

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



G. E.: Dott.ssa EMANUELA MUSI

Procedura Esecutiva

R. G. Esec. N.

88/2022

Custode Giudiziario

Udienza modalità di vendita 27/04/2023

PROCURA ESECUTIVA STIMA DI IMMOBILI SOTTOPOSTI AD ESECUZIONE Comune di Castellammare di Stabia (NA) - Strada Fratte



28/03/2023

L'Esperto stimatore
Dott. Ing. Daniele Barbato

INDICE

A. PARTE INTRODUTTIVA	
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	Pag. 03
B. PARTE DESCRITTIVA	
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 12
C. PARTE VALUTATIVA	
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 15
Quesito N° 1	Pag. 15
Quesito N° 2	Pag. 21
Quesito N° 3	Pag. 22
Quesito N° 4	Pag. 54
Quesito N° 5	Pag. 60
Quesito N° 6	Pag. 62
Quesito N° 7	Pag. 63
Quesito N° 8	Pag. 64
Quesito N° 9	Pag. 65
Quesito N° 10	Pag. 66
Quesito N° 11	Pag. 66
Quesito N° 12	Pag. 69
Quesito N° 13	Pag. 69
Quesito N° 14	Pag. 70
Quesito N° 15	Pag. 70
Quesito N° 16	Pag. 71
Quesito N° 17	Pag. 71
Quesito N° 18	Pag. 73
Quesito N° 19	Pag. 74
Quesito N° 20	Pag. 80
D. CONCLUSIONI	Pag. 81



Allegati:

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2) VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 3) VISURA CAMERALE
- 4) VISURE CATASTALI STORICHE AGGIORNATE, SCHEDE CATASTALI E MAPPE CATASTALI
- 5) RILIEVO ELABORATI GRAFICI STATO DI FATTO
- 6) RICHIESTE E TITOLI DI PROPRIETÀ
- 7) RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA
- 8) RICHIESTA E TITOLI ABILITATIVI
- 9) VISURE IPOTECARIE
- 10) BORSINO IMMOBILIARE O.M.I.
- 11) STRALCIO P.R.G.
- 12) DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- 13) RICHIESTA REGIONE E CERTIFICATO CENSO LIVELLO E USI CIVICI
- 14) CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 15) COMUNICAZIONI ACCESSI
- 16) PROVA DI INOLTRO PERIZIA ALLE PARTI

A. PARTE INTRODUTTIVA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Daniele Barbato*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°373b, con provvedimento in data 11 luglio 2022 del *G.E. Dott.ssa Emanuela Musi*, veniva nominato come **Esperto**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **88/2022**.

Lo stesso ha prestato giuramento telematico in data 12 luglio 2022, nella quale il *Giudice* letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 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); 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;
2. 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 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 interne utile, la composizione interne, 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:

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

3

LOTTO n. ____ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di ½, 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 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 fabbricati 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 indicate 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).

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

4

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.lла 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.lла di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lла 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:

1. 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; permute; 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.

2. 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; pennuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

5

3. 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).

4. 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.

5. 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.

6. 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 le eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web con le mappe catastali elaborate dalla 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{2}$; 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 sosponderà 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 "diffidenza 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 diffidenza 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.la 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

sosponderà 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 sosponderà 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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 (rinvia 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.la 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.

10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
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'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

8

verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini dell'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 dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L.n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

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

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

In tutte le ipotesi di sanatori a 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 deporrà 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.l.gs. 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

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

9

- 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 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;
 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, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali scadute 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 precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati sino gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene 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 giudiziarie, 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 o correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

10

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.

Le parti:

Debitore	Difensore

Creditori	Nominativo	Difensore	Credito (€)
+	Procedente:		3.980.386,75
+	Intervenuti:	/	/

Custode Giudiziario:

ASTE
GIUDIZIARIE® Immobili Pignorati:

Ubicazione	Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte						
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Dati Catastali attuali	12	244	1	C/2	5	114 m ²	€ 465,12
	12	244	17	A/10	2	6,5 vani	€ 2.333,09
	12	244	25	A/2	3	7 vani	€ 542,28
	12	244	27	A/2	2	5 vani	€ 322,79
	12	382	12	F/3	/	/	/
	12	382	59 (ex sub. 13)	C/6	5	17 m ²	€ 51,80
	12	382	60 (ex sub. 13)	C/6	5	17 m ²	€ 51,80
	12	382	21	C/6	8	26 m ²	€ 127,56

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	12	382	22	C/6	8	26 m ²	€ 127,56
	12	382	35	C/6	8	27 m ²	€ 132,47
	12	382	49	C/6	9	15 m ²	€ 85,99

Va sottolineato che nell'atto di pignoramento risulta essere staggito l'immobile riportato nel N.C.E.U. al Foglio 12, particella 371, sub. 1 cat A/3. Tale unità immobiliare allo stato dei fatti risulta essere il duplicato dell'unità immobiliare individuata al Foglio 12, particella 244, sub. 27 (anch'essa pignorata) e pertanto si dovrà procedere alla soppressione per duplicazione, mediante pratica catastale DOCFA della particella 371 sub 1 e la stessa dovrà essere scorporata dal pignoramento.

B. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, a seguito di comunicazione inviata a mezzo raccomandata all'esecutato, dal custode giudiziario (*cfr. Allegato 14*), ed accompagnato dal proprio collaboratore di fiducia ha effettuato:

- **Primo accesso**, in data 26 luglio 2022 alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 25 – 29 - 31, in particolare agli immobili individuati nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 244 sub 1 e sub. 17 posti al piano terra, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali allegato (*cfr. Allegato 2*). In tale occasione, si riscontrava la presenza della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il quale dichiarava di occupare i suddetti immobili con regolare contratto di locazione, lo stesso consegnava una copia del contratto. In tale occasione in uno ai presenti si effettuava accurato rilievo metrico (*cfr. Allegato 5*) e fotografico (*cfr. Allegato 1*) dei suddetti immobili. Infine, il xxxxxxxxxxxxxxxx dichiarava che vi è un condominio costituito nello stabile e ci forniva i dati dell'amministratore p.t., inoltre dichiarava che negli

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

immobili vi è caldaia e riscaldamento a pavimento ma che non si era in possesso dei libretti della caldaia.

Per gli altri immobili staggiti nessuno veniva sui luoghi nonostante avvisati dal custode giudiziario, pertanto alle ore 11:00 si chiudevano le operazioni rinviando a data da destinarsi.

