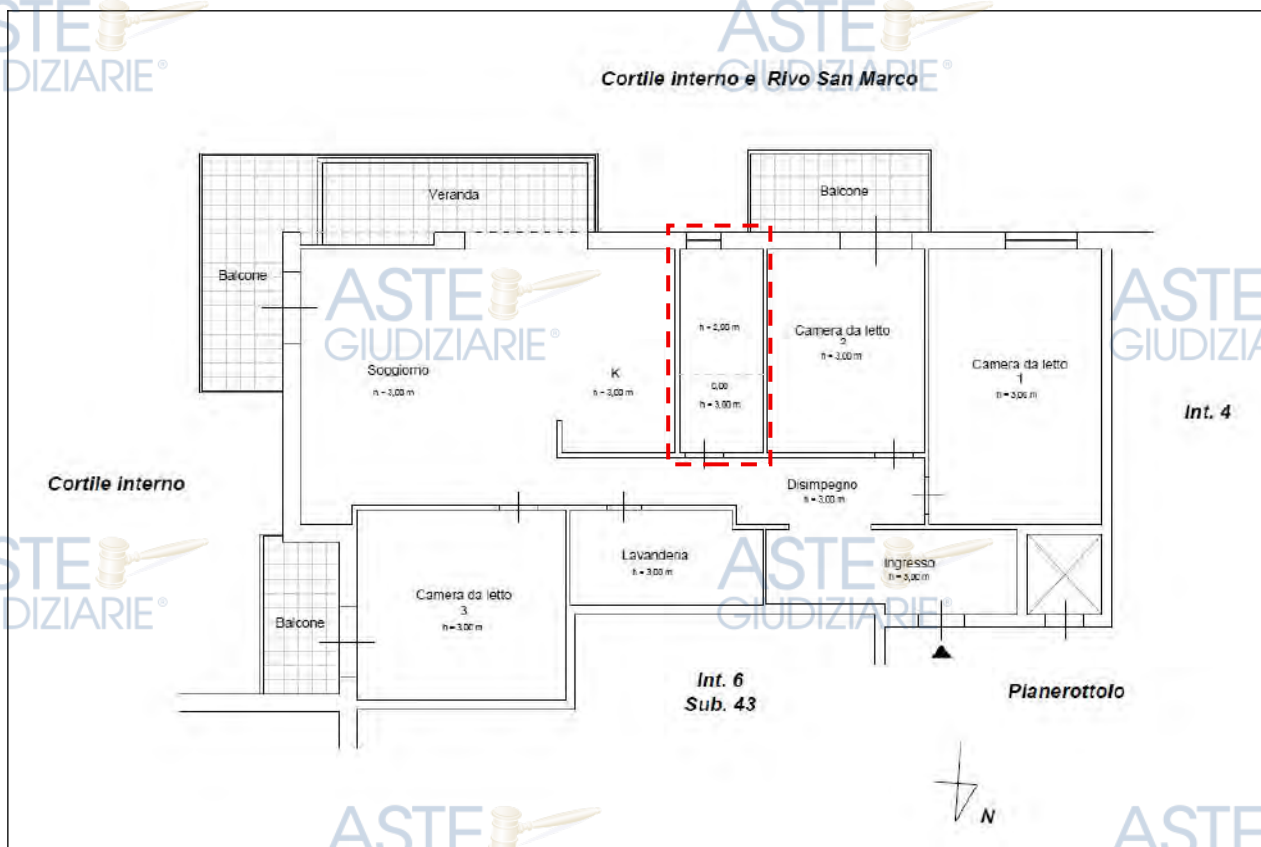


Balcone ad est con accesso dalla Camera da letto 3: affaccio



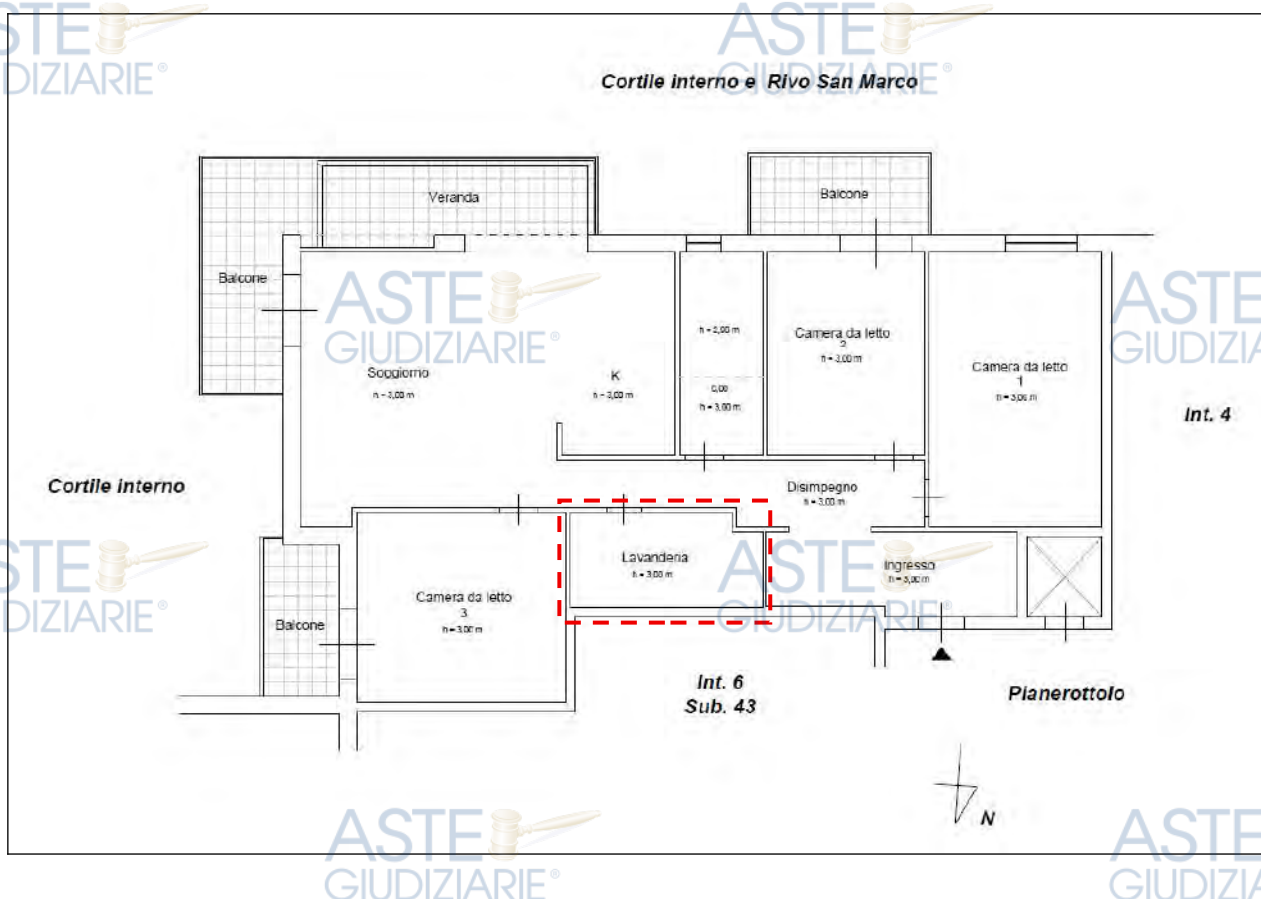
Balcone ad est con accesso dalla Camera da letto 3: affaccio

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



WC

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



Lavanderia - Ripostiglio

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

3.3) Descrizione sintetica del lotto.

LOTTO N° 1 – piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in Castellammare di Stabia (NA), alla via Renato Rajola (già via Napoli) n. 61, scala B, piano 1, int. 5; l'immobile è esteso per 150,00 m² (superficie commerciale incluse aree scoperte); confina con appartamento int. 6 (sub. 43) a NORD, con area esterna condominiale ad EST, con area esterna condominiale e rivo San Marco a SUD, con appartamento int. 4 ad OVEST; riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 7, particella 31, subalterno 42, z. c. 1, cat. A/2, cl. 5, cons. 6,5, sup. cat. 151 m² (incluse aree scoperte), Euro 822,46; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto Ing. Gerardo NASTI depositata in atti il 18.10.2025, risulta esservi licenza edilizia 101 e 10, pratica 262, del 19 luglio 1968, depositata agli atti della Pubblica Amministrazione. Pervenuto all'esecutata in virtù degli atti di *DIVISIONE A STRALCIO* del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2902/1881 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, *DONAZIONE* del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053 raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2900/1879 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

PREZZO BASE: 275.000,00 € (duecentosettantacinquemila/00 euro).

4) Indicazione dei passaggi di proprietà.

4.1) Titoli di provenienza antecedenti alla notifica del pignoramento.

