



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

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N.59/2023**

**PROMOSSA DA OMISSIS**

**CONTRO OMISSIS**

**- RELAZIONE TECNICA -**

**Unità immobiliare sita in Torre Annunziata (NA)**  
**alla via C. Poerio n. 87- Piano primo**  
**C.F. foglio 2 particella 223 sub 20**



Torre Annunziata, 20/03/2025

**L'ESPERTO STIMATORE**

***Arch. Angela Duilio***

## Sommario

1. DATI PROCEDURA .....	4
2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	5
3. DATI PIGNORAMENTO .....	7
4. NUMERO E DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO .....	8
5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO .....	11
6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO .....	12
• 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1 .....	12
6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.....	12
6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	13
• 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2 .....	17
• 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3 .....	18
6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile che compone il lotto .....	18
6.3.1.a Dati generali: .....	18
6.3.1.b Descrizione unità immobiliare staggita componente il lotto.....	19
6.3.2 Determinazione della superficie commerciale .....	27
6.3.2.a Criteri di calcolo .....	27
6.3.2.b Calcolo superficie commerciale .....	29
6.3.3 Formazione dei lotti.....	29
• 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4 .....	30
6.4.1 Provenienza del bene oggetto di pignoramento.....	30
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite .....	34
• 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5 .....	35
• 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6 .....	36
• 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7 .....	40
• 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8 .....	43
• 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9 .....	44
• 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10 .....	47
• 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11 .....	48
• 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.....	51
• 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.....	51
• 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14 .....	52
• 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15 .....	52
• 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16 .....	53
• 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17 .....	53
• 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18 .....	54
• 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19 .....	55
• 6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20 .....	59



7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	60
8. ELENCO ALLEGATI .....	61
9. CONCLUSIONI.....	62



## 1. DATI PROCEDURA.

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Emanuela MUSI

**R. G. E.:** N.59/2023

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Debitore esecutato:** OMISSIS

**Creditore intervenuto:** NESSUNO

**Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita:** 08/05/2025

**Esperto Stimatore:** arch. Angela DUILIO

**Custode Giudiziario:** dott. Vincenzo DE SIMONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pagina 4 di 62

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

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

IMMOBILE	
<b>Diritto Pignorato</b>	<u>Piena proprietà</u> per la quota di: <b>1/1 OMISSIS</b>
<b>Natura</b>	Abitazione
<b>Ubicazione</b>	Via C. Poerio n.87- P.1- Torre Annunziata (NA)
<b>Ditta Catastale</b>	OMISSIS
<b>Catasto</b>	Fabbricati
<b>Comune</b>	Torre Annunziata (NA)
<b>Dati identificativi</b>	Foglio 2, particella 223, sub 20
<b>Dati di Class.</b>	Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Sup. Cat. Totale mq. 68, Rendita € 115,30
<b>Indirizzo catastale</b>	Via C. Poerio n.87- P.1- Torre Annunziata (NA)

**Così descritto nell'atto di pignoramento del 07/03/2023 (Cfr. all.to n.1):**

***“1) Unità immobiliare sita in Torre Annunziata (NA), alla via Carlo Poerio n. 87 e precisamente come riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 2, part. 223, sub 20, piano I°, cat. A/4, classe 3, vani 2,5, R.C. € 115,30”.***

Nel conferire l'incarico, l'Ill.mo Giudice concedeva all'E.S. per la trasmissione alle Parti ed il deposito in cancelleria della presente relazione il termine ultimo di **giorni 30** antecedente l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita, quest'ultima fissata per il giorno **08/05/2025**, quindi entro e non oltre il **08/04/2025**.

Disponeva, infine, l'intervento dell'E.S. all'udienza sopracitata, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.



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



### 3. DATI PIGNORAMENTO.

Dati relativi alla nota di trascrizione

Nota del	reg. gen.	reg. part.
<b>23/03/2023</b>	<b>15412</b>	<b>11433</b>

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

Dati relativi al titolo

**Sezione A - Generalità**

Atto giudiziario  
Data: 09/03/2023

**Verbale di pignoramento immobili**  
Numero repertorio: 1149

**Sezione B - Immobili**

**Unità negoziale n. 1:**

**Immobile n. 1**

Comune: Torre Annunziata (NA)

Catasto: Fabbricati

Sez. urbana - **Foglio 2 Particella 223 Subalterno 20**

Natura: A/4- Abitazione di tipo popolare

Consistenza: 2,5 vani

Indirizzo: Via Carlo Poerio n. 87

**Sezione C- Soggetti:**

A favore:

Soggetto n. 1

**OMISSIS**

Sede ROMA

Codice fiscale 05028250263

Relativamente all'unità negoziale 1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

Soggetto n. 1

**OMISSIS**

Nata a Milano il 30/12/1973

Sesso F C.F.: OMISSIS

Relativamente all'unità negoziale 1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

## 4. NUMERO E DESCRIZIONE SINTETICA LOTTI.

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una unità immobiliare destinata ad abitazione, per la quale, essendo la stessa non divisibile, si prevede un **LOTTO UNICO**, appresso sinteticamente descritto, rinviando al corpo della relazione per tutti i dovuti approfondimenti.

### **LOTTO UNICO**

**Piena Proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra OMISSIS** di unità immobiliare sita in Torre Annunziata alla Via C. Poerio n.87, destinata ad abitazione, posta al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni.

Come si evince dalla documentazione fornita dal geom. OMISSIS, amministratore p.t. del condominio, i millesimi relativi all'appartamento risultano essere: Tab. A 32,31, Tab. B 49,040.

Al bene si arriva, dopo aver attraversato l'androne principale, varcando il portone posto sul lato destro (entrando) con successive rampe di scale. Il fabbricato è privo di ascensore.

**L'appartamento** si articola su due livelli, ricavati mediante la realizzazione di soppalco e si compone di: ingresso di mq. 4.75, soggiorno di mq. 22.80, cucina di mq. 18.40, antibagno-lavanderia di mq. 2.60 e bagno 1 di mq. 5.25 al piano primo; tramite scala in ferro e legno si sale al piano soppalco che presenta disimpegno di mq. 9.20, camera 1 di mq. 14.00, armadio a muro di mq. 1.90, camera 2 di mq. 13.75 e bagno 2 di mq. 5.45, per una superficie netta calpestabile di mq. 98,10, oltre a balconcino prospettante su via C. Poerio per una superficie esclusiva di ornamento di mq. 1,70.

Le altezze utili interne rilevate sono: mt.3.58 nell'ingresso e di mt. 2.35 in tutti gli altri ambienti al piano primo; mt.2,40 max e mt. 0,90 min in tutti gli ambienti del piano soppalco.

Esso confina ad est con via Carlo Poerio, a nord e ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà aliena, a sud con vano scale ed altra unità immobiliare di proprietà aliena.

Il cespite è catastalmente identificato al **C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 2 particella 223 sub 20**, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale mq. 68, Escluse aree scoperte mq. 68, Rendita Euro 115,30, Via Carlo Poerio n.87, piano 1, **in ditta OMISSIS**, nata a Milano il OMISSIS, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La superficie commerciale dell'appartamento è di **mq. 76,00**.