- **Secondo accesso**, in data 07 ottobre 2022 alle ore 15:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 27. In tale occasione si visionava l'immobile identificato nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 244 sub 25 posto al piano terzo, ove si riscontrava la presenza del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxx. Lo stesso ci consentiva l'accesso e in uno ai presenti si effettuava dettagliato rilievo metrico (*cfr. Allegato 5*) e fotografico (*cfr. Allegato 1*) del suddetto immobile. Il xxxxxxxxxxxxxxxxxx dichiarava di occupare tale immobile senza titolo, dichiarava altresì di aver acquistato l'immobile ma di non aver, allo stato attuale, formalizzato l'atto di compravendita. Lo stesso dichiarava che nell'immobile vi è impianto di riscaldamento con caldaia, di cui non si possedeva il libretto, l'impianto idrico – sanitario ed elettrico e che gli stessi sono funzionanti.

Alle ore 15:55, si chiudevano le operazioni presso il suddetto bene.

Si è tentato di accedere poi agli altri immobili staggiti ma nessuno ci consentiva l'accesso.

Alle ore 16:05 si chiudeva il verbale, rimandando le operazioni peritali a data da destinarsi.

- **Terzo accesso**, in data 13 dicembre 2022 alle ore 15:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 27. In tale occasione si procedeva ad effettuare sopralluogo presso l'immobile riportato nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 244 sub 27 e foglio 12 particella 382 sub 22 occupati dalla xxxxxxxxxxxxxxxxx, ci consentiva l'accesso agli immobili il fratello, xxxxxxxxxxxxxxxxxx. Dopodiché, in uno ai presenti, si procedeva a visionare gli immobili identificati al foglio 12 particella 382 sub. 60 e sub. 12 occupati dai sig.ri

Ing. Daniele Barbato
P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

13

xxxxxxxxxxxxxx. Ci consentiva l'accesso agli stessi il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Successivamente con il sig. xxxxxxxxxxxxxxx si procedeva a visionare il sub 21, del quale però xxxxxxxxxxxxxxx non era in grado di riferire da chi fosso occupato.

Dopodiché si visionava l'immobile sub. 35 che si trova nella disponibilità xxxxxxxxxxxxxxxx che ci consentiva l'accesso allo stesso.

Di tutti i suddetti immobili si effettuava accurato rilievo metrico (*cfr. Allegato 5*) e fotografico (*cfr. Allegato 1*).

Alle ore 16:10 si chiudeva il verbale.

- **Quarto accesso**, in data 26 gennaio 2023 alle ore 15:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte. In tale occasione si procedeva ad effettuare sopralluogo presso l'immobile riportato nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 382 sub 49 occupato dall' xxxxxxx il quale ci consentiva l'accesso. In tale occasione si effettuava rilievo metrico (*cfr. Allegato 5*) e fotografico (*cfr. Allegato 1*) del bene. Era altresì presente il xxxxxxxxxxx per delega del debitore. Si sottolinea che non è stato possibile accedere all'ultimo immobile, ovvero il sub. 59.

Alle ore 15:30 si chiudeva il verbale, rimandando le operazioni peritali a data da destinarsi.

- **Quinto accesso**, in data 16 febbraio 2023 alle ore 15:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte. In tale occasione si riscontrava la presenza del xxxxxxxxxxxxxxx, il quale consentiva l'accesso all'ultimo immobile da visionare, ovvero il sub. 59 del foglio 12 particella 382. Lo stesso xxxxxxxxxxxxxxx dichiarava di occupare l'immobile avendolo acquistato ma senza formalizzare alcun atto di acquisto. In tale occasione, con la presenza delle parti, si proseguiva ad effettuare rilievo metrico (*cfr. Allegato 5*) e fotografico (*cfr. Allegato 1*) del bene.

Alle ore 15:30, ultimate le operazioni peritali, si chiudeva definitivamente il verbale.

Ing. Daniele Barbato
P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

14

Inoltre, per ottemperare all'incarico affidatomi, lo scrivente ctu si recava presso gli uffici del N.C.E.U. di Napoli, presso l'Agenzia dell'Entrate di Castellammare di Stabia (NA), presso l'archivio notarile di Napoli, presso gli uffici di Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castellammare di Stabia (NA) e, svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attinti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

C. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 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);



RISPOSTA DEL QUESITO N° 1

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il 10/06/2022 e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione

del pignoramento) è stata depositata il 06/07/2022 quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (*cfr. Allegato 7*).

Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro.

Di seguito si riporta schematicamente e sinteticamente l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ottenute dalle ispezioni ipotecarie effettuate, le stesse si allegano per completezza (*cfr. Allegato 9*):

Foglio 12 P.la 244 Sub. 1

- ISCRIZIONE del 03/03/2008 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxxxxx Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 17198/9353 del 22/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 11528 del 16/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1080 del 28/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1900 del 09/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 2240 del 04/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 3437 del 01/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 3134 del 10/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 515 del 08/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 650 del 19/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 1703 del 03/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 10. Annotazione n. 3225 del 07/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI);
- TRASCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare xxxxxxxxxxxx Registro Generale xxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2355 del 04/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3795 del 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

Foglio 12 P.la 244 Sub. 17

- TRASCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2355 del 04/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 3795 del 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



 **Foglio 12 P.la 244 Sub. 25**

- TRASCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare xxxxxxx Registro Generale xxxxxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2355 del 04/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 3795 del 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

 **Foglio 12 P.la 244 Sub. 27**

- TRASCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare xxxxxxxxx Registro Generale xxxxxxxxxxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2355 del 04/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3795 del 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

 **Foglio 12 P.la 382 Sub. 12**

- TRASCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxxxxxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2355 del 04/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 3795 del 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

 **Foglio 12 P.la 382 Sub. 13**

- TRASCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare xxx Registro Generale xx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2355 del 04/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 3795 del 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

 **Foglio 12 P.la 382 Sub. 21**

- TRASCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2355 del 04/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3795 del 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

 **Foglio 12 P.la 382 Sub. 22**

- TRASCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2355 del 04/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 3795 del 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

 **Foglio 12 P.la 382 Sub. 35**

- TRASCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2355 del 04/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 3795 del 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

 **Foglio 12 P.la 382 Sub. 49**

- TRASCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2355 del 04/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 3795 del 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

 **Foglio 12 P.la 371 Sub. 1**

- TRASCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2355 del 04/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 3795 del 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

 **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2008 - Registro Particolare xxx Registro Generale xx

Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 17198/9353 del 22/02/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11528 del 16/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1080 del 28/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1900 del 09/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2240 del 04/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 3437 del 01/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3134 del 10/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 515 del 08/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 650 del 19/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1703 del 03/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 3225 del 07/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI);