Svolte le opportune attività per l'acquisizione degli atti notarili attestanti la provenienza ultraventennale dell'immobile de quo e consultati i Pubblici Registri Immobiliari, sono stati accertati i seguenti titoli di provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (cfr. § 1.3 - *Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II*):

- **ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO** del 19.12.2007 a firma del notar **Salvatore DI MARTINO** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2902/1881 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

In virtù di tale atto i sigg. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], trasferivano, in

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

regime di separazione dei beni, le rispettive quote di proprietà sull'immobile sopraccitato, ciascuna pari ad ¼, alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED]. Quest'ultima, essendo già titolare del diritto di proprietà sul medesimo bene nella misura di ¼, ne acquisiva la piena (1/1) ed esclusiva proprietà;

- **ATTO DI DONAZIONE** del **19.12.2007** a firma del notar **Salvatore DI MARTINO** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data **17.01.2008** ai **nn. 2900/1879** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

In virtù di tale atto la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED], c. f. [REDACTED], donava, a titolo di anticipata successione ed in **parti uguali**, la piena proprietà dell'immobile de quo ai sigg. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED];

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del **21.12.1972** a firma del notar **Francesco Saverio D'ORSI** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 47489, raccolta n. 6023, trascritto in data **22.01.1973** ai **nn. 5282/4702** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

In virtù di tale atto la [REDACTED] vendeva alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile staggito.

Per una migliore comprensione di quanto sopra rappresentato, si riporta di seguito uno schema della successione cronologica dei titoli sopraccitati.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

QUADRO SINOTTICO DELLE TRASCRIZIONI DEI TITOLI DI PROVENIENZA
U. I. IN C.RE DI STABIA (NA) VIA RAJOLA N. 61

16.04.2025

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILI

16.04.2025

17.01.2008

ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO del 19.12.2007

contro

██████████ (1/4 in proprietà),
██████████ (1/4 in proprietà), ██████████ (1/4
in proprietà) e ██████████ (1/4 in proprietà).

a favore

██████████ (1/1 in proprietà)

17.01.2008

ATTO DI DONAZIONE del 19.12.2007

contro

██████████ (donante)

a favore

██████████ (donatario 1/4),
██████████ (donatario per 1/4),
██████████ (donatario per 1/4),
██████████ (donatario per 1/4).

22.01.1973

ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.12.1972

contro

██████████
(venditore per 1/1)

a favore

██████████ (acquirente per 1/1)

22.01.1973

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

4.2) Frazionamenti e variazioni catastali.

Dalle risultanze delle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e della Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 è emerso che l'unità immobiliare de quo, censita nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio di mappa 7, p.lla 31, sub. 42 (cfr. § 1.4 - *Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali*):

- **non ha subito frazionamenti** (cfr. § 1.4 - *Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali*);
- **ha subito una variazione di toponomastica** (variazione del 24/08/2020 - pratica n. NA0160316) con conseguente cambio di indirizzo da VIA NAPOLI N° 61 a VIA RAJOLA N°. 61 (cfr. § 1.4 - *Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali*);
- **insiste sulla particella 7 del foglio di mappa 34** (cfr. § 1.4 - *Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali*).

Al riguardo si evidenzia che, dalla sovrapposizione della mappa digitalizzata con l'immagine satellitare, il compendio immobiliare a cui appartiene l'immobile staggito insiste sulle particelle terreni nn. 34, 35, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44 del foglio di mappa 7 (cfr. § 3.2 - *Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare*);

- **ha subito in data 12/02/2009 una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (variazione n. 9201.1/2009).

Si precisa che, successivamente alla data sopraindicata, l'appartamento de quo ha subito ulteriori interventi che ne hanno modificato la configurazione e la volumetria.

In particolare, nel corso del sopralluogo, effettuato in data 09.07.2025, è stata accertata:

- una diversa distribuzione degli spazi mediante demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature (cfr. § 3.2 - *Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare*);
- la rimozione di una porzione di tamponatura (parte comune ex art. 1117 c.c.) a delimitazione dell'ambiente Soggiorno con angolo cottura (cfr. § 3.2 - *Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare*);
- la riduzione di spessore di una porzione di tamponatura a delimitazione dell'ambiente Soggiorno con angolo cottura (cfr. § 3.2 - *Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare*);

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

la realizzazione di una veranda a chiusura di una porzione del balcone a servizio del citato ambiente (cfr. § 3.2 - *Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare*).

Alla luce di quanto sopra riportato, al fine di ripristinare la regolarità urbanistica dell'immobile staggito, si ritiene opportuno procedere:

- alla demolizione/rimozione della citata veranda;
- al ripristino della porzione di tamponatura demolita/modificata;
- alla sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni;
- all'adeguamento della planimetria catastale per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni

4.3) Risultanze delle visure ipotecarie e catastali.

Dalle verifiche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e della Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Napoli 2, è emerso che l'immobile staggito è:

- ✓ censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 7, p.lla 31, sub. 42;
- ✓ gravato dalle seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (cfr. § 1.2 - *Risultanze delle visure ipocatastali*), di seguito riportate dalla più recente alla meno recente:

❖ **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 21.03.2025, rep. n. 1557, emesso dal **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA)**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data **16.04.2025** ai nn. 19245/14900, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], c. f. [REDACTED], con sede in Napoli, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, **contro** [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

❖ **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 20.02.2021, rep. nn. 1134/2021, emesso da [REDACTED]

[REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data **10.03.2021** ai nn. 11573/8475, a favore di [REDACTED], c. f. [REDACTED], con sede in Roma (RM), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

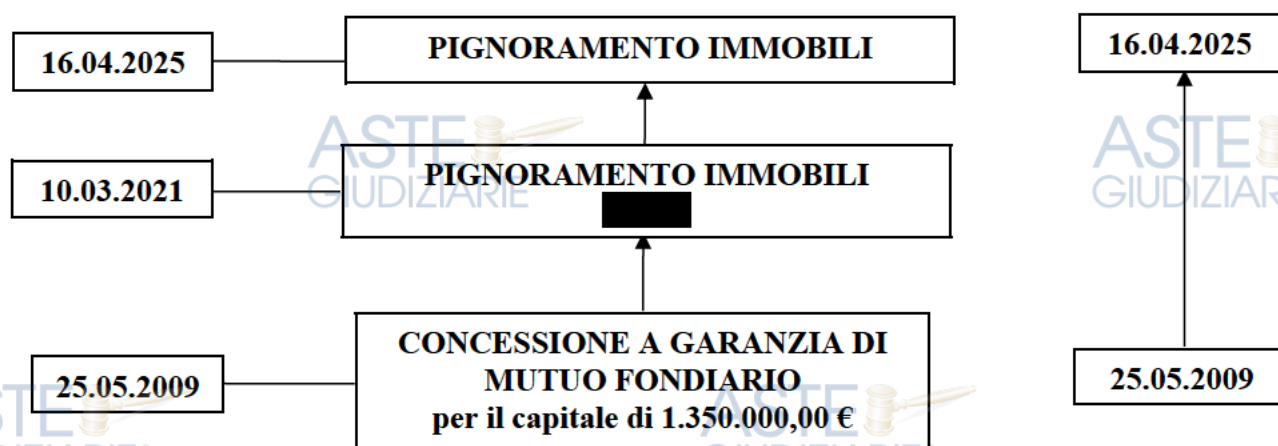
contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si evidenzia che per l'immobile de quo (immobile n. 3 della Sezione B – Immobili) si riporta erroneamente VIA RAIOLA N. 61 in luogo di VIA RAJOLA N. 61;

- ❖ **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** per il capitale di 1.350.000,00 € (unmillionetrecentocinquantamila/00 Euro) e totale 2.700.000,00 € (duemilionisettecentomila/00 Euro), durata 3 anni, giusta atto per notar Fabio MILLONI di Arezzo (AR) del 11.05.2009, rep. n. 99140, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data **25.05.2009** ai nn. **27804/5390**, a favore di [REDACTED] c. f. [REDACTED], con sede in Prato (PO), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si evidenzia che in data **04.04.2014** è stata presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 **ANNOTAZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI**, registrata ai nn. **21323/9766**, liberando dal vincolo ipotecario il cespite censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al *fg. 7/p.lla 31/sub. 43*, **NON ricadente nella procedura esecutiva in esame**.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO U. I. IN C.RE DI STABIA (NA) VIA RENATO RAJOLA N. 61



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

5) Identificazione

ASTE GIUDIZIARIE®
catastale storica per

- ub. 42, z. c. 1, cat
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

IO		DATI DER	
Sp	Superficie Catastrale	Rendite	
1	100	100	

6) Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nell'atto di pignoramento.

6.1) Corrispondenza del bene pignorato con quello indicato nell'atto di pignoramento.

In relazione a tale quesito si osserva che nell'atto di pignoramento dell'immobile staggito (cfr. ALL. 6.1.1) si riportano quali elementi descrittivi dello stesso unicamente l'indirizzo (via e numero civico) ed i dati catastali (i confini del cespite sono generici ed imprecisi).

Pertanto, si è potuto procedere soltanto alla verifica della corrispondenza tra i dati sopraccitati e quelli indicati nella visura catastale (cfr. ALL. 1.1.5), **confermandone la coerenza.**

Si riportano di seguito gli stralci della visura catastale storica per immobile e dell'atto di pignoramento con l'indicazione dei dati catastali dell'immobile staggito.