Lo stato dei luoghi sopra descritto non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale in atti; l'immobile dovrà essere sottoposto al ripristino dello stato dei luoghi (demolizione piano soppalco) e sanatoria (diversa distribuzione interna), per cui una volta regolarizzato lo status urbanistico si potrà presentare aggiornamento DOCFA.

In merito allo status urbanistico del bene staggito, si riferisce che dalle ricerche eseguite presso i competenti Uffici del comune di Torre Annunziata, atteso che il fabbricato in cui esso ricade è legittimo, in quanto di vetusta edificazione (antecedente al 1942), non è emersa alcuna pratica edilizia ad esso inerente. Dal confronto tra la planimetria catastale in atti (datata 31/03/2006) e lo stato dei luoghi rilevato, si evince però che l'appartamento è stato oggetto di lavori relativi: 1) alla rimodulazione della scala di ingresso; 2) alla creazione di un disimpegno-lavanderia mediante tramezzo divisorio; 3) alla costruzione di un soppalco con annessa scala ricoprente l'intera superficie del piano primo. Ne deriva che tali opere siano *sine titulo* e pertanto abusive. Da confronto con i tecnici comunali si è stabilito che: le opere indicate ai numeri 1 e 2 sono sanabili; quelle al punto 3, ossia la costruzione del piano soppalco, avendo comportato una conformazione di ambienti privi dei requisiti minimi relativamente all'altezza nonché al rapporto aeroilluminante, non sono sanabili e devono essere oggetto di ripristino dello *status quo ante*.

**Per quanto sopra relazionato, lo status urbanistico del bene oggetto di stima è da definire e non può reputarsi legittimo.**

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

Dopo la regolarizzazione dello status urbanistico, nonché della verifica con eventuale adeguamento alla normativa vigente degli impianti presenti nell'immobile con una spesa stimata di circa **Euro 1.000,00**, si potrà procedere alla presentazione di idonea pratica per l'Attestazione di Agibilità, con un ulteriore costo di circa **Euro 1.500,00**.

La zona di impianto del fabbricato di cui è parte il compendio pignorato alla luce del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Torre Annunziata (NA) in **Zona Omogenea B-Intensiva** esistente ed ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico in **Zona R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale**.

Il cespite in oggetto è pervenuto alla signora Spano Giuseppina per la piena proprietà in virtù di: **Atto di Compravendita del 31/03/2006 per notaio OMISSIS rep. n.51697 racc. n. 16507**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 14/04/2006 Registro Generale 27042 Registro Particolare 14240, dai sigg. OMISSIS.

**PREZZO BASE DEL BENE: Euro 61.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 45.750,00**

## 5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

I quesiti di cui all'incarico conferito dal G.E. sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico del 12/11/2024, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda



## 6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

### 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

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

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

La disamina della documentazione in atti, ha dato modo di riscontrare che il creditore precedente, nel caso di specie *OMISSIS*, ha prodotto quanto segue:

- a. Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (Cfr. *all.to n.2*), datata 23/03/2023, Registro Generale n. 15412, Registro Particolare n. 11433.

**b. Certificazione notarile** (Cfr. *all.to n.3*) a firma del Notaio dott.ssa OMISSIS, datata 11/04/2023 e depositata in data 12/04/2023, attestante le risultanze relative all'immobile pignorato.

**ESITO DELLA VERIFICA POSITIVO**

**6.1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI  
PREGIUDIZIEVOLI**

In base alle verifiche effettuate incrociando i dati di cui alle ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile, nello specifico sulla debitrice **OMISSIS** (Cfr. *all.to n.4*), nonché sull'immobile pignorato, ossia su U.I. censita in **C.F. al Foglio 2 particella 223 sub 20** (Cfr. *all.to n.5*) risultano le iscrizioni e le trascrizioni, aventi incidenza sulla procedura *de qua*, di seguito riportate.

**Iscrizioni:**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 14/04/2006 - Registro Particolare 9354 Registro Generale 27043 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 51698/16508 del 31/03/2006  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

**Trascrizioni:**

- **TRASCRIZIONE** del 14/04/2006 - Registro Particolare 14238 Registro Generale 27040 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 51696 del 31/03/2006  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'**

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/04/2006 - Registro Particolare 14240 Registro Generale 27042 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 51697/16507 del 31/03/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 15/04/2006 - Registro Particolare 14430 Registro Generale 27291 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 73/672 del 01/03/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2023 - Registro Particolare 11433 Registro Generale 15412 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA Repertorio 1149 del 09/03/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La scrivente ha, inoltre, estratto:

Ispezione ipotecaria sui danti causa nel ventennio antecedente il pignoramento (*Cfr. all.to n.6*), ossia sui sigg. OMISSIS (nato a Torre Annunziata l'01/01/1906), OMISSIS (nata a Torre Annunziata il 20/08/1912), OMISSIS (nato a Torre Annunziata il 26/03/1939), OMISSIS (nato a Torre Annunziata il 30/05/1940, OMISSIS (nato a Torre Annunziata il 07/12/1944), OMISSIS (nata a Torre Annunziata il 14/08/1943), OMISSIS (nato a Castellammare di Stabia il 18/06/1967), OMISSIS (nato a Castellammare di Stabia il 19/10/1969), OMISSIS (nato a Castellammare di Stabia il 27/08/1972).



### Documentazione catastale

- ❖ Visura storica catastale della **particella 223 foglio 2 sub 20 C.F.** del Comune di Torre Annunziata (*Cfr. all.to n.7*) presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;
- ❖ Mappa catastale individuante il fabbricato in cui ricade il bene *de quo* nel foglio 2 del Comune di Torre Annunziata (*Cfr. all.to n.8*) presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;
- ❖ Planimetria catastale del sub 20 della particella 223 foglio 2 del Comune di Torre Annunziata (*Cfr. all.to n.9*).

### Titoli di provenienza

Procedendo a ritroso nel ventennio antecedente il pignoramento:

- ❖ Atto di Compravendita del 31/03/2006 per notaio OMISSIS rep. n. 51697 racc. n. 16507, con relativa Nota di Trascrizione del 14/04/2006 ai nn. 27042/14240 (*Cfr. all.to n.10*), mediante il quale alla sig.ra OMISSIS perveniva il bene pignorato dai sigg. OMISSIS.
- ❖ Nota di trascrizione di Accettazione espressa di eredità del 14/04/2006 R.G. 27040 R.P. 14238 da parte dei sigg. OMISSIS, in seguito alla morte del sig. OMISSIS (*Cfr. all.to n.11*);
- ❖ Atto di Donazione del 04/09/1987 per notaio OMISSIS rep. 75316 racc. 11749, mediante il quale i sigg. OMISSIS





donavano la nuda proprietà del bene in questione ai figli  
OMISSIS (Cfr. *all.to n.12*).



### **Certificati anagrafici**

- ❖ Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, Certificati di Residenza storico e di Stato di Famiglia della debitrice (Cfr. *all.to n.13*);
- ❖ Certificati di morte di OMISSIS (Cfr. *all.to n.14*).



### **Altra documentazione di rilievo:**

- ❖ Nota di trascrizione del 15/04/2006 R.G. 27291 R.P.14430 inerente la dichiarazione di successione in morte di OMISSIS (Cfr. *all.to n.15*).



## 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2

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

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

La segnalazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile è stata depositata in data 29/11/2024.

### STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE

Secondo quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (*Cfr. all.to n.16*), il bene pignorato **è libero** da qualsiasi vincolo locativo.

Come verificato in sede di sopralluogo e confermato dal Certificato di Residenza storico e di Stato di famiglia (*Cfr. citato all.to n.13*), il bene è detenuto dalla debitrice sig.ra OMISSIS (nata a Milano il 30/12/1973), unitamente ai propri figli OMISSIS

## 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3

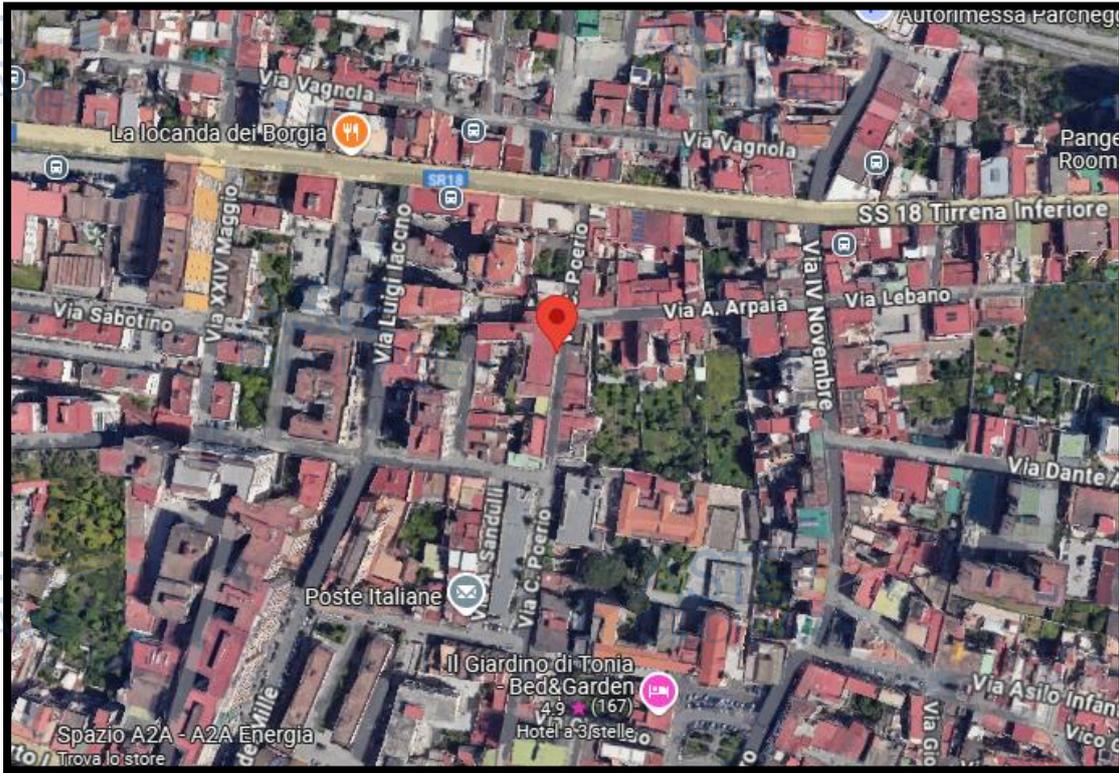
**Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi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

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

### 6.3.1 DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

#### 6.3.1.A DATI GENERALI:

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento posto al piano primo di un antico fabbricato per civili abitazioni, sito in Torre Annunziata (NA) in via Carlo Poerio n.87.



**FOTO SATELLITARE**

\*\*\*\*\*

L'edificio, realizzato con struttura in muratura portante si sviluppa su tre piani fuori terra con copertura piana ed è privo di ascensore. Si presenta in mediocre stato di manutenzione sia esternamente che internamente (Cfr. Documentazione Fotografica – Foto da 1 a 4).



**VISTE DEL FABBRICATO IN CUI RICADE IL BENE**

L'edificio è situato in zona semicentrale, con discreta disponibilità di parcheggi, ben collegata a scuole, uffici, ospedale, principali vie di trasporto (autostrada, autolinee), impianti sportivi e chiese; con buona presenza di attività economiche (negozi, farmacia, supermercati, ecc.).

Come si evince dalla documentazione fornita dal geom. OMISSIS, amministratore p.t. del condominio (*Cfr. all.to n.17*), i millesimi relativi all'appartamento risultano essere: Tab. A 32,31, Tab. B 49,040.

### 6.3.1.B DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA

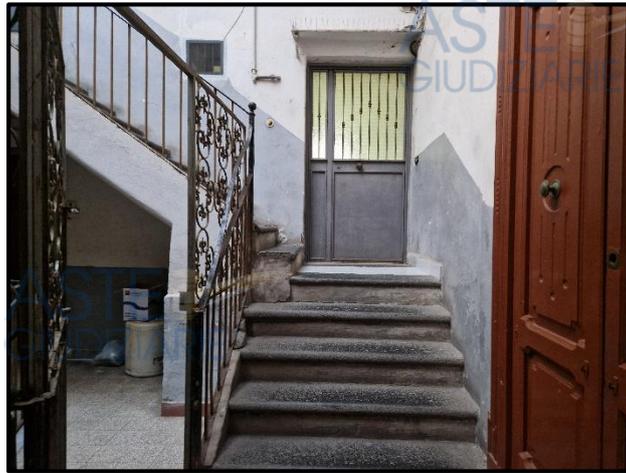
**L'unità immobiliare** è catastalmente identificata al **C.F. del Comune di Torre Annunziata al foglio 2, particella 223 sub 20**, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale mq. 68, Escluse aree scoperte mq. 68, Rendita Euro 115,30, Via Carlo Poerio n.87, piano 1, **in ditta OMISSIS, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Essa confina ad est con via Carlo Poerio, a nord e ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà aliena, a sud con vano scale comune ed altra unità immobiliare di proprietà aliena.

Al bene si arriva attraversando l'androne principale ed imboccando il portone posto sul lato destro (entrando) con successive rampe di scale conducenti al ballatoio del piano primo ed altra rampa di cinque gradini (*Cfr. Documentazione Fotografica – Foto da 5 a 7*).



**VISTE INTERNE FABBRICATO -ACCESSO AL BENE**



L'appartamento si compone di (Cfr. *Elaborati Grafici: Tav.1 e Documentazione Fotografica – Foto da 8 a 23*):

- ingresso di mq. 4,75 dal quale tramite rampa di cinque gradini si scende al livello del piano primo;
- soggiorno dell'estensione di mq. 22,80, privo di aperture verso l'esterno;
- cucina dell'estensione di mq. 18,40, con porta-finestra aprentesi sul balcone di mq. 1,70 prospettante su via C. Poerio;



- disimpegno adibito a lavanderia di mq. 2,60, dal quale si accede al bagno 1 di mq.5,25 con lume ingrediente su via C. Poerio;

tramite scala con struttura in ferro e pedate in legno, che presenta un piccolo vano ripostiglio sottoscala, si sale al piano soppalco, articolato in