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2008 - Registro Particolare 5280 Registro Generale 24900

Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 17529/9596 del 12/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11529 del 16/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1081 del 28/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2241 del 04/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2600 del 16/09/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 3438 del 01/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3135 del 10/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 516 del 08/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 651 del 19/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1227 del 28/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 3226 del 07/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2022 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2355 del 04/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3795 del 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2022 - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 35/2022 del 29/06/2022

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

19

ATTO GIUDIZIARIO - ESTRATTO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco di tutti i titoli di provenienza acquisiti e verificati, fino a quello anteriore al ventennio (*cfr. Allegato 6*):

- atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008 ;
- atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008;
- atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008;
- atto di vendita in data 12 maggio 2008 n.17528/9595 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli il 15 maggio 2008 n.4178, trascritto a Napoli 2 il 16 maggio 2008 ;
- atto di vendita in data 10 marzo 2011 n.2228/1310 di repertorio notaio Elvira Atorino, registrato a Pagani il 14/03/2011 al n. 2233 e trascritto a Napoli 2 il 15 marzo 2011 nn. 10508/7487 - rettificato con atto in data 1 agosto 2012 n.39657/14681 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 l'8 agosto 2012, per incompleta descrizione dell'immobile compravenduto;
- atto di vendita in data 8 marzo 2013 n.39860/14816 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 il 26 marzo 2013.

Dalle visure catastali effettuate si evince che l'intestatario dei beni è xxx

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizioni, inoltre i dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni, tranne che per

Ing. Daniele Barbato
P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

20

l’immobile individuato al foglio 12 p.la 382 sub. 13 che è stato soppresso il 09/06/2022 (Pratica n. NA0170942) e la soppressione ha originato i subalterni 59 e 6, e per il subalterno 1 del foglio 12 p.la 371 che risulta essere un “duplicato” dell’unità immobiliare individuata al Foglio 12, particella 244, sub. 27 (la stessa pignorata). Si sottolinea altresì, che la particella 371 non risulta neanche inserita nell’estratto di mappa catastale.

Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa, planimetria catastale attuali (*cfr.*

Allegato 4).

QUESITO N° 2

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

RISPOSTA DEL QUESITO N° 2

Al momento degli accessi, in uno al proprio collaboratore, nonché al custode giudiziario, gli immobili pignorati, così come dichiarato nel verbale di sopralluogo (*cfr. Allegato 2*), risultavano tutti in possesso xxxxxxxxx e occupati come segue:

- Foglio 12, P.la 244, Sub. 1 e 17 dalla societàxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con regolare contratto di locazione stipulato il 18/02/2022 e registrato il 11/04/2022 all’Agenzia delle Entrate – DPNA2 UT Castellammare di Stabia al n.1009 serie 3 (OPPONIBILE AL PIGNORAMENTO);
- Foglio 12, P.la 244, Sub. 25 e Foglio 12, P.la 382, Sub. 35 senza alcun titolo dal xxxxxxxxxxxxxxxx, il quale dichiarava di aver acquistato l’immobile ma di non aver formalizzato ancora l’atto di compravendita;
- Foglio 12, P.la 244, Sub. 27 e Foglio 12, P.la 382, Sub. 22 senza alcun titolo xxxxxxxxx;

Ing. Daniele Barbato
P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

- Foglio 12, P.la 382, Sub. 12 e 60 (ex sub. 13) senza alcun titolo dai xxxxxxxxxxxxx
- Foglio 12, P.la 382, Sub. 59 (ex sub. 13) senza alcun titolo dal xxxxxxxxxxxxx, il quale dichiarava di aver acquistato l'immobile ma di non aver formalizzato ancora l'atto di compravendita;
- Foglio 12, P.la 382, Sub. xxxxxxxxxxxxx, dichiarava di non essere in grado di riferire l'occupante dell'immobile;
- Foglio 12, P.la 382, Sub. 49 xxxxxxxxxxxx.

QUESITO N° 3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interne utile, la composizione interne, 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 1/4, 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.la ____ (ex p.la ____ 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 _____

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

22

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 3****LOTTO UNO**

Tipologia	Locale di deposito posto al piano terra						
Diritto	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
Ubicazione	Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 25 piano T.						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	12	244	1	C/2	5	114 m ²	€ 465,12
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)		
	Deposito: 132,80 mq				200,48 mq		
					Totale	200,48 mq	
Confini	<p>L'immobile confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nord, con Via Fratte; • Est, con strada privata; • Sud, con ingresso edificio da vico Francesco Cosenza; • Ovest, con androne d'ingresso dell'edificio da via Fratte. 						
Descrizione	<p>Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 25. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.</p> <p>Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra, costituito da una struttura portante in muratura mista, solai latero cemento e copertura a falde. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.</p> <p><u>Composizione immobile pignorato:</u> è situato al piano terra, con tre possibilità di accesso: uno diretto da via Fratte, il secondo dall'androne d'ingresso del</p>						



fabbricato e l'ultimo nella parte sud dell'immobile, a cui si accede tramite la stradina privata laterale (vico Francesco Cosenza). Esso è composto da un unico ambiente al cui centro è stato ricavato un bagno e sul lato sud-est è presente una scala che porta ad un corridoio di collegamento con il subalterno 17, anch'esso oggetto di pignoramento.

L'immobile nel complesso si trova in buone condizioni manutentive tranne che per la presenza di macchie di umidità in prossimità di alcuni soffitti, le pareti sono tinteggiate di bianco tranne quelle della zona bagno dove sono ricoperte da piastrelle, alcuni soffitti, a volta, hanno mattoni a vista mentre i pavimenti sono in gres. Le porte e gli infissi sono in legno. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, di caldaia, di impianto di climatizzazione e di riscaldamento a pavimento, nel corso dell'accesso gli impianti risultavano funzionanti ma privi di certificazione di conformità così come previsto per legge (46/90 e s.m.i.) (gli eventuali costi di adeguamento sono stati considerati nelle detrazioni finali secondo l'articolo 568 c.p.c.), il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata (*cfr. Allegato 1 - 5*).

Conformità catastale immobile pignorato: il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali fatta eccezione di un vano finestra non riportato in planimetria, come si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 4 - 5*).