GIUDIZIARIE

Unità immobiliare dal 24/08/2020												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Macro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	31	42	1		A/2	5	6,5 vani	Totale: 151 m ² Totale: escluse aree scoperte** 143 m ²	Euro 822,46	
Indirizzo			VIA RENATO RAJOLA n. 61 Scala B Interno 7 Piano 1									
Notifica						Partita					Mod.58	-
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Stralcio visura catastale dell'immobile

c) Via Raiola 61, foglio 7, particella 31, subalterno 42, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani catastali, RC euro 822,46, che individua una unità negoziale ad uso abitativo.

Stralcio atto di pignoramento: descrizione dell'immobile

6.2) Corrispondenza del bene pignorato con quello indicato nei passaggi di proprietà.

Dall'esame dei titoli di provenienza (cfr. § 1.3 - *Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II*) e dalla consultazione delle visure catastali dell'immobile (cfr. § 1.4 - *Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali*), è emerso che l'unità immobiliare de quo, censita nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare (NA) al **fg. 7, p.lla 31, sub. 42**, z. c. 1, cat. A/2, cl. 5, cons. 6,5 vani, sup. cat. 151 m² (143 m² escluse aree scoperte), rendita Euro 822,46, indirizzo VIA RENATO RAJOLA n. 61 Scala B, Interno 7, Piano 1, **NON è stata oggetto di frazionamento, risultando i dati catastali e la consistenza immobiliare coerenti con quelli accertati nel corso delle operazioni peritali.**

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

Alla luce di quanto riferito si ritiene che il bene pignorato corrisponda a quello riportato nei citati titoli di provenienza.

11 - appartamento in pessimo stato d'uso e manutenzione di quattro vani ed accessori al primo piano oltre il rialzato della scala B, distinto con il numero interno 5 ed avente accesso dalla prima porta a destra di chi esce dall'ascensore, confinante con appartamento interno 6 a descriversi al successivo n. 12, cortile interno, Rivo San Marco, appartamento interno 4 e pianerottolo.
E' riportato nel Catasto dei Fabbricati di Castellammare di Stabia con le indicazioni di: Foglio 7 - p.lla 31 sub 42 - Via Raiola p. 1 Int. 7 sc. B - z.c. 1 - Cat. A/2 - classe 5 - vani 6,5 - Rendita Euro 695,93;

Stralcio atto di Divisione del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO, rep. n. 179053, racc. n. 15064

A) appartamento di quattro vani ed accessori, sito al ⁽⁴⁾ secondo primo piano sopra il rialzato, distinto con il numero ⁽⁵⁾ 5, avente ingresso dalla prima porta a destra di chi esce dall'ascensore. Confina con appartamento interno 6, cortile interno n. 12, Rivo San Marco ed appartamento interno 4.
--

Stralcio atto di Compravendita per notar Francesco Saverio D'ORSI del 21.12.1972, rep. n. 47489, racc. n. 6023

6.3) Accertamento della comproprietà del bene pignorato.

Dalla consultazione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali (cfr. § 1.5 - *Risultanze delle consultazioni dei Registri dello Stato Civile*), delle visure ipocatastali (cfr. § 1.2 - *Risultanze delle visure ipocatastali*) e dei titoli di proprietà (cfr. § 1.3 - *Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II*) è emerso che:

✓ la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], è piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile staggito;

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 - 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

- ✓ i sig.ri coniugi [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], hanno scelto il regime della **SEPARAZIONE DEI BENI** con atto in data **19.12.2007** a rogito del notaio Salvatore DI MARTINO del distretto notarile di NAPOLI – TORRE ANNUNZIATA – NOLA;
- ✓ **non esistono situazioni di comproprietà né di usufrutto sul bene pignorato.**

7) Verifica della corrispondenza tra la descrizione del bene nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale.

Dallo studio degli atti di causa e dalle risultanze delle ricerche effettuate presso gli archivi catastali (cfr. § 1.4 - *Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali*) è possibile affermare che:

- la descrizione del bene contenuta negli atti di provenienza (cfr. § 1.3 - *Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II*) **trova sostanziale rispondenza** con quella deducibile dalla planimetria in ordine alla **consistenza** ed ai **confini** dello stesso;
- la distribuzione degli spazi indicata nella planimetria catastale del 12/02/2009 **non trova riscontro** con quella rilevata, sussistendo le seguenti

DIFFORMITA':

- **demolizione di alcune tramezzature e rifacimento delle stesse in altri ambienti (cfr. § 3.2 - Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare);**
- **rimozione di una porzione di tamponatura (parte comune ex art. 1117 c.c.) a delimitazione dell'ambiente Soggiorno con angolo cottura (cfr. § 3.2 - Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare);**
- **riduzione di spessore di una porzione di tamponatura a delimitazione dell'ambiente Soggiorno con angolo cottura (cfr. § 3.2 - Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare);**
- **la realizzazione di una veranda a chiusura di una porzione del balcone a servizio del citato ambiente (cfr. § 3.2 - Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare).**

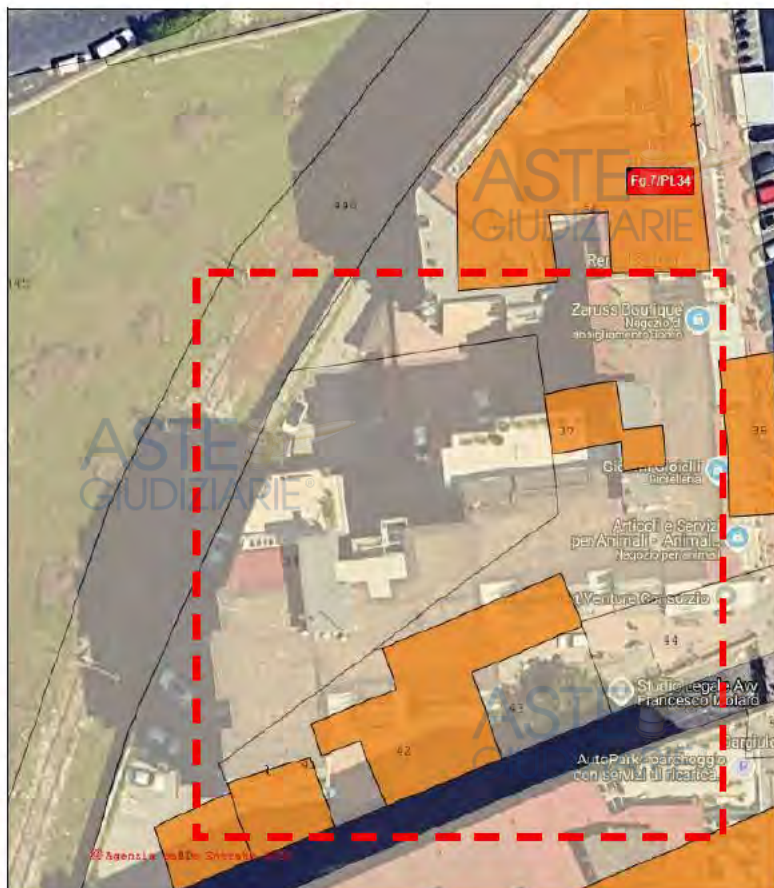
Si precisa che, **non essendo possibile sanare l'abuso edilizio concernente la realizzazione della veranda**, la superficie della stessa **sarà valutata come superficie scoperta ai fini del computo delle superfici utile e commerciale dell'immobile de quo.**

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

7.1) Individuazione del fabbricato.

Ai fini dell'esatta individuazione del fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito, si riporta la **sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto di mappa catastale del foglio 7.**

Da tale sovrapposizione si evince che **il bene in esame insiste sulle particelle di terreno contraddistinte dai numeri 34, 35, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44 del foglio di mappa 7 (cfr. § 3.2 - Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare).**