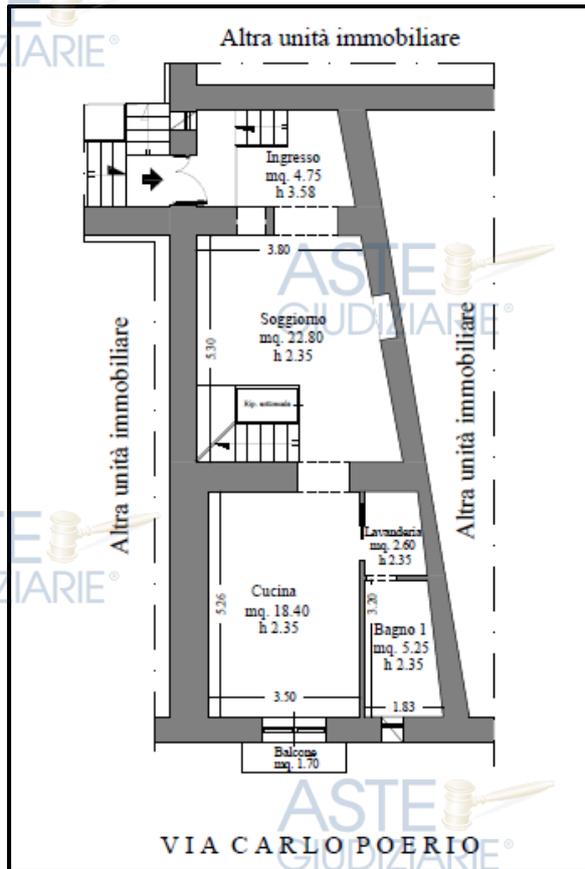
- disimpegno (composto da due ambienti contigui) di complessivi mq. 9,20, con armadio a muro di circa mq. 1,90;
- camera 1 dell'estensione di mq.14,00, priva di aperture verso l'esterno, con vano-finestra a livello del pavimento aprentesi sull'ingresso al piano sottostante;
- camera 2 dell'estensione di mq.13,75, con vano-finestra a livello del pavimento (in corrispondenza del balcone sottostante) aprentesi su via C. Poerio;
- bagno 2 di mq. 5,45 con finestra circolare su via C. Poerio.



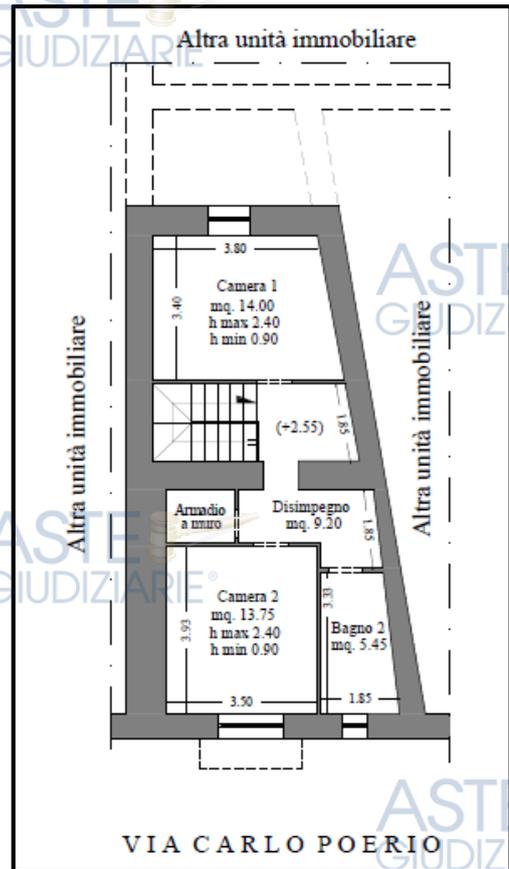
Le altezze rilevate sono di mt. 3,58 nell'ingresso, di mt. 2,35 in tutti gli altri ambiente del piano primo; di mt. 0,90 min e mt. 2,40 max negli ambienti al piano soppalco.



**PARTICOLARI DEL RILIEVO METRICO**



**Piano primo**



**Piano soppalco**

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ed è dotato di:

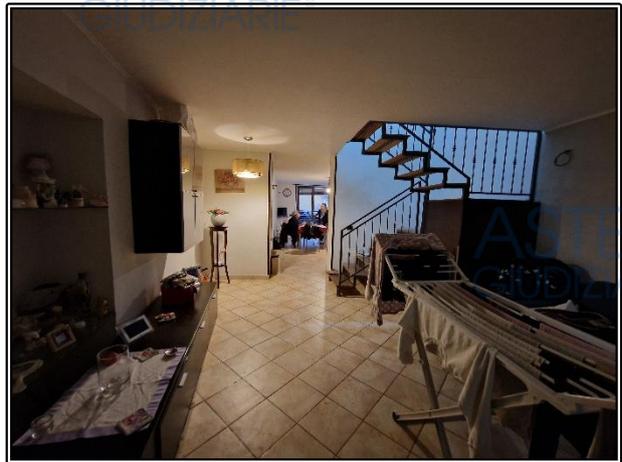
- porta d'ingresso in ferro e vetro;
- impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia, che appaiono dotati di elementi a norma, ma per i quali non sono state rinvenute certificazioni che ne attestino i requisiti. Si ritiene, pertanto, opportuno prevederne la verifica con eventuale adeguamento alle norme vigenti, per una spesa stimata di **Euro 1.000,00**;
- scaldabagno per l'acqua calda; non è presente l'impianto di riscaldamento;

- pavimento in gres al piano primo; in laminato ligneo al piano soppalco ed in piastrelle di ceramica nel disimpegno-lavanderia e nei bagni;
- pareti e soffitti pitturati, a meno di quelle del disimpegno-lavanderia, dei bagni e di una parete in cucina, rivestite con piastrelle in ceramica;
- l'unica porta interna in legno e vetro è presente tra la cucina ed il disimpegno adibito a lavanderia; negli altri ambienti vi è la sola predisposizione per le porte a scomparsa (non presenti);
- infissi esterni in alluminio anodizzato di colore marrone, con grate metalliche di sicurezza in corrispondenza dei lumi ingredienti e/o finestre.

Esso al piano primo presenta una esposizione: buona nell'ambiente cucina ben arieggiato e soleggiato; mediocre nell'ambiente soggiorno, che risulta poco soleggiato ed arieggiato non avendo aperture verso l'esterno, ed al piano soppalco che risulta scarsamente arieggiato ed illuminato.



Ingresso



Soggiorno



Disimpegno-lavanderia



Bagno 1



Cucina



Scala conducente al piano soppalco



Disimpegno piano soppalco



Camera 1



Camera 2



Bagno 2

Alla luce di quanto sopra relazionato, l'appartamento oggetto di stima presenta le superfici utili interne riportate nel quadro riepilogativo seguente:

DESTINAZIONE	Superficie principale	Superficie di ornamento
Ingresso	mq. 4.75	
Soggiorno	mq. 22.80	
Disimp.-lavanderia	mq. 2.60	
Bagno 1	mq. 5.25	
Cucina	mq. 18.40	
Balcone		mq. 1.70
Disimpegno	mq. 9.20	
Camera 1	mq. 14.00	
Camera 2	mq. 13.75	
Bagno 2	mq. 5.45	
Armadio a muro	mq. 1.90	
<b>Totale</b>	<b>mq. 98.10</b>	<b>mq. 1.70</b>

## 6.3.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

### 6.3.2.A CRITERI DI CALCOLO.

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

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

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

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

Superficie omogeneizzata

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

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- 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;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

*b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La superficie delle pertinenze accessorie si computa nella misura:

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

Per quanto riguarda le eventuali parti in comune con terzi (ad esempio aree cortilizie, locale caldaia, uso dei viali condominiali, possibilità di parcheggio lungo gli stessi, locali comuni alla scala, ecc.), si riferisce che le stesse non vanno computate quali superfici, ma valutate nella determinazione del prezzo unitario al metro quadrato attribuito al cespite.