Conformità urbanistica immobili pignorati: il fabbricato staggito è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castellammare di Stabia sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Variante prot. 28965 del 30/06/2011 della D.I.A. prot. n. 20409 del 07/04/2008 – fabbricato denominato “Villa Cosenza” alla via Fratte n. 27 – Vico I° Cosenza;
- Permesso di Costruire n. 4 per accertamento di conformità del fabbricato di via Fratte n. 27 del 04/03/2013;

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

24

	<ul style="list-style-type: none"> • S.C.I.A. prot. 27642 del 05/06/2020 – xxxxxxxxxxxx – via Fratte 27. <p>Dal confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e i grafici allegati all'ultima pratica edilizia non sono emerse difformità (<i>cfr. Allegati 5-8</i>)</p>
Pertinenze	Aree condominiali e servizi così come indicato nel regolamento condominiale allegato (<i>cfr. Allegati 12</i>)
Titoli di provenienza (esecutato)	<ul style="list-style-type: none"> • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; • atto di vendita in data 12 maggio 2008 n.17528/9595 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli il 15 maggio 2008 n.4178, trascritto a Napoli 2 il 16 maggio 2008; • atto di vendita in data 10 marzo 2011 n.2228/1310 di repertorio notaio Elvira Atorino, registrato a Pagani il 14/03/2011 al n. 2233 e trascritto a Napoli 2 il 15 marzo 2011 nn. xxxxxxxxx - rettificato con atto in data 1 agosto 2012 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 l'8 agosto 2012 n.xxxxxxxxxx, per incompleta descrizione dell'immobile compravenduto;

	<ul style="list-style-type: none"> atto di vendita in data 8 marzo 2013 n.39860/14816 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 il 26 marzo 2013
Prezzo Base	<u>136.000,00 € (centotrentaseimila euro)</u>

LOTTO DUE

Tipologia	Ufficio al pianoterra								
Diritto									
Ubicazione	Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 29 - 31 piano T.								
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
	12	244	17	A/10	2	6,5 vani	€ 2.333,09		
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)				
	Deposito: 114,87 mq				169,81 mq				
					Totale	169,81 mq			
Confini	<p>L'immobile confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nord, con Via Fratte; Est, con androne ingresso edificio da via Fratte; Sud, con ingresso edificio da strada privata vico Francesco Cosenza; Ovest, con vico II Cosenza. 								
Descrizione	<p>Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 29 e 31. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.</p> <p>Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra, costituito da una struttura portante in muratura mista, solai latero cemento e copertura a falde.</p>								

Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Composizione immobile pignorato: è situato al piano terra, con tre vani di accesso da via Fratte e uno dall'androne di ingresso dell'edificio. Esso è composto da quattro ambienti dedicati alla vendita, uno a deposito e due ai servizi igienici. Sul lato sud è presente una scala che porta ad un corridoio di collegamento con il subalterno 1, anch'esso oggetto di pignoramento, e che dovrà essere chiuso.

L'immobile nel complesso si trova in buone condizioni manutentive tranne che per la presenza di macchie di umidità di risalita in prossimità di alcuni muri, le pareti sono tinteggiate di bianco tranne quelle della zona bagno dove sono ricoperte da piastrelle, alcuni soffitti sono a volta e pavimenti in gres. Le porte e gli infissi sono in legno. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, di caldaia, di impianto di climatizzazione e di riscaldamento a pavimento, nel corso dell'accesso gli impianti risultavano funzionanti ma privi di certificazione di conformità così come previsto per legge (46/90 e s.m.i.) (gli eventuali costi di adeguamento sono stati considerati nelle detrazioni finali secondo l'articolo 568 c.p.c.), il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata (*cfr. Allegato 1 - 5*).

Conformità catastale immobile pignorato: il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali, come si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 4 - 5*).

Conformità urbanistica immobili pignorati: il fabbricato staggito è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castellammare di Stabia sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Variante prot. 28965 del 30/06/2011 della D.I.A. prot. n. 20409 del 07/04/2008 – fabbricato denominato “Villa Cosenza” alla via Fratte n. 27 – Vico I° Cosenza;

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

27

	<ul style="list-style-type: none"> Permesso di Costruire n. 4 per accertamento di conformità del fabbricato di via Fratte n. 27 del 04/03/2013; S.C.I.A. prot. 27642 del 05/06/2020 – xxx – via Fratte 27. <p>Dal confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e i grafici allegati all'ultima pratica edilizia non sono emerse difformità (<i>cfr. Allegati 5-8</i>).</p>
Pertinenze	Aree condominiali e servizi così come indicato nel regolamento condominiale allegato (<i>cfr. Allegati 12</i>)
Titoli di provenienza (esecutato)	<ul style="list-style-type: none"> atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; atto di vendita in data 12 maggio 2008 n.17528/9595 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli il 15 maggio 2008 n.4178, trascritto a Napoli 2 il 16 maggio 2008; atto di vendita in data 10 marzo 2011 n.2228/1310 di repertorio notaio Elvira Atorino, registrato a Pagani il 14/03/2011 al n. 2233 e trascritto a Napoli 2 il 15 marzo 2011 nn. xxxxxxxx - rettificato con atto in data 1 agosto 2012 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 l'8 agosto 2012 nxxxxxxxxxxxxxx, per incompleta descrizione dell'immobile compravenduto;

	<ul style="list-style-type: none"> atto di vendita in data 8 marzo 2013 n.39860/14816 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 il 26 marzo 2013.
Prezzo Base	<u>306.500,00 € (trecentoseimilacinquecento euro)</u>

LOTTO TRE

Tipologia	Abitazione di tipo civile								
Diritto									
Ubicazione	Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 27 piano terzo								
Dati Catastali attuali	Foglio 12	Particella 244	Sub 25	Categoria A/2	Classe 3	Consistenza 7 vani	Rendita € 542,28		
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)				
	<u>Superficie appartamento:</u> 115,58 mq <u>Superficie balconi:</u> 11,47 mq <u>Superficie terrazzo:</u> 57,29 mq				151,66 mq 25% di 11,47 mq = 2,87 mq 35% di 25mq + 10% di 32,29 = 11,98 mq				
					Totale	166,51 mq			
Confini	L'immobile confina: <ul style="list-style-type: none"> Nord, con Via Fratte; Est, con androne scale dell'edificio; Sud, con altra u.i.u. e con corte interna dell'edificio; Ovest, con vico II Cosenza. 								
Descrizione	Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 27. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.								

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

29

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra, costituito da una struttura portante in muratura mista, solai latero cemento e copertura a falde. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Composizione immobile pignorato: trattasi di un appartamento situato al piano terzo raggiungibile tramite scale o ascensore comuni al fabbricato del civico 27 di via Fratte. Esso è composto da: cucina, soggiorno, tre camere, tre bagni, tre balconi e un terrazzo con vista panoramica sul golfo di Castellammare.