Sovrapposizione stralcio di mappa terreni - immagine satellitare Google Earth

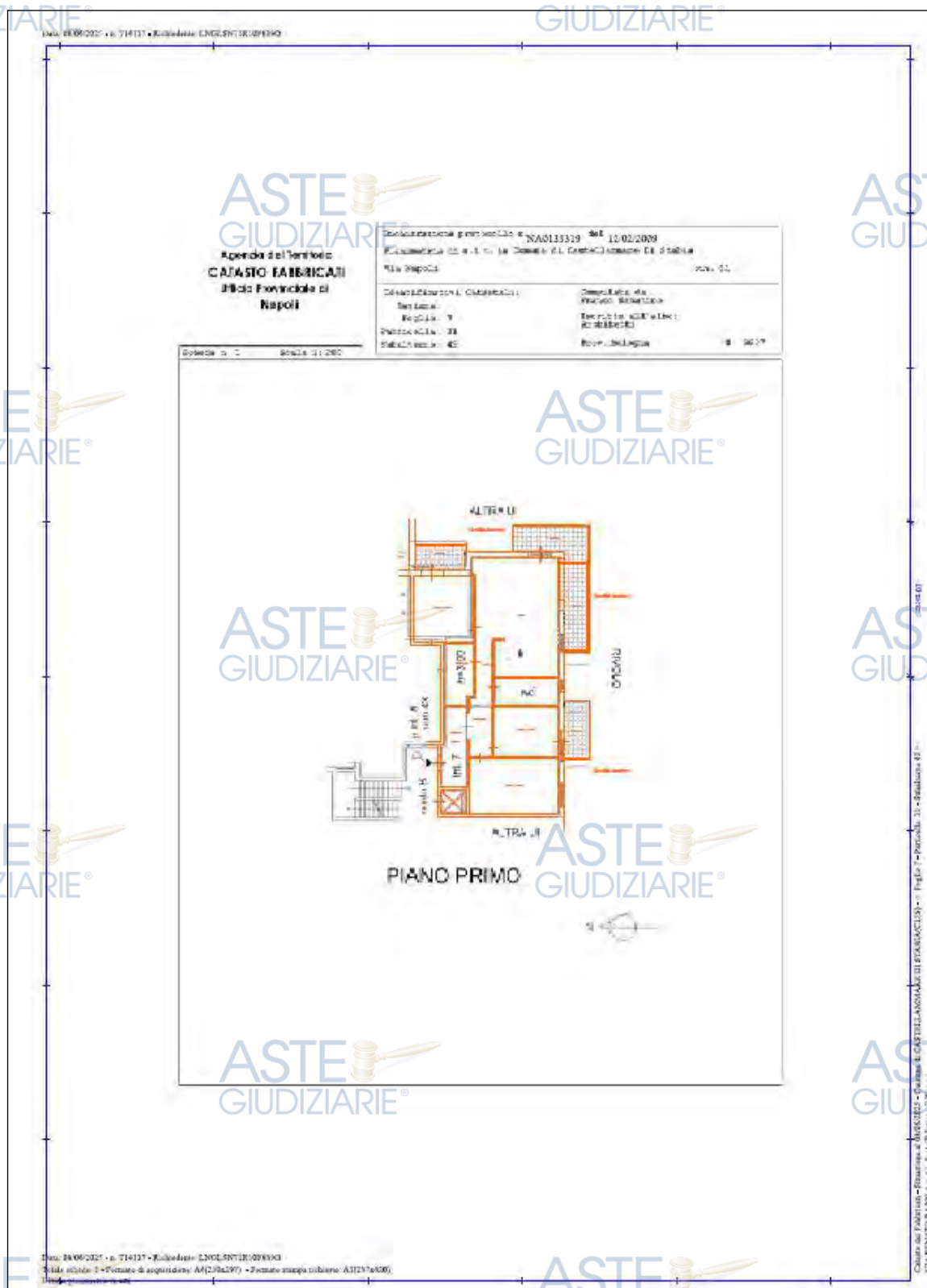
8) Inclusioni di porzioni non pignorate e fusioni di immobili contigui.

Alla luce della sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto (cfr. § 3.2 - *Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare*) è possibile affermare che:

- l'identificativo catastale dell'immobile de quo (foglio 7, p.lla 31, sub. 42) **non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;**
- gli immobili contigui **non risultano fusi, sul piano fisico, con quello pignorato.**

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE – RILIEVO STATO DI FATTO



Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216



Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

9) Precisazioni sulla consistenza originaria del bene pignorato, sul diritto pignorato, sull'oggetto di pignoramento.

9.1) Provenienza dell'immobile da una maggiore consistenza.

Effettuata un'attenta analisi della storia ipocatastale dell'immobile pignorato (cfr. § 1.2 - *Risultanze delle visure ipocatastali*) e consultati gli archivi catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio (cfr. § 1.4 - *Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali*), è possibile affermare che:

- l'immobile staggito **NON deriva da un'unica e maggiore consistenza;**
- la particella pignorata nell'ambito della presente procedura (p.lla 31/sub. 42) **NON è stata oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso da quello dell'attuale esecutato.**

9.2) Corrispondenza del diritto pignorato con quello in titolarità all'esecutato.

Dallo studio degli atti di causa è emerso che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (proprietà per la quota di 1/1), corrisponde a quello in titolarità alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], c. f. [REDACTED],** proprietaria per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare staggita, in forza dei seguenti titoli (cfr. § 1.3 - *Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II*):

- **ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO del 19.12.2007** a firma del notar **Salvatore DI MARTINO** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data **17.01.2008** ai **nn. 2902/1881** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2;
- **ATTO DI DONAZIONE del 19.12.2007** a firma del notar **Salvatore DI MARTINO** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data **17.01.2008** ai **nn. 2900/1879** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2;
- **ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.12.1972** a firma del notar **Francesco Saverio D'ORSI** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 47489, raccolta n. 6023, trascritto in data **22.01.1973** ai **nn. 5282/4702** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

10) Indicazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Alla luce delle risultanze del **Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dal **SETTORE VI - AREA URBANISTICA del COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA** (cfr. ALL. 10) e del documento **Norme Attuative del P.R.G. - Caratteristiche programmatiche generali**, l'immobile oggetto di pignoramento ricade:

- nella zona B (zona satura) del P.R.G., disciplinata dall'art. 13;
- nella sottozona B1 (zona di recente urbanizzazione) del P.R.G.;
- nella zona territoriale 7 del P.U.T.

Per gli immobili ricadenti in tali zone:

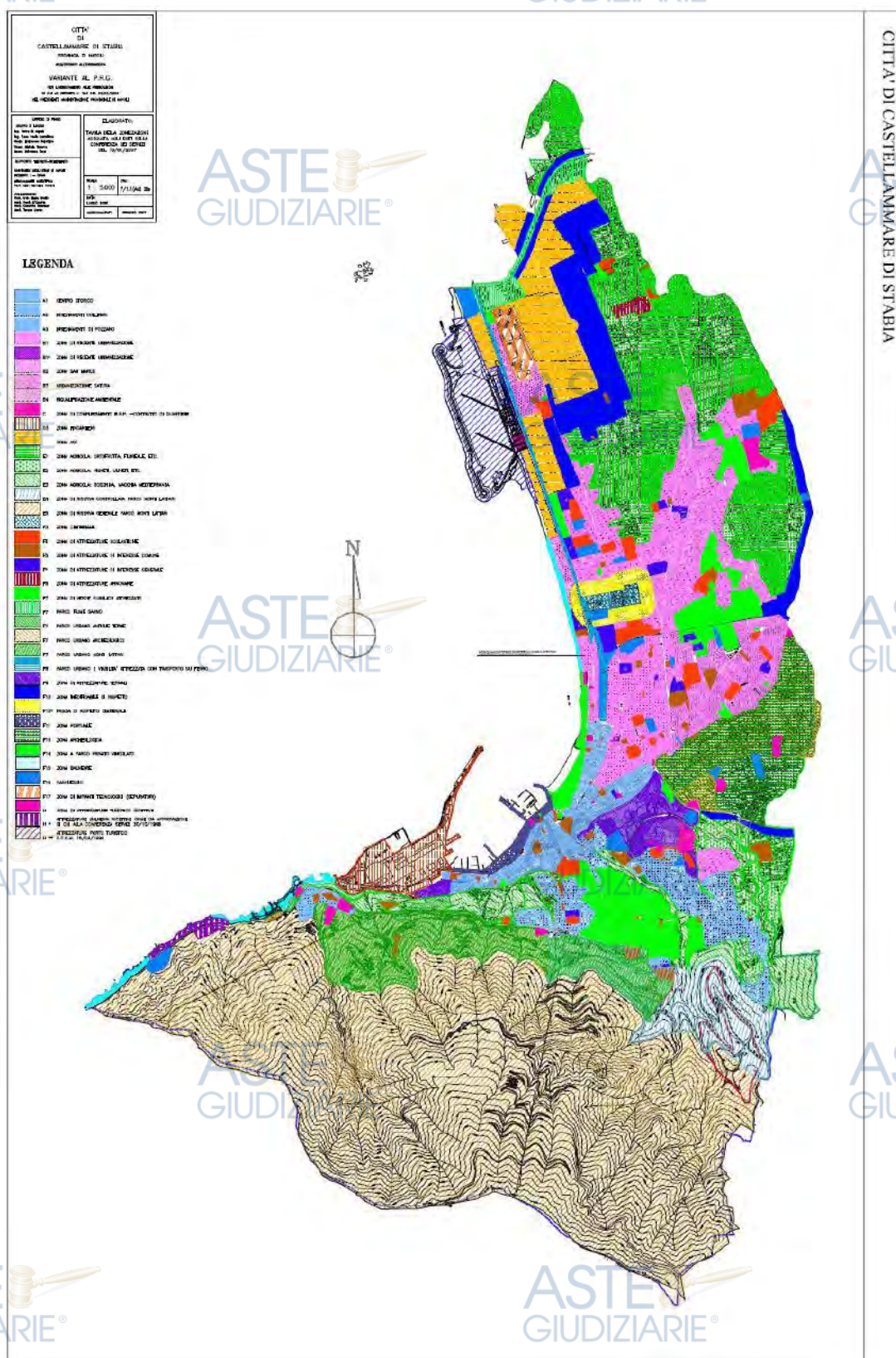
- ❖ sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 del d.P.R. 380/01;
- ❖ qualsiasi intervento di edificazione deve essere sottoposto a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