**6.3.2.B CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE.**

In merito occorre far presente che le superfici attinenti il piano soppalco, come si spiegherà dettagliatamente nel paragrafo 6.11- Risposta al quesito n.11, risultano essere urbanisticamente abusive e non sanabili, da sottoporre a ripristino mediante demolizione, per cui il calcolo sarà relativo alla sola superficie del piano primo.

La **superficie commerciale** del bene in questione risulta pertanto essere pari (*Vedi tabella seguente ed Elaborati grafici- Tav. 2*):

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
C. F. FOGLIO 2 part. 223 sub 20			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali	75,00	1,00	75,00
Superficie balcone	1,70	0,30	0,51
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>			<b>75,51</b>

arrotondata al mq.

**S.C.= mq. 76,00**

**6.3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI.**

In merito alla formazione dei lotti, come spiegato nel paragrafo dedicato, trattandosi di unità immobiliare destinata ad appartamento (non divisibile) si prevede un LOTTO UNICO, la cui descrizione sintetica è riportata da pag. 8 a pag.10 della seguente relazione ed a cui si rimanda.

## 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.

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

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

### 6.4.1 PROVENIENZA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

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

**-in data 31/03/2006**, la sig.ra **OMISSIS** (nata a Milano il 30/12/1973) giusto **Atto di Compravendita per Notaio OMISSIS, Rep. n. 51697 Racc. n.16507** (Cfr. citato all.to n.10), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 14/04/2006 -Registro Generale 27042 Registro Particolare 14240, **diveniva piena proprietaria: "della seguente consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Torre Annunziata alla via Carlo Poerio numero 87 e precisamente: - appartamento sito al piano primo, composto da due vani e mezzo catastali. Confinante con via Carlo Poerio, con beni OMISSIS e con beni OMISSIS. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 2, particella 223 sub 20, piano I, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, R.C. Euro 115,30.**

Acquistava la suddetta unità: dai signori OMISSIS per i diritti pari a 9/27 ciascuno; da OMISSIS per i diritti pari a 3/27 e da OMISSIS per i diritti pari a 2/27 ciascuno.

**-in data 14/04/2006 veniva trascritta Accettazione espressa di eredità** (Cfr. citato all.to n.11) in morte del sig. OMISSIS, defunto in data 26/07/1997 (Cfr. citato all.to n.14) ai nn. 27040/14238, dai sigg. **OMISSIS** (nata a Torre Annunziata il 14/08/1943), **OMISSIS** (nato a Castellammare di Stabia il 18/06/1967), **OMISSIS** (nato a Castellammare di Stabia il 19/10/1969) e **OMISSIS** (nato a Castellammare di Stabia il 27/08/1972) in qualità di moglie e figli del defunto, rispettivamente per la quota pari a 3/27 (la sig.ra OMISSIS) e per la quota di 2/27 ciascuno (i sigg. OMISSIS) relativamente al bene *de quo*;

-in data **04/09/1987** giusto **Atto di Donazione per Notaio OMISSIS, Rep. n. 75316 Racc. n. 11749** (Cfr. citato all.to n.12), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 23/09/1987 -Registro Generale 23861 Registro Particolare 18160, i signori **OMISSIS** (nato a Torre Annunziata il 26/03/1939), **OMISSIS** (nato a Torre Annunziata il 30/05/1940) e **OMISSIS** (nato a Torre Annunziata il 07/12/1944) ricevevano in donazione dai genitori **OMISSIS** (nato a Torre Annunziata l’01/01/1906) e **OMISSIS** (nata a Torre Annunziata il 20/08/1912) la nuda proprietà dell’unità immobiliare pignorata, ciascuno per la quota di 1/3 (9/27). L’immobile in tale atto è così descritto: ***“consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata con ingresso principale dalla Via Carlo Poerio, numero 87 (già Via Capitano Amedeo Arpaia, n. 81), e proprio del piccolo quartinetto ubicato al primo piano, avente accesso mediante pochi gradini che si dipartono dalla scala principale, composto di due vani e piccoli accessori di cucinetta e gabinetto da cesso; confinante ad est con detta via, a nord e ad ovest con beni ora o già di OMISSIS e a sud con beni già della dante causa società “OMISSIS”. Nel N.C.E.U. alla partita 5993, foglio 2, mappale n. 223/20, via C. Poerio 87, piano 1°, categoria A4, classe 3, vani 2,5, R.C.£.1010”***

I coniugi **OMISSIS** si riservavano l’usufrutto vita natural durante e con patto di accrescimento tra loro stessi; in seguito al loro decesso, avvenuto in data 13/05/1996 per il sig. **OMISSIS** ed

in data 11/08/1997 OMISSIS (Cfr. *citato all.to n.14*), si verificava il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.





## 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

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

Il bene oggetto di stima risulta identificato catastalmente così come segue (*Cfr. citato all.to n.7*):

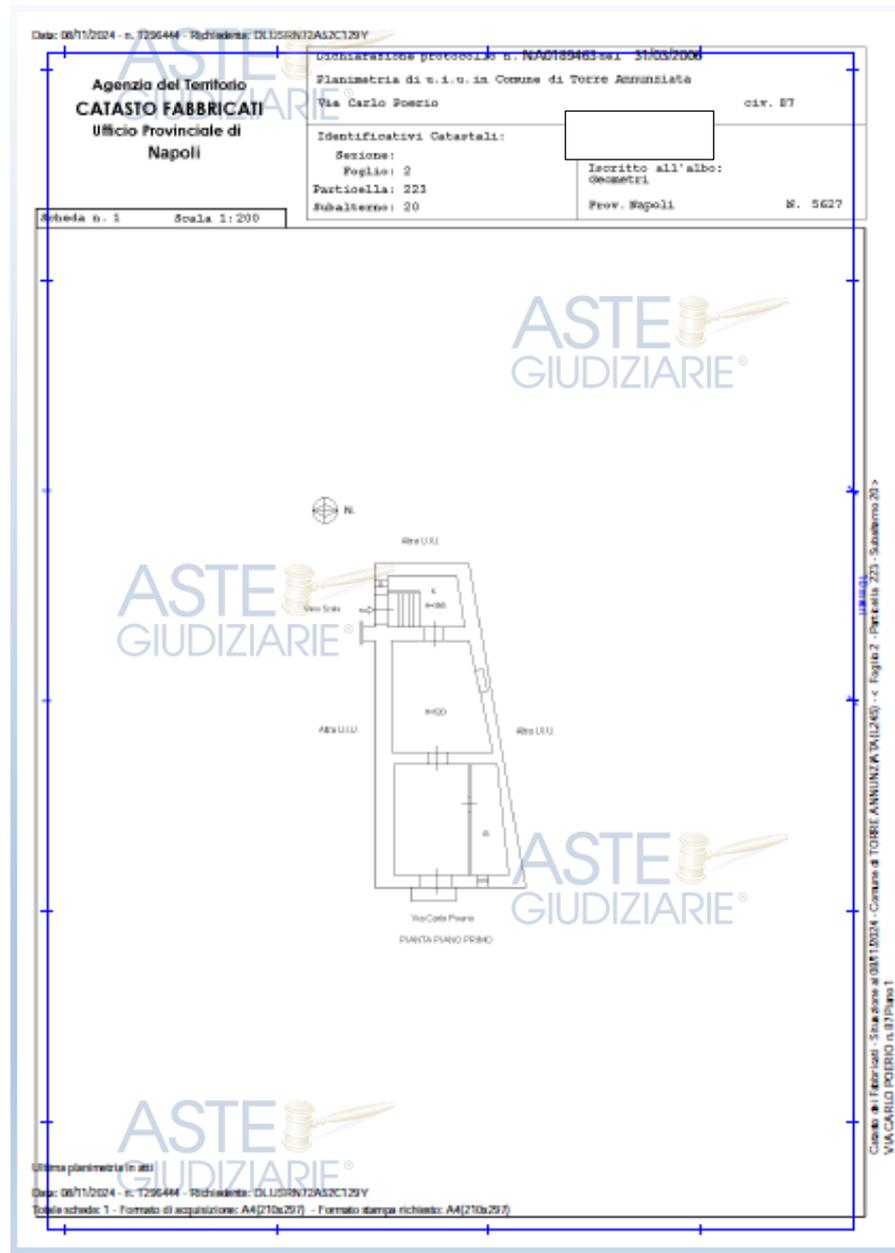
**-unità immobiliare riportata nel C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA), alla via Carlo Poerio n.87, Piano 1, foglio 2, particella 223 sub 20, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 68,00, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 68,00, Rendita Euro 115,30, in ditta OMISSIS (nata a Milano il 30/12/1973) C.F.: OMISSIS Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.**