L'immobile nel complesso si trova in buone condizioni manutentive tranne che per la presenza di macchie infiltrazioni sul soffitto della camera matrimoniale, le pareti sono tinteggiate tranne quelle dei bagni e quelle retrostanti la cucina che sono rivestite da piastrelle. Le porte sono in legno così come anche gli infissi che hanno come sistema oscurante persiane in ferro, il pavimento in piastrelle di ceramica e gres. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, di caldaia e di impianto di climatizzazione, nel corso dell'accesso gli impianti risultavano funzionanti ma privi di certificazione di conformità così come previsto per legge (46/90 e s.m.i.) (gli eventuali costi di adeguamento sono stati considerati nelle detrazioni finali secondo l'articolo 568 c.p.c.), il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata (*cfr. Allegato 1 - 5*).

Conformità catastale immobile pignorato: il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali, come si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 4 - 5*).

Conformità urbanistica immobili pignorati: il fabbricato staggito è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castellammare di Stabia sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Variante prot. 28965 del 30/06/2011 della D.I.A. prot. n. 20409 del 07/04/2008 – fabbricato denominato “Villa Cosenza” alla via Fratte n. 27 – Vico I° Cosenza;

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

30

	<ul style="list-style-type: none"> Permesso di Costruire n. 4 per accertamento di conformità del fabbricato di via Fratte n. 27 del 04/03/2013; S.C.I.A. prot. 27642 del 05/06/2020 – xxxxxxxx – via Fratte 27. <p>Dal confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e i grafici allegati all'ultima pratica edilizia non sono emerse difformità (<i>cfr. Allegati 5-8</i>).</p>
Pertinenze	Aree condominiali e servizi così come indicato nel regolamento condominiale allegato (<i>cfr. Allegati 12</i>)
Titoli di provenienza (esecutato)	<ul style="list-style-type: none"> atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; atto di vendita in data 12 maggio 2008 n.17528/9595 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli il 15 maggio 2008 n.4178, trascritto a Napoli 2 il 16 maggio 2008; atto di vendita in data 10 marzo 2011 n.2228/1310 di repertorio notaio Elvira Atorino, registrato a Pagani il 14/03/2011 al n. 2233 e trascritto a Napoli 2 il 15 marzo 2011 - rettificato con atto in data 1 agosto 2012 ndi repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 l'8 agosto 2012 n.xxxxxxxxxxx, per incompleta descrizione dell'immobile compravenduto;

	<ul style="list-style-type: none"> atto di vendita in data 8 marzo 2013 n.39860/14816 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 il 26 marzo 2013 n.13128/9752.
Prezzo Base	<u>319.000,00 € (trecentodiciannovemila euro)</u>

LOTTO QUATTRO

Tipologia	Abitazione di tipo civile								
Diritto									
Ubicazione	Castellammare di Stabia (NA), Vico Cosenza I n° 1 piano terra e sottotetto								
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
	12	244	27	A/2	2	5 vani	€ 322,79		
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)				
	<u>Superficie piano terra:</u> 41,32 mq <u>Superficie piano sottotetto:</u> 40,64 mq <u>Superficie terrazzo:</u> 17,58 mq				58,31 mq 56,38 mq $35\% 17,58 = 6,15 \text{ mq}$				
					Totale	120,84 mq			
Confini	<p>L'immobile confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nord, con corte esterna esclusiva di altra u.i.u.; Est, con corte comune; Sud, con altra u.i.u.; Ovest, con altra u.i.u. 								
Descrizione	<p>Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 27. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.</p> <p>Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra, costituito da una struttura portante in muratura mista, solai latero cemento e copertura a falde.</p>								

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

32

Esteriormente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Composizione immobile pignorato: trattasi di un appartamento situato al piano terra e piano sottotetto con accesso dalla stradina privata vico I Cosenza n. 1, da cui tramite un ingresso comune a tutti gli immobili presenti nel comprensorio si raggiunge il terrazzo (verandato) da cui si ha accesso all'immobile. Esso è composto da: terrazzo verandato abusivamente, e quindi da smontare, utilizzato come cucina, soggiorno, un'altra cucina e un bagno al piano terra, due camere e un bagno al piano primo.

L'immobile nel si trova in buone condizioni manutentive, le pareti sono tinteggiate con colori chiari tranne quelle dei bagni e quelle retrostanti la cucina che sono rivestite da piastrelle. Le porte sono in legno così come anche gli infissi sono che hanno come sistema oscurante persiane in ferro, il pavimento al primo piano è in piastrelle di gres mentre al piano sottotetto vi è il parquet. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, di caldaia, di impianto di climatizzazione e riscaldamento, nel corso dell'accesso gli impianti risultavano funzionanti ma privi di certificazione di conformità così come previsto per legge (46/90 e s.m.i.) (gli eventuali costi di adeguamento sono stati considerati nelle detrazioni finali secondo l'articolo 568 c.p.c.), il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata (*cfr. Allegato 1 - 5*).

Conformità catastale immobile pignorato: il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali, infatti, a seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità, come si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 4 - 5*):

- Terrazzo verandato;
- Diversa distribuzione degli spazi al piano terra;
- Diversa geometria del vano scala di collegamento tra i due livelli dell'immobile;



	<ul style="list-style-type: none"> Diversa distribuzione degli spazi al piano sottotetto. <p><u>Conformità urbanistica immobili pignorati:</u> il fabbricato staggito è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castellammare di Stabia sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"> Variante prot. 28965 del 30/06/2011 della D.I.A. prot. n. 20409 del 07/04/2008 – fabbricato denominato “Villa Cosenza” alla via Fratte n. 27 – Vico I° Cosenza; Permesso di Costruire n. 4 per accertamento di conformità del fabbricato di via Fratte n. 27 del 04/03/2013; S.C.I.A. prot. 27642 del 05/06/2020 – xxxx – via Fratte 27. <p>Dal confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e i grafici allegati all’ultima pratica edilizia sono emerse alcune difformità (<i>cfr. Allegati 5-8</i>):</p> <ul style="list-style-type: none"> Diversa distribuzione interna degli spazi sia al piano terra che al piano sottotetto; Diversa geometria del vano scala di collegamento tra i due piani.
<u>Titoli di provenienza (esecutato)</u>	<ul style="list-style-type: none"> atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; atto di vendita in data 12 maggio 2008 n.17528/9595 di repertorio notaio Roberto