Si riporta di seguito:

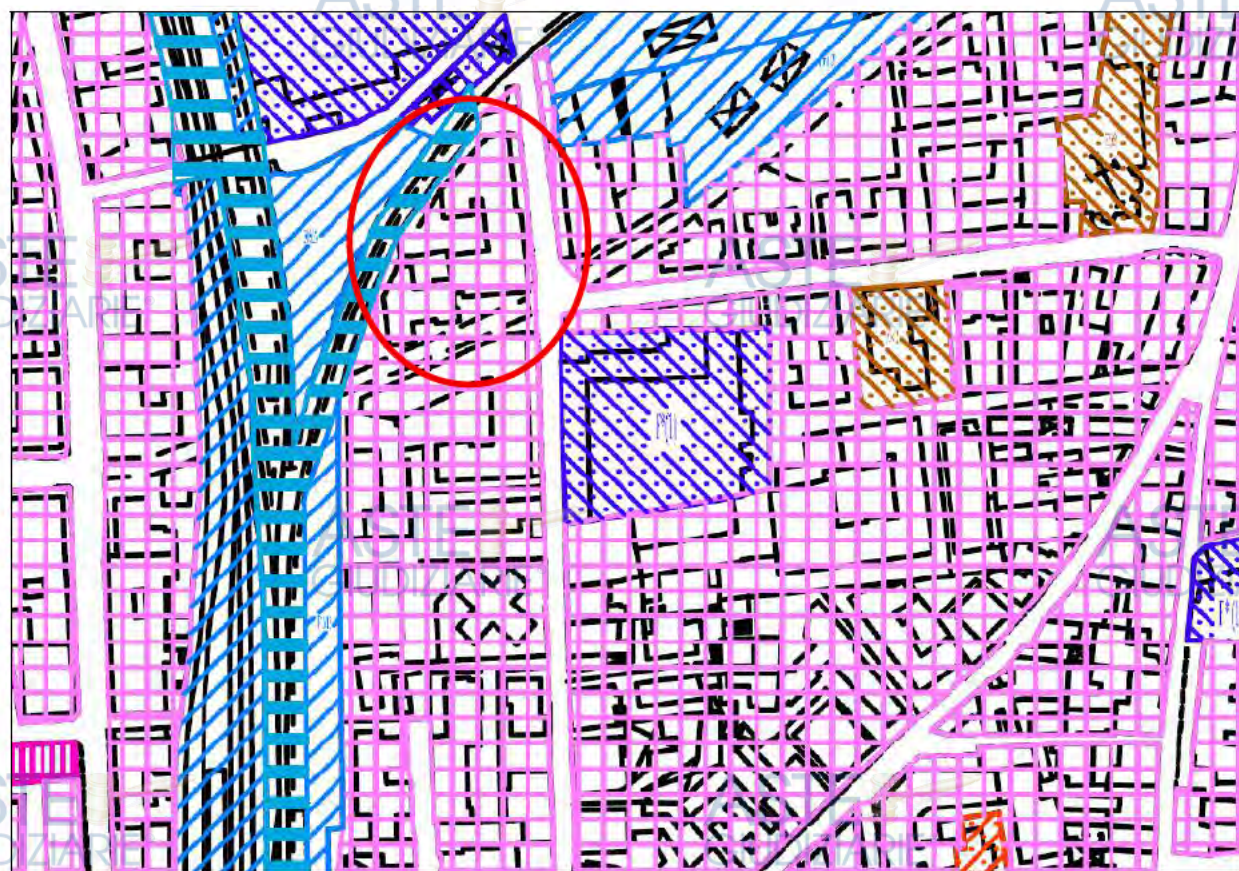
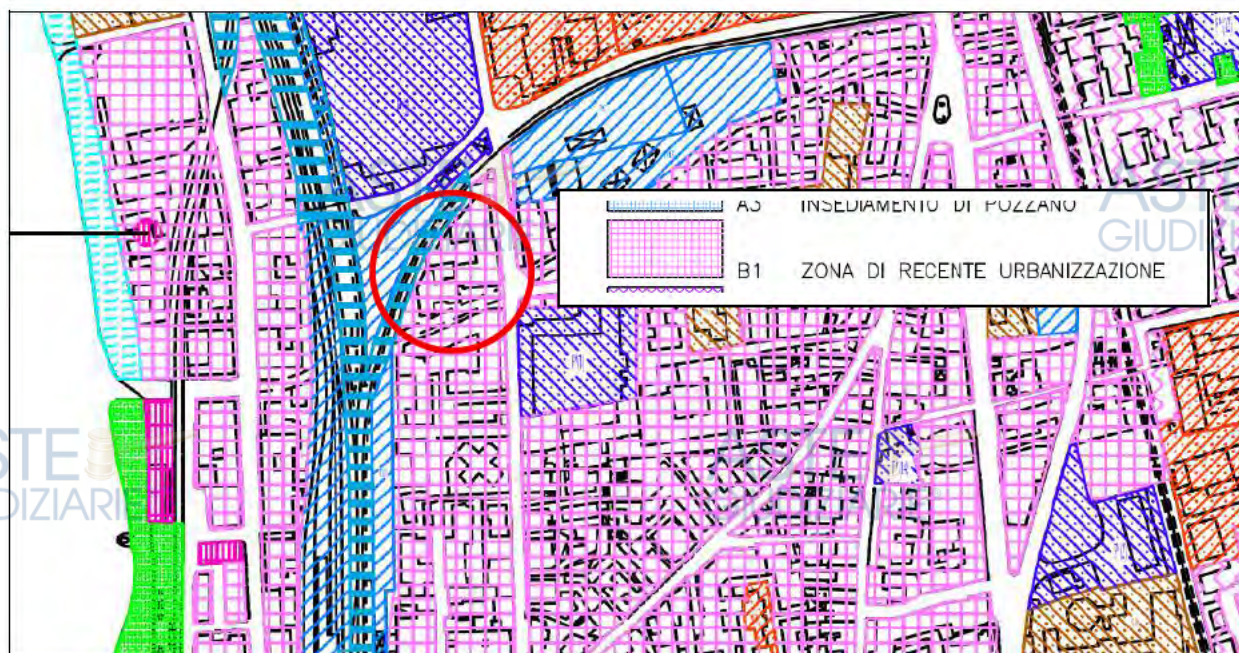
- tavola della zonizzazione 7/1.1 (Ad) bis del P.R.G.;
- inquadramento fabbricato nella tavola della zonizzazione 7/1.1;
- stralcio del documento *NORME ATTUATIVE DEL P.R.G. - CARATTERISTICHE PROGRAMMATICHE GENERALI*.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE 7/1.1 (Ad) bis - CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA



Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216



Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

ART. -13- ZONA 'B': ZONA SATURA

Sono le zone edificate che presentano le caratteristiche di cui all'art. 2, lett.B), del D.M. 1444/68. Tali zone, interessate da edificazione diffuse con difficili elementi di omogeneità, sono considerate sature ai fini residenziali.

Gli eventuali lotti liberi di superficie fino a 3.000 mq. non sono edificabili.

I lotti liberi di estensione superiore ai 3.000 mq possono essere interessati da interventi edilizi per attrezzature di interesse generale, ad integrazione degli standard di cui all'art. 11 della L.R. 35/87, che, se qualificabili come terziario (commercio, uffici, tempo libero, turismo, ecc.), non sono ammessi in quanto è superato il limite imposto dall'art. 10 della L. R. n. 35/1987. Tali interventi sono subordinati alla formazione di specifico piano attuativo di cui agli artt. 26/27 della L.R. 16/2004 o con le modalità di cui alla L. 109/94 e s.m.i. nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura max 0,5 mq/mq
- indice fondiario max 5,00 mc/mq
- altezza max complessiva 17,30 mt.

Sono sempre ammessi per lotti di qualsiasi estensione interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche di cui all'art. 11 della L.R. n. 35/1987, mediante intervento diretto da parte di ente e/o amministrazione pubblica.

Sono fatti salvi gli interventi previsti dal Piano di Recupero redatto ai sensi della Legge 14/5/1981 n. 219 e succ. varianti.

B1-B2-B3 (7) -ZONE DI RECENTE URBANIZZAZIONE

Ricadente in zona territoriale 7 del PUT .

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

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

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

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

Per le aree libere inferiori a 3000 mq sono consentiti unicamente opere di arredo urbano, aree di sosta senza impermeabilizzazione del suolo, giardini per uso privato o pubblico, nonché parcheggi pertinenziali interrati ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1999 e ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 19/2001, con sistemazione a verde e/o arredo urbano della superficie sovrastante.

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

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

Zona B1*(7)

Ricadente in zona territoriale 7 del PUT.