I dati catastali descrittivi specificati nell' Atto di pignoramento (*Cfr. all.to n.1*) sono:

***“Unità immobiliare sita in Torre Annunziata (NA), alla via Carlo Poerio n. 87 e precisamente come riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 2, part. 223, sub 20, piano I°, cat. A/4, classe 3, vani 2,5, R.C. € 115,30”.***

**I dati catastali specificati nell'Atto di pignoramento **CORRISPONDONO** ai dati desunti dalle risultanze catastali.**

La scheda planimetrica dell'immobile staggito è stata acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio ed è allegata alla presente relazione (Cfr. citato all.to n.9).



## 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

e) Situazioni di comproprietà.

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

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

La descrizione attuale del bene pignorato, relativamente ad indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali è la seguente: unità immobiliare sita in Torre Annunziata (Na) alla via Carlo Poerio n. 87, posta al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni, censita al C.F. del comune di Torre Annunziata al foglio 2 particella 223 sub 20.

I dati descrittivi specificati nell'Atto di pignoramento (*Cfr. all.to n.1*) sono:

***“Unità immobiliare sita in Torre Annunziata (NA), alla via Carlo Poerio n. 87 e precisamente come riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 2, part. 223, sub 20, piano I°, cat. A/4, classe 3, vani 2,5, R.C. € 115,30”.***

**Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento è VERIFICATA.**

**Relativamente all'indirizzo la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento È VERIFICATA.**

**Relativamente al numero civico la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento È VERIFICATA.**

**I dati indicati nel pignoramento CONSENTONO l'esatta ed univoca identificazione dei beni.**

## 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

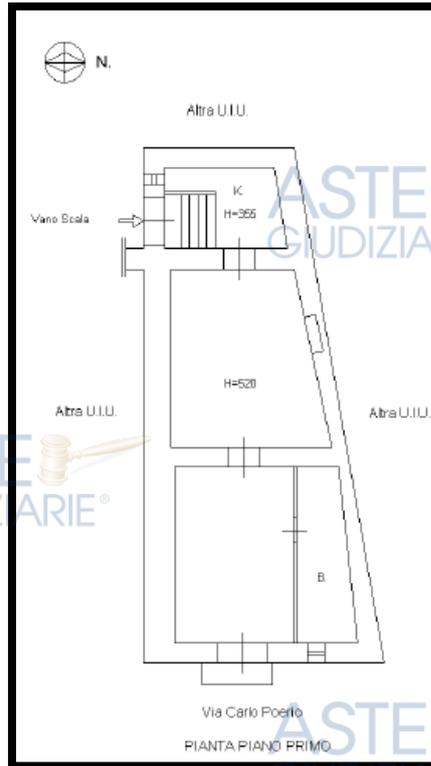
**Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità;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

Nell'Atto di Compravendita per notaio OMISSIS del 31/03/2006 rep. n.51697 racc. n.16507, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 14/04/2006 -Registro Generale 27042 Registro Particolare 14240 (Cfr. citato all.to n.10), il bene è così descritto: *“consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Torre Annunziata alla via Carlo Poerio numero 87 e precisamente: - appartamento sito al piano primo, composto da due vani e mezzo catastali. Confinante con via Carlo Poerio, con beni OMISSIS e con beni OMISSIS. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 2, particella 223 sub 20, piano I, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, R.C. Euro 115,30.”*

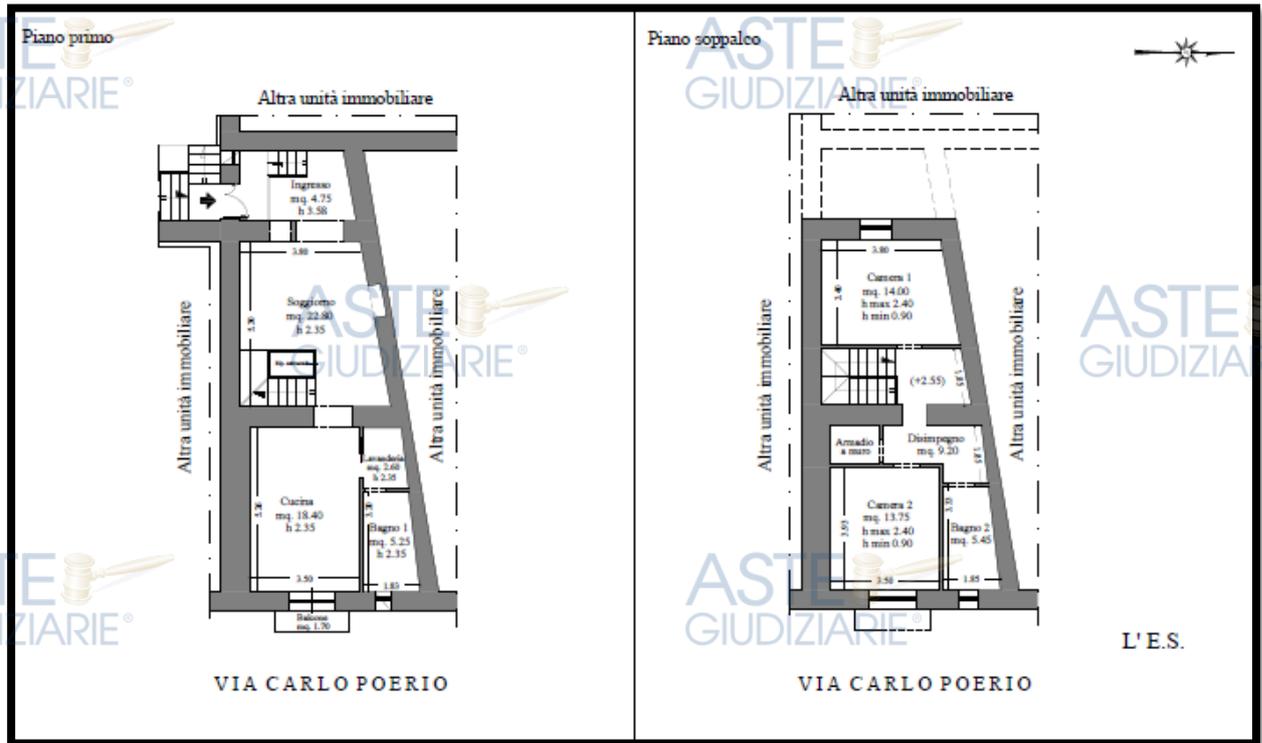
Tale descrizione **corrisponde** a quella desumibile dalla dall'analisi della planimetria catastale in atti.