	<p>Chiari, registrato a Napoli il 15 maggio 2008 n.4178, trascritto a Napoli 2 il 16 maggio 2008 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> atto di vendita in data 10 marzo 2011 n.2228/1310 di repertorio notaio Elvira Atorino, registrato a Pagani il 14/03/2011 al n. 2233 e trascritto a Napoli 2 il 15 marzo 2011 - rettificato con atto in data 1 agosto 2012 n.39657/14681 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 l'8 agosto 2012, per incompleta descrizione dell'immobile compravenduto; atto di vendita in data 8 marzo 2013 n.39860/14816 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 il 26 marzo 2013
Prezzo Base	<u>208.000,00 € (ducentoottomila euro)</u>

LOTTO CINQUE

Tipologia	Box/garage						
Diritto							
Ubicazione	Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 19 piano II sottostrada						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	12	382	12	F/3	/	/	/
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE) <u>Superficie: 33,16 mq</u>			COMMERCIALE (LORDA) 39,88 mq			
				Totale 39,88 mq			
Confini	<p>L'immobile confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nord, corsia di manovra; Est, con altra u.i.u; Sud, con altra u.i.u; Ovest, con altra u.i.u. 						

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

35

Descrizione

Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 19. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.

Il bene pignorato fa parte di un'autorimessa interrata che si sviluppa su due livelli e che è collegata ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 224, e a cui si ha accesso anche direttamente da via Fratte n. 19 tramite cancello elettrico. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Composizione immobile pignorato: trattasi catastalmente di una unità in corso di costruzione (F3) ma in sede di sopralluogo si è trovata un'unità immobiliare utilizzata come box. Essa si compone di un unico ambiente intonacato, con pavimentazione in cemento industriale e serranda a ribalta, nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive. E' dotato di impianto elettrico. Per maggiori dettagli si rimanda ai grafici e alla documentazione fotografica allegati (*cfr. Allegato I - 5*).

Conformità catastale immobile pignorato: il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, come si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 4 - 5*). Va sottolineato inoltre che gli elaborati planimetrici non corrispondono alla situazione reale di fatto, in quanto, a seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Conformità urbanistica immobile pignorato: il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del



	<p>30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Pertanto non vi è la conformità con la concessione suddetta. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.</p>
Vincoli	<p>I garage sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 e L.R. n. 19/01 pertanto gli stessi dovranno essere legati in regime di pertinenzialità ad immobili residenziali facente parte dello stesso comune.</p>
Titoli di provenienza (esecutato)	<ul style="list-style-type: none"> • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; • atto di vendita in data 12 maggio 2008 n.17528/9595 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli il 15 maggio 2008 n.4178, trascritto a Napoli 2 il 16 maggio 2008; • atto di vendita in data 10 marzo 2011 n.2228/1310 di repertorio notaio Elvira Atorino, registrato a Pagani il 14/03/2011 al n. 2233 e trascritto a Napoli 2 il 15 marzo 2011 - rettificato con atto in data 1 agosto 2012 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo,

	trascritto a Napoli 2 l'8 agosto 2012 xxxxxxxxx3, per incompleta descrizione dell'immobile compravenduto; • atto di vendita in data 8 marzo 2013 n.39860/14816 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 il 26 marzo 2013.
Prezzo Base	<u>39.500,00 € (trentanove mila quattrocento euro)</u>

LOTTO SEI

Tipologia	Box/garage						
Diritto							
Ubicazione	Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 19 piano II sottostrada						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categ oria	Clas se	Consistenza	Rendita
	12	382	60 (ex sub. 13)	C/6	5	17 m ²	€ 51,80
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)		
	<u>Superficie</u> 16,05 mq				Totale	17,78 mq	17,78 mq
Confini	L'immobile confina: <ul style="list-style-type: none"> • Nord, corsia di manovra; • Est, con altra u.i.u; • Sud, con altra u.i.u; • Ovest, con altra u.i.u. 						
Descrizione	Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 19. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.						

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

38

Il bene pignorato fa parte di un'autorimessa interrata che si sviluppa su due livelli e che è collegata ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 224, e a cui si ha accesso anche direttamente da via Fratte n. 19 tramite cancello elettrico. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Composizione immobile pignorato: trattasi di box auto costituito da un unico ambiente intonacato, con pavimentazione in cemento industriale e serranda a ribalta, nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive. È dotato di impianto elettrico. Per maggiori dettagli si rimanda ai grafici e alla documentazione fotografica allegati (*cfr. Allegato 1 - 5*).

Conformità catastale immobile pignorato: il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, come si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 4 - 5*). Va sottolineato inoltre che gli elaborati planimetrici non corrispondono alla situazione reale di fatto, in quanto, a seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Conformità urbanistica immobile pignorato: il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Pertanto non vi è la conformità con la concessione sudetta. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Vincoli	I garage sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 e L.R. n. 19/01 pertanto gli stessi dovranno essere legati in regime di pertinenzialità ad immobili residenziali facente parte dello stesso comune.
Titoli di provenienza (esecutato)	<ul style="list-style-type: none"> • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; • atto di vendita in data 12 maggio 2008 n.17528/9595 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli il 15 maggio 2008 n.4178, trascritto a Napoli 2 il 16 maggio 2008; • atto di vendita in data 10 marzo 2011 n.2228/1310 di repertorio notaio Elvira Atorino, registrato a Pagani il 14/03/2011 al n. 2233 e trascritto a Napoli 2 il 15 marzo 2011 - rettificato con atto in data 1 agosto 2012 n.39657/14681 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 l'8 agosto 2012 per incompleta descrizione dell'immobile compravenduto; • atto di vendita in data 8 marzo 2013 n.39860/14816 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 il 26 marzo 2013 .
Prezzo Base	17.800,00 € (diciassettemilaottocento euro)

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

40

LOTTO SETTE

Tipologia	Box/garage									
Diritto	ASTE GIUDIZIARIE®									
Ubicazione	Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 19 piano II sottostrada									
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categ oria	Clas se	Consistenza	Rendita			
	12	382	59 (ex sub. 13)	C/6	5	17 m ²	€ 51,80			
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE)			COMMERCIALE (LORDA)						
	<u>Superficie</u> 16,05 mq			17,45 mq						
				Totale	17,45 mq					
Confini	<p>L'immobile confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nord, corsia di manovra; • Est, con altra u.i.u; • Sud, con altra u.i.u; • Ovest, con altra u.i.u. 									
Descrizione	<p>Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 19. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.</p> <p>Il bene pignorato fa parte di un'autorimessa interrata che si sviluppa su due livelli e che è collegata ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 224, e a cui si ha accesso anche direttamente da via Fratte n. 19 tramite cancello elettrico. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.</p> <p><u>Composizione immobile pignorato:</u> trattasi di box auto costituito da un unico ambiente intonacato, con pavimentazione in cemento industriale e serranda a ribalta, nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive. E'</p>									