E' la zona soggetta all'ottemperanza della sentenza TAR Campania n. 663/98 in cui è garantito il diritto all'edificazione secondo i parametri edilizi ed urbanistici, ed alle condizioni indicati nella delibera n.14 del 5.8.2004 del Commissario Straordinario tra cui la sagoma del piano-volumetrico approvato con la predetta Delibera Commissariale, che costituisce l'ingombro massimo entro il quale deve essere contenuta la parte emergente dal terreno del fabbricato da realizzare. E' ammesso l'intervento diretto, subordinatamente alla acquisizione delle autorizzazioni da parte degli enti preposti alla tutela dei vincoli, mediante permesso di costruire o D.I.A., atti amministrativi onerosi, previa verifica del rispetto della normativa sismica e di ogni altra normativa tecnica e nel rispetto dello standard di cui all'art.41 quinquies della L.1150/42 e s.m.i.

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

11) Indicazione della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Alla luce delle verifiche effettuate per l'accertamento dell'esistenza dei titoli edilizi, sono stati reperiti c/o l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castellammare di Stabia (NA) i seguenti documenti:

- licenza edilizia n. 101, pratica n. 262, del 19.07.1968, intestata a [REDACTED] (ALL. 11.1 - Licenza edilizia 1968 - [REDACTED]);
- voltura licenza edilizia n. 10, pratica n. 262, del 19.07.1968, a favore dell' [REDACTED] (ALL. 11.2 - Voltura licenza edilizia [REDACTED]);
- certificato di abitabilità (ALL. 11.3 - Certificato di abitabilità 1972);
- grafici di progetto (tavola E – Pianta Piano Tipo, tavola G – Prospetti e Sezioni), allegati alla citata licenza edilizia (ALL. 11.4 - Tavola E - Pianta Piano Tipo, Tavola G - Sezioni e Prospetti Fabbriato);
- domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 (protocollo istanza n° 3098 del 31.03.1987), presentata da [REDACTED], per la sanatoria di una veranda avente una superficie di circa 5,88 m² (ALL. 11.5 - Istanza di condono veranda e successiva integrazione);
- integrazione condono edilizio ai sensi della legge 47/85 (priva di data), presentata da [REDACTED], contenente relazione tecnica (priva di data), a firma del geom. [REDACTED], con allegati rilievi grafici e fotografici (ALL. 11.5 - Istanza di condono veranda e successiva integrazione).

Dall'esame della suddetta documentazione è emerso che l'immobile de quo:

- risulta essere stato edificato con licenza edilizia n. 101, pratica n. 262, del 19.07.1968, e successiva voltura n. 10 del 20.03.1972;
- **non risulta conforme ai grafici della pianta tipo allegata al progetto di cui alla citata licenza, con particolare riferimento alla sagoma dei balconi ed alla distribuzione degli spazi interni.**

Al riguardo si evidenzia che, all'esito delle ricerche documentali effettuate presso gli archivi comunali, **NESSUNA VARIANTE alla licenza edilizia di cui sopra è stata rinvenuta;**

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*

- è stato oggetto della **domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85** (domanda di sanatoria per abusi edilizi protocollata al n° 3098 in data 31.03.1987) per la costruzione di una veranda abusiva.

Al riguardo si evidenzia che:

- la veranda di cui al citato condono **NON CORRISPONDE** a quella rilevata in corso di sopralluogo da cui differisce per:
 - ❖ **dimensioni** (l'attuale veranda ha una superficie lorda di circa 8,53 m² contro i 5,88 m² indicati nella citata domanda di condono);
 - ❖ **tipo di profilato in alluminio** utilizzato;
 - ❖ **configurazione estetica (non corrispondenza dei vani finestra e porta finestra)**;
- a tutt'oggi, per il citato abuso edilizio **NON** è stata rilasciata alcuna concessione in sanatoria (**NESSUNA** pronuncia da parte del Comune).

Anche se la pratica di condono non è stata ancora decisa, **la modifica dello status quo ante ha interrotto il vincolo con l'opera originaria**, rendendo **non più efficace la sanatoria (mancanza dell'oggetto)**;

- la domanda di condono edilizio sopraccitata **ha perso di validità** in virtù della **volontaria rimozione dell'abuso edilizio in assenza della pronuncia del Comune**.

In questo caso, la giurisprudenza maggioritaria e la prassi amministrativa sono molto chiare: *la rimozione dell'abuso rende la domanda improcedibile perché viene meno l'oggetto della sanatoria*;

- la veranda oggetto di condono è stata completamente rimossa in epoca antecedente al 2009, non essendo riportata nell'ultima planimetria catastale dell'appartamento a cui afferisce, presentata in data 12.02.2009;
- la realizzazione di una nuova veranda di dimensioni maggiori (5,88 m²→8,53 m²), in assenza di pronuncia da parte del Comune sull'abuso edilizio di cui alla domanda di condono, annulla o compromette la validità della domanda stessa, che cristallizzava l'opera da condonare al 31.03.1987;
- la realizzazione della nuova veranda, realizzata verosimilmente dopo il 2009, costituisce un **abuso edilizio NON SANABILE**. Al riguardo, il **TAR Lazio con sentenza del 7 febbraio 2025 ha stabilito che interventi abusivi in aree vincolate**

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

(paesaggistiche, ambientali, idrogeologiche) **non sono condonabili**, specialmente se comportano aumento di volume o superficie (cfr. ALL. 17 - *Accertamento esistenza vincoli Soprintendenza*).

In virtù di tutto quanto sopra rappresentato, al fine della regolarità urbanistica dell'immobile staggito, sarà opportuno procedere:

- alla demolizione/rimozione dell'attuale veranda;
- al ripristino della porzione della tamponatura ad essa adiacente (cfr. ALL. 3.2 - *Sovrapposizione rilievo stato di fatto - planimetria catastale*).

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile staggito si terrà conto dei costi di demolizione della citata veranda e di ripristino della tamponatura.

12) Attestato di Prestazione Energetica.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici di competenza, l'immobile de quo non risulta essere dotato di **Attestato di Prestazione Energetica**.

Si osserva, inoltre, che, essendo la procedura in esame successiva all'entrata in vigore del d. l. 23.12.2013 n. 145, lo scrivente ha proceduto all'acquisizione della predetta certificazione (cfr. ALL. 12 - *Attestato di Prestazione Energetica*).

13) Vendita del bene pignorato in uno o più lotti.

Considerate le caratteristiche costruttive e funzionali dell'immobile in esame, **non è possibile procedere alla formazione di più lotti.**

14) Divisibilità dell'immobile pignorato solo pro-quota.

In merito al presente quesito si osserva che, essendo l'immobile de quo pignorato per l'intero, esso **non rientra nella casistica in esame.**

15) Stato di possesso attuale dell'immobile.

All'atto del sopralluogo presso l'immobile staggito, effettuato il giorno 09.07.2025 alla presenza del custode giudiziario, avv. Roberta de RIENZO, e dell'esecutata, [REDACTED], lo scrivente accertava che lo stesso era occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dal suo nucleo familiare, costituito dal coniuge, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], dal figlio [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e dalla figlia [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

così come si evince dal certificato di stato di famiglia e residenza della sig.ra [REDACTED] (cfr. ALL. 1.1.8).

16) Occupazione dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

In merito al presente quesito si evidenzia che:

- la sig.ra [REDACTED] è coniugata con il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED];
- nessun provvedimento giurisdizionale (separazione giudiziale) o decreto di omologazione dell'accordo di separazione (separazione consensuale) è stato rinvenuto.

Per quanto attiene all'occupazione dell'immobile, si ribadisce quanto riportato al punto precedente.

17) Accertamento dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Alla luce di quanto certificato dalla **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI NAPOLI** (cfr. ALL. 17), è possibile affermare che l'immobile de quo:

- **rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42, Parte Terza, dedicata ai Beni Paesaggistici, come da **D.M. 28.07.1965**, pubblicato sulla G.U. n. 229 del 11.09.1965;
- **rientra** nel perimetro del Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino – amalfitana come da **L. R. n. 35 del 10.06.1987** pubblicato sul B.U.R.C. n. 40 del 20.07.1987;
- **non risulta** sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico, storico ai sensi del **D. Lgs. 22.1.2004, n. 42** Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.

17.1) Accertamento degli oneri di natura condominiale.

In relazione a tale quesito, in data 29.07.2025 l'amministratore del Condominio di via Rajola n. 61, geom. [REDACTED], riferisce quanto segue (cfr. ALL. 17.1):

- *i valori millesimali dell'unità immobiliare de quo sono i seguenti:*
 - *TAB A: 17,76 millesimi;*
 - *TAB B (SCALA): 32,44 millesimi;*
 - *TAB B2 (ASCANSORE): 13,49 millesimi;*
 - *TAB D (ANDRONE): 45,49 millesimi.*

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

- sono stati deliberati lavori di ripavimentazione del viale comune per un importo di circa 78.000,00 €, oltre IVA e D. L. (8%) da ripartire con il Condominio di via Rajola n. 73. Relativamente a tale importo, non è possibile quantificare la spesa a carico dell'immobile de quo, non essendo ancora stati definiti i criteri di riparto con il Condominio di via Rajola n. 73;
- non risultano spese non pagate negli ultimi due anni;
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso né diffide da parte dell'amministrazione condominiale;
- è in corso la riscossione dei seguenti importi:
 - 40,02 € per congruaglio bilancio 2024;
 - 108,18 € per quota straordinaria di IMU e TARI;
- la spesa ordinaria mensile è pari a 22,60 €;
- in virtù della rendita dell'appartamento condominiale, attualmente locato, l'immobile de quo ha uno sgravio in bolletta di 118,09 €;
- fanno parte del condominio de quo il suddetto appartamento, il lastrico solare e l'area esterna scoperta, adibita a parcheggio autovetture con turnazione semestrale a sorteggio.