La descrizione desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale attualmente in atti, invece, **non corrisponde**

allo stato attuale dei luoghi (*Vedi Figure sottostanti*). **L'immobile è stato oggetto di lavori sine titolo**, nello specifico: 1) rimodulazione della scala di ingresso; 2) costruzione di un tramezzo nell'originario bagno, per ottenere un disimpegno-lavanderia; 3) realizzazione di un piano soppalco ricoprente l'intero piano primo.



Stralcio planimetria catastale



Stralcio della stato dei luoghi

Come si spiegherà dettagliatamente nel paragrafo 6.11- Risposta al quesito 11, le opere indicate ai punti 1 e 2 sono sanabili, quelle indicate al punto 3 non sono sanabili

Una volta regolarizzato lo status urbanistico del bene, si ritiene opportuno presentare atto di aggiornamento DOCFA, per una spesa stimata di **Euro 600,00**, con l'esatta rappresentazione grafica dell'effettivo stato dei luoghi.

## 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

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

Si segnala che l'identificativo catastale del bene staggito non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

## 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

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

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

Al riguardo:

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

ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il bene pignorato **non deriva** da alcuna maggiore consistenza originaria e quindi da alcun frazionamento e/o cessione.

Il diritto reale su di esso indicato nell' Atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità della debitrice.

Si specifica che dalle Ispezioni ipotecarie effettuate sul nominativo della debitrice, sull'unità immobiliare pignorata e su tutti i danti causa nel ventennio antecedente il pignoramento **non risultano trascritti procedimenti precedenti**; non è altresì emerso che esso sia stato oggetto di pignoramento con un identificativo differente e/o contro un soggetto diverso dall'attuale esecutata.

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

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La zona di impianto del fabbricato in cui rientra il cespite pignorato risulta ai sensi del vigente Piano Regolatore Comunale del Comune di Torre Annunziata (NA) ricadere interamente in **Zona Omogenea B-Area intensiva esistente** ed ai sensi del Piano Territoriale Paesistico in **Zona R.U.A.-Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale** (Cfr. *all.to n.18*).

Si riferisce, inoltre, che:

- il territorio comunale di Torre Annunziata (NA) è **sottoposto al vincolo ambientale/paesaggistico** di cui al D. Lgs. 42/2004 e ss.ii.mm.;
- il territorio comunale di Torre Annunziata (NA) **rientra nella Zona Rossa** a rischio vulcanico dell'area vesuviana ai sensi Legge Regionale 21/2003;
- il Comune di Torre Annunziata (NA) è stato classificato **Zona sismica 3** con Delibera della Giunta Regionale Campania n. 5447 del 07/11/2002.



## 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

Relativamente alla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, la scrivente riferisce che dalle indagini esperite presso i competenti Uffici del Comune di Torre Annunziata è emerso che il fabbricato in cui esso ricade è di vetusta edificazione, antecedente al 1942 (trattasi di antico opificio ottocentesco) e, pertanto, legittimo.

L'appartamento in questione non è risultato oggetto di alcuna pratica edilizia e/o fascicolo abusivo.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con quanto riportato nella planimetria catastale (in atti dal 31/03/2006), emerge una mancata corrispondenza.

Nello specifico l'appartamento è stato sottoposto a lavori di ristrutturazione *sine titulo* consistenti: 1) rimodulazione dei gradini di ingresso con la creazione di un ballatoio; 2) realizzazione di un disimpegno adibito a lavanderia mediante l'apposizione di un tramezzo nell'originario bagno; 3) costruzione di soppalco ricoprente l'intero piano primo ed adibito a zona notte con scala di accesso.

Da confronto con i tecnici comunali è risultato che: a) i lavori indicati ai numeri 1 e 2, consistendo in opere che non hanno comportato modifiche strutturali e/o di volume, sono sanabili; b) i lavori indicati al numero 3, ossia la costruzione del soppalco, non sono sanabili, poiché la realizzazione di esso ha comportato la conformazione di ambienti privi dei requisiti minimi relativamente all'altezza<sup>1</sup>, nonché al rapporto aeroilluminante.

Al fine di regolarizzare lo status urbanistico dell'unità immobiliare in questione, occorre pertanto: 1) eseguire la demolizione del piano soppalco, previa presentazione di **C.I.L.A. di ripristino, con un costo stimato** comprensivo di lavori di demolizione (*Cfr. Computo metrico allegato*) diritti di segreteria e spese tecniche di **Euro 16.000,00**; 2) sanare le opere eseguite al piano primo, mediante presentazione di **C.I.L.A. in sanatoria per un ulteriore costo stimato** comprensivo di diritti di segreteria e spese tecniche di **Euro 2.000,00**<sup>2</sup>.

**Per quanto sopra relazionato, lo status urbanistico del bene è da definire e non può reputarsi legittimo.**

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

Dopo la regolarizzazione dello status urbanistico, nonché della verifica con eventuale adeguamento alla normativa vigente degli

<sup>1</sup> Si fa presente che l'altezza rilevata in tutti gli ambienti del piano primo risulta essere di mt. 2,35 e quindi inferiore al requisito minimo per l'abitabilità pari a mt. 2,70.

<sup>2</sup> L'Esperto Stimatore precisa che è fatto salvo in ogni caso il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le diverse eventuali variazioni degli importi indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

impianti presenti nell'immobile con una spesa stimata di circa **Euro 1.000,00**, si potrà procedere alla presentazione di idonea pratica per l'Attestazione di Agibilità, con un ulteriore costo di circa **Euro 1.500,00**.

## 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.

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

In merito all'**Attestato di Certificazione energetica**, alcun documento valido è stato rinvenuto; ne va prevista pertanto la redazione, per un costo mediamente di **Euro 400,00** comprensivi di ogni prestazione.

## 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.

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

Come sopra relazionato, il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento, non divisibile, per il quale deve prevedersi un **LOTTO UNICO**.

## 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.

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

Si riferisce che tutti il bene oggetto di esecuzione risulta pignorato per la **piena proprietà** della sig.ra **OMISSIS**, pervenutagli in virtù di **Atto di Compravendita del 31/03/2006 per notaio OMISSIS rep. n.51697 racc. n.16507**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 14/04/2006 Registro Generale 27042 Registro Particolare 14240 (*Cfr. citato all.to n.10*).