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

41

	<p>dotato di impianto elettrico. Per maggiori dettagli si rimanda ai grafici e alla documentazione fotografica allegati (<i>cfr. Allegato 1 - 5</i>).</p> <p><u>Conformità catastale immobile pignorato:</u> il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, come si evince dai grafici allegati (<i>cfr. Allegato 4 - 5</i>). Va sottolineato inoltre che gli elaborati planimetrici non corrispondono alla situazione reale di fatto, in quanto, a seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.</p> <p><u>Conformità urbanistica immobile pignorato:</u> il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Pertanto non vi è la conformità con la concessione suddetta. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.</p>
Vincoli	I garage sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 e L.R. n. 19/01 pertanto gli stessi dovranno essere legati in regime di pertinenzialità ad immobili residenziali facente parte dello stesso comune.
Titoli di provenienza (esecutato)	<ul style="list-style-type: none">• atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008;• atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008;

	<ul style="list-style-type: none"> atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; atto di vendita in data 12 maggio 2008 n.17528/9595 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli il 15 maggio 2008 n.4178, trascritto a Napoli 2 il 16 maggio 2008; atto di vendita in data 10 marzo 2011 n.2228/1310 di repertorio notaio Elvira Atorino, registrato a Pagani il 14/03/2011 al n. 2233 e trascritto a Napoli 2 il 15 marzo 2011 - rettificato con atto in data 1 agosto 2012 n.39657/14681 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 l'8 agosto 2012, per incompleta descrizione dell'immobile compravenduto; atto di vendita in data 8 marzo 2013 n.39860/14816 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 il 26 marzo 2013.
Prezzo Base	<u>17.800,00 € (diciassettemilaottocento euro)</u>

LOTTO OTTO

Tipologia	Box/garage						
Diritto	ASTE GIUDIZIARIE®						
Ubicazione	Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 19 piano II sottostrada						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categ oria	Clas se	Consistenza	Rendita
	12	382	21	C/6	8	26 m ²	€ 127,56
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE) COMMERCIALE (LORDA)						
	<u>Superficie</u> 26,91 mq <u>29,81 mq</u>						
	Totale 29,81 mq						

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

43



Confini L'immobile confina: <ul style="list-style-type: none"> • Nord, corsia di manovra; • Est, corsia di manovra; • Sud, corsia di manovra; • Ovest, con altra u.i.u.
<p>Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 19. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.</p> <p>Il bene pignorato fa parte di un'autorimessa interrata che si sviluppa su due livelli e che è collegata ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 224, e a cui si ha accesso anche direttamente da via Fratte n. 19 tramite cancello elettrico. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.</p>
Descrizione <p><u>Composizione immobile pignorato:</u> trattasi di box auto costituito da un unico ambiente intonacato, con pavimentazione in cemento industriale e serranda a ribalta, nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive. È dotato di impianto elettrico. Per maggiori dettagli si rimanda ai grafici e alla documentazione fotografica allegati (<i>cfr. Allegato 1 - 5</i>).</p> <p><u>Conformità catastale immobile pignorato:</u> il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, come si evince dai grafici allegati (<i>cfr. Allegato 4 - 5</i>). Va sottolineato inoltre che gli elaborati planimetrici non corrispondono alla situazione reale di fatto, in quanto, a seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Pertanto non</p>

	<p>vi è la conformità con la concessione suddetta. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.</p> <p><u>Conformità urbanistica immobile pignorato:</u> il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.</p>
Vincoli	I garage sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 e L.R. n. 19/01 pertanto gli stessi dovranno essere legati in regime di pertinenzialità ad immobili residenziali facente parte dello stesso comune.
Titoli di provenienza (esecutato)	<ul style="list-style-type: none"> • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008 n; • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; • atto di vendita in data 12 maggio 2008 n.17528/9595 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli il 15 maggio 2008 n.4178, trascritto a Napoli 2 il 16 maggio 2008; • atto di vendita in data 10 marzo 2011 n.2228/1310 di repertorio notaio Elvira Atorino, registrato a Pagani il 14/03/2011 al n. 2233 e trascritto a

	Napoli 2 il 15 marzo 2011 - rettificato con atto in data 1 agosto 2012 n.39657/14681 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 l'8 agosto 2012, per incompleta descrizione dell'immobile compravenduto;
	<ul style="list-style-type: none"> • atto di vendita in data 8 marzo 2013 n.39860/14816 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 il 26 marzo 2013
Prezzo Base	<u>29.700,00 € (ventinovemilasettecento euro)</u>

LOTTO NOVE

Tipologia	Box/garage						
Diritto							
Ubicazione	Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 19 piano II sottostrada						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categ oria	Clas se	Consistenza	Rendita
	12	382	22	C/6	8	26 m ²	€ 127,56
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE) COMMERCIALE (LORDA) <u>Superficie</u> 25,95 mq 28,37 mq Totale 28,37 mq						
Confini	L'immobile confina: <ul style="list-style-type: none"> • Nord, corsia di manovra; • Est, altra u.i.u.; • Sud, corsia di manovra; • Ovest, con altra u.i.u. 						
Descrizione	Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 19. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola						

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

46

Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.

Il bene pignorato fa parte di un'autorimessa interrata che si sviluppa su due livelli e che è collegata ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 224, e a cui si ha accesso anche direttamente da via Fratte n. 19 tramite cancello elettrico. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Composizione immobile pignorato: trattasi di box auto costituito da un unico ambiente intonacato, con pavimentazione in cemento industriale e serranda a ribalta, nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive. È dotato di impianto elettrico. Per maggiori dettagli si rimanda ai grafici e alla documentazione fotografica allegati (*cfr. Allegato 1 - 5*).