18) Esistenza di domande e provvedimenti giudiziari.

Dalle risultanze delle attività peritali, il terreno su cui insiste l'immobile pignorato non risulta essere gravato da domande o provvedimenti giudiziari, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

In particolare, **non risultano gravami dovuti a censo, livello o uso civico.**

Si precisa, altresì, che **il diritto sul bene del debitore pignorato è quello di proprietà.**

Di seguito si riporta il certificato rilasciato dall'UFFICIO CENTRALE FORESTE E CACCIA – SEZIONE USI CIVICI della REGIONE CAMPANIA.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

19) Determinazione del valore dell'immobile.

19.1) Procedimento di stima.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è proceduto con i seguenti **criteri di stima**, riferiti al mercato immobiliare degli anni **2024 (I e II semestre)** e **2023 (II semestre)**:

- *stima sintetica comparativa;*
- *stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto da indagini di mercato.*

Il valore ottenuto effettuando la media tra le sopra indicate stime è stato, poi, corretto in base alle peculiarità che contraddistinguono il bene in esame da quelli di riferimento.

In particolare, nell'effettuare la stima dell'immobile de quo si è tenuto conto delle:

- *caratteristiche del contesto urbano di insediamento dell'immobile;*
- *caratteristiche del fabbricato di appartenenza dell'immobile;*

- *caratteristiche dell'immobile.*

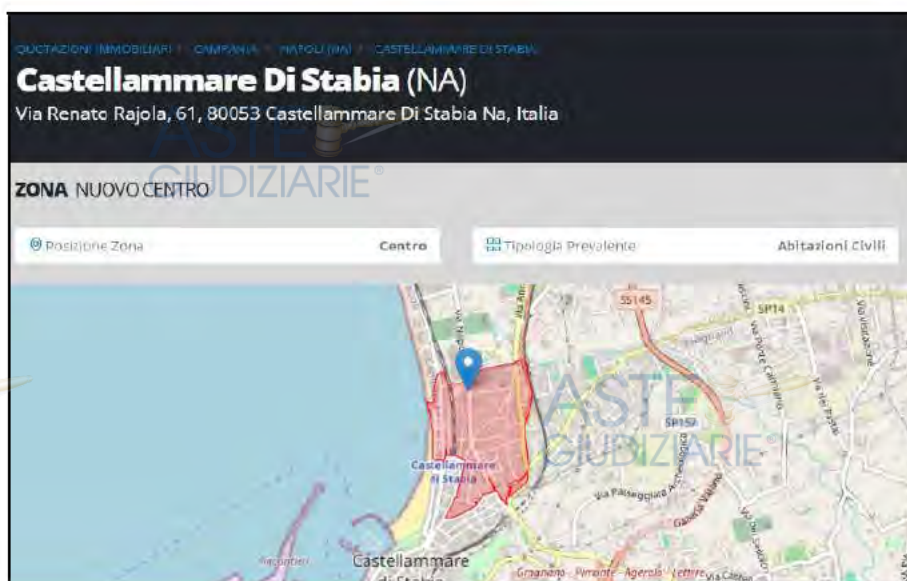
19.2) Stima sintetica comparativa.

Tale criterio di stima si basa sul confronto tra il bene oggetto di valutazione ed altri ricadenti nella medesima zona aventi caratteristiche simili, nonché sull'utilizzo di idonei parametri tecnici ed economici.

In particolare, il parametro economico preso in considerazione è il *prezzo medio al metro quadro* (€/m²); l'utilizzo di tale parametro prevede il confronto tra i prezzi al mq delle compravendite dei beni di riferimento.

Per un immobile dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima (abitazione di tipo civile), le consultazioni della **banca dati dell'OMI**, riferita agli anni 2024 (I e II semestre) e 2023 (II semestre), e della **banca dati del Borsino Immobiliare**, riferita all'anno 2024, forniscono le valutazioni di seguito riportate:

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



Quotazioni di Vendita	Quotazioni di Affitto
------------------------------	------------------------------

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 2.119	Valore medio Euro 2.818	Valore massimo Euro 3.516

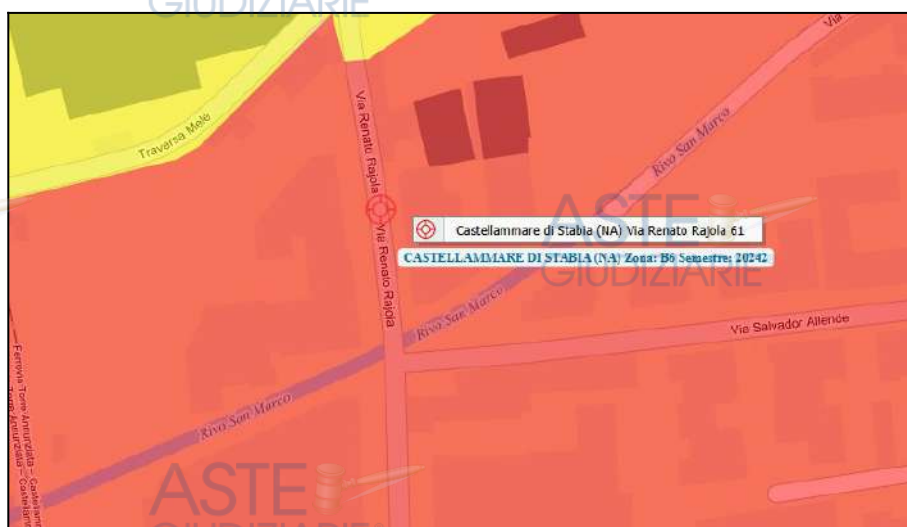
Quotazioni di Vendita	Quotazioni di Affitto
------------------------------	------------------------------

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 5,38	Valore medio Euro 7,15	Valore massimo Euro 8,93

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max		Min	Max	
NORMALE	2.119	3.516	L	5,38	8,93	L

**Quotazioni BORSINO IMMOBILIARE
QUOTAZIONI OMI**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Centrale/NUOVO CENTRO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2150	3300	L	6,8	10,5	L

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Centrale/NUOVO CENTRO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2150	3300	L	6,8	10,5	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Centrale/NUOVO CENTRO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2150	3300	L	6,8	10,5	L

Periodo	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
2° semestre 2024	NORMALE	2.150	3.300	L	6,8	10,5	L
1° semestre 2024	NORMALE	2.150	3.300	L	6,8	10,5	L
2° semestre 2023	NORMALE	2.150	3.300	L	6,8	10,5	L

Quotazioni OMI 2024 – 2023

In considerazione delle buone condizioni manutentive dell'immobile staggito, dell'assenza di finiture di pregio, della tipologia architettonica dell'edificio, della semi-centralità urbana, dell'offerta dei servizi del territorio, nel computo del valore commerciale del citato immobile si è fatto riferimento ai **valori medi** di seguito indicati:

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
	Medio		Medio	
NORMALE	2.818	L	7,15	L

Media valori BORSINO IMMOBILIARE

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
	Medio		Medio	
NORMALE	2.725	L	8,65	L

Media valori OMI

Pertanto, effettuando la **media dei VALORI DI MERCATO MEDI** sopra indicati, si ottiene:

$$[(2.818,00 + 2.725,00)/2] \text{ €/m}^2 = \mathbf{2.771,50 \text{ €/m}^2}.$$

Il valore così ottenuto rappresenta il **prezzo medio al metro quadrato dei VALORI MEDI di mercato** da considerare ai fini della determinazione del *più probabile valore di mercato* secondo il criterio della *stima sintetico comparativa*.

Tenuto conto, poi, che la *superficie commerciale complessiva* dell'immobile de quo è pari a **150,00 m²** (cfr. § 3.2 - *Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare*), il **più probabile valore di mercato V_{m1}** del suddetto immobile risulta essere dato da:

$$V_{m1} = 2.771,50 \text{ €/m}^2 \times (150,00 \text{ m}^2) = 415.725,00 \text{ €} \sim$$

~ 415.700,00 € (quattrocentoquindicimilasettecento/00 Euro).

19.3) Stima per capitalizzazione del reddito.

Il reddito che scaturisce dall'immobile a destinazione residenziale è dovuto al suo canone di locazione ed al relativo tasso di capitalizzazione medio.

In considerazione delle buone condizioni manutentive dell'immobile staggito, dell'assenza di finiture di pregio, della tipologia architettonica dell'edificio, della semi-centralità urbana, dell'offerta dei servizi del territorio, nella valutazione della capitalizzazione del canone di locazione si è fatto riferimento ai **valori medi** indicati nelle tabelle di seguito riportate:

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
	Medio		Medio	
NORMALE	2.818	L	7,15	L

Media valori BORSINO IMMOBILIARE

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
	Medio		Medio	
NORMALE	2.725	L	8,65	L

Mediavalori OMI

Pertanto, effettuando la media dei **valori di locazione MEDI** indicati nelle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare, si ottiene:

$$[(7,15 + 8,65)/2] \text{ €/m}^2/\text{mese} = \mathbf{7,90 \text{ €/m}^2/\text{mese.}}$$

Il valore così determinato rappresenta il **prezzo medio al metro quadrato dei VALORI MEDI di locazione mensili**.