## 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.

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

Il bene pignorato è oggetto di custodia giudiziaria ed è detenuto dalla debitrice unitamente al proprio nucleo familiare.

Secondo quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (*Cfr. citato all.to n.16*), il cespite è libero da vincoli locativi.

## 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.

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

L'immobile pignorato non è oggetto di occupazione da alcun coniuge separato.

## 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

**Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

In merito agli oneri di natura condominiale, sulla scorta della nota inviata dal geom. OMISSIS (*Cfr. citato all.to n.17*):

- a) i millesimi di proprietà relativi all'appartamento risultano essere: Tab. A 32,31, Tab. B 49,040;
- b) la quota annua di gestione ordinaria è di Euro 336,00 (Euro 28,00 mensili); vi è una morosità per quote condominiali, emesse e scadute, salvo conguaglio, per un totale di € 560.00;

c) il condominio ha approvato un Fondo lavori straordinari per il quale la quota mensile è pari ad € 20.00; vi è una morosità per un totale di € 520.00;

d) in virtù di delibere di approvazione lavori di manutenzione terrazzo comune, si stimano lavori per un totale di € 25.000.00 per i quali la quota che spetterebbe al bene pignorato ammonta a circa € 807,75 circa.

In definitiva le spese condominiali non pagate e/o da pagare alla data del 28/01/2025 ammontano ad Euro 1.887,75 salvo conguagli e/o eventuali interessi.

Non sono emersi giudizi in corso.

## 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

**Rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore 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 sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

In relazione all'esistenza di usi civici, con riferimento alla tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO - USI CIVICI si riferisce che, da consultazione eseguita presso l'Ufficio competente, nel comune di Torre Annunziata non ve ne sono.

## 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

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

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

debita considerazione quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di stima, restituisce il **Valore Ultimo (V.U.)** del cespite *de quo*.

***Le proprietà estrinseche ed intrinseche degli immobili***

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

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

ecc.

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

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

#### ***Indagine sul corrente mercato edilizio***

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

Sulla scorta dei valori di mercato assegnati ad immobili alquanto simili, verificabile anche dagli estratti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare ed alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio (Cfr. *all.to n.19*), la scrivente ritiene opportuno considerare la cifra pari ad **€ 1.200,00 al mq.**

Atteso che la superficie commerciale è pari a mq.76,00, ne deriva che il **Valore Attuale (V.A.)**

$$\underline{V.A.} = \text{mq. } 76,00 \times 1.200,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 91.200,00$$

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

$$V.U. = V.A. = \text{€ } 91.200,00$$

A questa cifra vanno sottratti

- ✓ € **16.000,00** per presentazione di C.I.L.A. di ripristino e lavori di demolizione del piano soppalco;
- ✓ € **2.000,00** per presentazione di C.I.L.A. in sanatoria;
- ✓ € **600,00** per aggiornamento DOCFA;
- ✓ € **400,00** per l'Attestazione di prestazione energetica;
- ✓ € **1.000,00** per la verifica ed eventuale adeguamento degli impianti;
- ✓ € **1.500,00** per la redazione e presentazione della Certificazione di Agibilità, ad avvenuta legittimazione dello status urbanistico;
- ✓ € **1.887,75** per debiti condominiali

**giungendo alla cifra di € 67.812,25**

Si applica infine una riduzione pari al 10%, che per il caso in questione è reputata congrua, tenuto conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, di eventuali vizi occulti, dell'ulteriore deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché per adeguare il prezzo stimato alla vendita, per cui in conclusione, la

scrivente ritiene congruo stimare in Euro 61.031,00, che arrotondati in cifra tonda danno

**Euro 61.000,00**

(sessantunomila/00) il Valore di Mercato del **LOTTO UNICO**, costituito da unità immobiliare sita in Torre Annunziata (NA), alla via Carlo Poerio n.87, individuata in C.F. al foglio 2, particella 223 sub 20.

## **6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.**

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

Si segnala in merito al bene staggito che, come attestato da Nota trasmessa in data dall'Agenzia delle Entrate- Ufficio di Castellammare di Stabia (*Cfr. citato all.to n.16*) esso è libero da qualsiasi vincolo locativo.

## 7. OPERAZIONI PERITALI.

In data 29/11/2024 la scrivente, unitamente al custode giudiziario, si portava presso l'immobile staggito. In tale sede veniva eseguito sia il rilievo fotografico sia il rilievo metrico del beni pignorato.

In data 06/02/2025 e 06/03/2025 la scrivente si recava presso gli Uffici del comune di Torre Annunziata al fine di confrontarsi con i tecnici comunali circa lo status urbanistico del cespite *de quo*.



## 8. ELENCO ALLEGATI.



### Completano la presente:

- Computo metrico estimativo per demolizione soppalco;
- Verbali dei Sopralluoghi- N.1;
- Elaborati Grafici- N.2 tavole;
- Documentazione Fotografica- N.21 riproduzioni;
- Allegati:

- All.to n.1 - Atto di pignoramento del 07/03/2023;
- All.to n.2 - Nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 23/03/2023 R.G. 15412 R.P.11433;
- All.to n.3 - Certificazione notarile a firma del notaio OMISSIS dell'11/04/2023;
- All.to n.4 - Ispezione ipotecaria su OMISSIS;
- All.to n.5 - Ispezione ipotecaria sulla particella 223 sub 20 del foglio 2 C.F. del comune di Torre Annunziata (NA);
- All.to n.6 -Ispezioni ipotecarie su tutti i danti causa nel ventennio antecedente il pignoramento;
- All.to n.7 -Visura storica catastale particella 223 sub 20 del foglio 2 C.F. del comune di Torre Annunziata (NA);
- All.to n.8 - Mappa catastale individuante il fabbricato in cui ricade il bene pignorato;
- All.to n.9 -Planimetria catastale del sub 20 part. 223 del foglio 2 C.F. Torre Annunziata (NA);
- All.to n.10 - Atto di Compravendita per notaio OMISSIS del 31/03/2006 rep.n. 51697 racc. n.16507 con relativa Nota di trascrizione del 14/04/2006 R.G. n.27042 R.P. n.14240;
- All.to n.11 - Nota di Trascrizione del 14/04/2006 R.G. 27040 R.P. 1423;
- All.to n.12 - Atto di Donazione per notaio OMISSIS del 04/09/1987 rep. n.75316 racc. n. 11749;
- All.to n.13 - Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, Certificato di residenza storico e di Stato di famiglia della debitrice;
- All.to n.14 - Certificati di morte di OMISSIS;
- All.to n.15 - Nota di Trascrizione del 15/04/2006 R.G. 27291 R.P. 14430;
- All.to n.16 - Attestazione assenza contratti di locazione;
- All.to n.17 - Nota a firma dell'amministratore di condominio;
- All.to n.18 - Stralci P.R.I. e P.T.P.;
- All.to n.19 - Estratti O.M.I., Borsino Immobiliare ed Agenzie.



## 9. CONCLUSIONI.

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

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

Torre Annunziata, lì 20/03/2025

  
**L'Esperto Stimatore**  
**arch. Angela DUILIO**