Moltiplicando detto valore per i metri quadrati corrispondenti alla *superficie utile lorda complessiva* dell'immobile de quo, pari a **139,00 m²** (cfr. § 3.2 - *Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare*), si ottiene:

$$7,90 \text{ (€/m}^2\text{)/mese} \times (139,00) \text{ m}^2 = \mathbf{1.098,10 \text{ €/mese.}}$$

Pertanto, il **canone di locazione annuo** è pari a:

$$1.098,10 \text{ (€/mese)} \times 12 \text{ (mese)} = \mathbf{13.177,20 \text{ €/anno.}}$$

Detraendo dal canone di locazione annuo le spese gravanti sulla proprietà (spese di manutenzione, spese di amministrazione, ammortamento, alea sfitti ed inesigibilità, TARI, assicurazione, ecc.), pari al 25 % del suddetto importo, si ottiene il **canone di locazione netto annuo**, che risulta essere pari a:

$$13.177,20 \text{ €} - (0,25 \times 13.177,20) \text{ €} = \mathbf{9.882,90 \text{ €/anno.}}$$

Per la determinazione del **tasso di capitalizzazione del reddito "r"** si è proceduto all'impiego delle seguenti relazioni:

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

$$r_{\min} = \text{Loc}_{\min} \times 12 / \text{Merc}_{\max}$$

$$r_{\max} = \text{Loc}_{\max} \times 12 / \text{Merc}_{\min}$$

$$r = (r_{\min} + r_{\max})/2,$$

dove si è posto:

"Loc_{min}": valore minimo della locazione;

"Loc_{max}": valore massimo della locazione;

"Merc_{min}": valore minimo di mercato;

"Merc_{max}": valore massimo di mercato.

Considerando il più grande ed il più piccolo dei valori medi (di mercato e di locazione) dell'OMI e del Borsino Immobiliare, sopra riportati, si ottiene:

$$r_{\min} = 7,15 \times 12 / 2.818,00 = 0,03 \sim 3 \%$$

$$r_{\max} = 8,65 \times 12 / 2.725,00 = 0,038 \sim 4 \%$$

$$r = (0,03 + 0,04)/2 = 0,035 = 3,5 \%$$

Considerando, quindi, un tasso di capitalizzazione del reddito del 3,5 %, il più probabile valore di **mercato per capitalizzazione del reddito** è dato da:

$$V_{m2} = 9.882,90 \text{ €} / 0,035 = 282.368,58 \text{ €} \sim$$

$$\sim 282.400,00 \text{ € (duecentottantaduemilaquattrocento/00 Euro).}$$

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei calcoli effettuati.

SINTESI DEI VALORI OTTENUTI CON I DUE PROCEDIMENTI DI STIMA

Banca dati del Borsino Immobiliare, quotazioni OMI			Media dei valori di mercato medi		Sup. comm.le		Vm1
Valore di mercato			2.771,50 €/m ²		150,00 m ²		415.700,00 €
Banca dati del Borsino Immobiliare, quotazioni OMI	Media dei valori di locazione medi	Sup. utile*	Canone mensile	Canone annuo lordo	Canone annuo netto -25 %	Tasso %	Vm2
Valore di locazione	7,90 €/m ² /mese	139 m ²	1.098,10 €/mese	13.177,20 €/annuo	9.882,90 €/anno	3,5 %	282.400,00 €

*Superficie utile lorda.

19.4) Determinazione del più probabile valore di mercato.

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

Effettuando la media dei valori V_{m1} e V_{m2} , ottenuti rispettivamente dalla stima *sintetica comparativa* e da quella per *capitalizzazione del reddito*, si ottiene:

$$V_m = (415.700,00 \text{ €} + 282.400,00 \text{ €})/2 = 349.050,00 \text{ €} \sim$$

$\sim 349.000,00 \text{ €}$ (trecentoquarantanovemila/00 Euro).

Tale valore andrà, poi, corretto utilizzando i COEFFICIENTI DI MERITO del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard", edito da Tecnoborsa, in virtù delle peculiarità dell'immobile staggito, riportate nella seguente tabella.

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO		
Stato locativo	Abitazione libera.	100 %
Piano	Primo servito da ascensore	-10 %
Stato di conservazione	Buono	0 %
Luminosità	Mediamente luminoso	0 %
Esposizione e vista	Interna	-5 %
Edificio	Oltre 40 anni - Condizioni normali	0 %
Riscaldamento	Autonomo	5 %

Effettuando il prodotto dei suddetti coefficienti di merito, si ottiene un **coefficiente di merito complessivo** pari a: $0,90 \times 0,95 \times 1,05 \sim 0,90$.

Pertanto, il **più probabile valore di mercato** dell'appartamento de quo risulta essere:

$$V_m = 349.000,00 \text{ €} \times 0,90 =$$

= 314.100,00 € (trecentoquattordicimilacento/00 Euro).

A tale prezzo andranno sottratte le spese per le opere di regolarizzazione urbanistica di seguito indicate:

- compensi professionista per redazione CILA in demolizione per rimozione veranda: 800,00 € (oltre oneri dovuti per legge);
- sanzione pecuniaria per abuso edilizio veranda: 516,00 €;

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

- **diritti di segreteria e di istruttoria CILA in demolizione: 200,00 € + 100,00 € = 300,00 €;**
- **opere di demolizione veranda e ripristino tamponatura (cfr. ALL. 19): 3.848,74 €;**
- **compensi professionista per redazione CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni: 800,00 € (oltre oneri dovuti per legge);**
- **mancata o difforme C.I.L.A. - art. 6 bis, c. 5 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per diversa distribuzione degli spazi interni: 1.000,00 €;**
- **diritti di segreteria e di istruttoria CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi: 200,00 € + 100,00 € = 300,00 €;**
- **spese per adeguamento e rilascio certificazione di conformità dell'impianto elettrico: 800,00 € (oltre oneri dovuti per legge).**

Pertanto, il **più probabile valore di mercato** del cespite de quo, al netto delle spese sopraelencate, è pari a:

$$Vm = 314.100,00 \text{ €} - (800,00 + 516,00 + 300,00 + 3.848,74 + 800,00 + 1.000,00 + 300,00 + 800,00) \text{ €} = 314.000,00 \text{ €} - 8.364,74 \text{ €} = \mathbf{305.735,26 \text{ €}}.$$

Approssimando il valore come sopra determinato, il **più probabile valore di mercato** dell'immobile staggito è pari a:

$$\mathbf{Vm = 305.700,00 \text{ € (trecentocinquemilasettecento/00 Euro).}$$

In virtù dell'art. 1490 cc, il valore così ottenuto andrà moltiplicato per il **coefficiente correttivo C = 0,90** **concernente la riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto.**

In definitiva, moltiplicando il valore di mercato **Vm**, come sopra determinato, per il coefficiente correttivo **C**, il **più probabile valore di mercato dell'immobile staggito** risulta essere:

$$Vm = 305.700,00 \text{ €} \times 0,90 = 275.130,00 \text{ €} \sim$$

$$\mathbf{\sim 275.100,00 \text{ € (duecentosettantacinquemilacento/00 Euro).}$$

A tale prezzo andranno poi sottratti gli oneri condominiali rimasti insoluti, pari a **40,02 € + 108,18 €** (cfr. ALL. 17.1), ottenendo:

$$Vm = 275.100,00 \text{ €} - 40,02 \text{ €} - 108,18 \text{ €} = \mathbf{274.951,80 \text{ €}}.$$

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

Approssimando tale valore, si ottiene un **PREZZO FINALE DI STIMA** pari a:

$V_m = 275.000,00 \text{ €}$ (duecentosettantacinquemila/00 Euro).

20) Verifica dell'adeguatezza del canone di locazione.

Alla luce dell'esito del sopralluogo effettuato in data 09.07.2025 (cfr. ALL. 20 – *Verbale di sopralluogo*), delle indagini svolte presso la Direzione Provinciale II di NAPOLI - Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia (cfr. ALL. 20.1 – *Esito interrogazione Agenzie delle Entrate*), l'immobile staggito:

- ❖ risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] e dal suo nucleo familiare (cfr. § 16 - *Occupazione dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge*);
- ❖ **NON risulta oggetto di alcun contratto di locazione.**

21) Note di replica alla bozza di relazione.

A seguito della trasmissione della bozza di relazione alle parti interessate, effettuata a mezzo posta elettronica certificata in data 18.10.2025, **NON SONO PERVENUTE NOTE DI REPLICA** all'elaborato peritale dello scrivente (cfr. ALL. 21 – *Trasmissione bozza di relazioni alle parti interessate*).

Napoli, lì 05.11.2025

L'esperto stimatore

Dott. Ing. Gerardo NASTI



Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