Conformità catastale immobile pignorato: il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, come si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 4 - 5*). Va sottolineato inoltre che gli elaborati planimetrici non corrispondono alla situazione reale di fatto, in quanto, a seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Pertanto non vi è la conformità con la concessione suddetta. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Conformità urbanistica immobile pignorato: il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Vincoli	I garage sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 e L.R. n. 19/01 pertanto gli stessi dovranno essere legati in regime di pertinenzialità ad immobili residenziali facente parte dello stesso comune.
Titoli di provenienza (esecutato)	<ul style="list-style-type: none"> • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; • atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; • atto di vendita in data 12 maggio 2008 n.17528/9595 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli il 15 maggio 2008 n.4178, trascritto a Napoli 2 il 16 maggio 2008; • atto di vendita in data 10 marzo 2011 n.2228/1310 di repertorio notaio Elvira Atorino, registrato a Pagani il 14/03/2011 al n. 2233 e trascritto a Napoli 2 il 15 marzo 2011 - rettificato con atto in data 1 agosto 2012 n.39657/14681 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 l'8 agosto 2012, per incompleta descrizione dell'immobile compravenduto; • atto di vendita in data 8 marzo 2013 n.39860/14816 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 il 26 marzo 2013 .
Prezzo Base	28.400,00 € (ventottomilaquattrocento euro)

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

48



LOTTO DIECI

Tipologia	Box/garage										
Diritto											
Ubicazione	Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 19 piano I sottostrada										
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categ oria	Clas se	Consistenza	Rendita				
	12	382	35	C/6	8	27 m ²	€ 132,47				
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE)			COMMERCIALE (LORDA)							
	Superficie 26,88 mq			30,75 mq							
				Totale		30,75 mq					
Confini	<p>L'immobile confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nord, corsia di manovra; • Est, corsia di manovra e altra u.i.u.; • Sud, corsia di manovra; • Ovest, corsia di manovra. 										
Descrizione	<p>Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 19. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.</p> <p>Il bene pignorato fa parte di un'autorimessa interrata che si sviluppa su due livelli e che è collegata ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 224, e a cui si ha accesso anche direttamente da via Fratte n. 19 tramite cancello elettrico. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.</p> <p><u>Composizione immobile pignorato:</u> trattasi di box auto costituito da un unico ambiente intonacato, con pavimentazione in cemento industriale e serranda a ribalta, nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive. È</p>										

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

49

	<p>dotato di impianto elettrico. Per maggiori dettagli si rimanda ai grafici e alla documentazione fotografica allegati (<i>cfr. Allegato 1 - 5</i>).</p> <p><u>Conformità catastale immobile pignorato:</u> il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, come si evince dai grafici allegati (<i>cfr. Allegato 4 - 5</i>). Va sottolineato inoltre che gli elaborati planimetrici non corrispondono alla situazione reale di fatto, in quanto, a seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.</p> <p><u>Conformità urbanistica immobile pignorato:</u> il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Pertanto non vi è la conformità con la concessione suddetta. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.</p>
Vincoli	I garage sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 e L.R. n. 19/01 pertanto gli stessi dovranno essere legati in regime di pertinenzialità ad immobili residenziali facente parte dello stesso comune.
Titoli di provenienza (esecutato)	<ul style="list-style-type: none">• atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008;• atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008;

	<ul style="list-style-type: none"> atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008; atto di vendita in data 12 maggio 2008 n.17528/9595 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli il 15 maggio 2008 n.4178, trascritto a Napoli 2 il 16 maggio 2008; atto di vendita in data 10 marzo 2011 n.2228/1310 di repertorio notaio Elvira Atorino, registrato a Pagani il 14/03/2011 al n. 2233 e trascritto a Napoli 2 il 15 marzo 2011 - rettificato con atto in data 1 agosto 2012 n.39657/14681 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 l'8 agosto 2012 n, per incompleta descrizione dell'immobile compravenduto; atto di vendita in data 8 marzo 2013 n.39860/14816 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 il 26 marzo 2013.
Prezzo Base	<u>30.700,00 € (trentamilasettecento euro)</u>

LOTTO UNDICI

Tipologia	Box/garage						
Diritto	ASTE GIUDIZIARIE®						
Ubicazione	Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 19 piano II sottostrada						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categ oria	Clas se	Consistenza	Rendita
	12	382	49	C/6	9	15 m ²	€ 85,99
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE) COMMERCIALE (LORDA) <u>Superficie 15,38 mq</u> 17,76 mq Totale 17,76 mq						

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

51

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Confini	<p>L'immobile confina:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nord, via Fratte;• Est, rampa di accesso;• Sud, corsia di manovra;• Ovest, altra u.i.u.
Descrizione	<p>Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 19. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.</p> <p>Il bene pignorato fa parte di un'autorimessa interrata che si sviluppa su due livelli e che è collegata ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 224, e a cui si ha accesso anche direttamente da via Fratte n. 19 tramite cancello elettrico. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.</p>
	<p><u>Composizione immobile pignorato:</u> trattasi di box auto costituito da un unico ambiente intonacato, con pavimentazione in cemento industriale e serranda a ribalta, nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive. È dotato di impianto elettrico. Per maggiori dettagli si rimanda ai grafici e alla documentazione fotografica allegati (<i>cfr. Allegato 1 - 5</i>).</p> <p><u>Conformità catastale immobile pignorato:</u> il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, come si evince dai grafici allegati (<i>cfr. Allegato 4 - 5</i>). Va sottolineato inoltre che gli elaborati planimetrici non corrispondono alla situazione reale di fatto, in quanto, a seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per</p>

	<p>questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.</p> <p><u>Conformità urbanistica immobile pignorato:</u> il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Pertanto non vi è la conformità con la concessione suddetta. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.</p>
Vincoli	I garage sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 e L.R. n. 19/01 pertanto gli stessi dovranno essere legati in regime di pertinenzialità ad immobili residenziali facente parte dello stesso comune.
<u>Titoli di provenienza (esecutato)</u>	<ul style="list-style-type: none">• atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008;• atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008;• atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008;• atto di vendita in data 12 maggio 2008 n.17528/9595 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli il 15 maggio 2008 n.4178, trascritto a Napoli 2 il 16 maggio 2008;

	<ul style="list-style-type: none"> atto di vendita in data 10 marzo 2011 n.2228/1310 di repertorio notaio Elvira Atorino, registrato a Pagani il 14/03/2011 al n. 2233 e trascritto a Napoli 2 il 15 marzo 2011 - rettificato con atto in data 1 agosto 2012 n.39657/14681 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 l'8 agosto 2012, per incompleta descrizione dell'immobile compravenduto; atto di vendita in data 8 marzo 2013 n.39860/14816 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 il 26 marzo 2013
Prezzo Base	<u>17.800,00 € (diciassettemilaottocento euro)</u>

QUESITO N° 4

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

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 4**

I passaggi di proprietà riguardanti il bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, sono richiamati e riportati anche sul certificato sostitutivo ipocatastale notarile depositato in atti. In sintesi, evitando inutili ripetizioni e richiamando

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

54

quanto detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare quanto qui di seguito esposto.

Elenco di tutti i titoli di proprietà acquisiti e verificati (*cfr. Allegato 6*), senza riportare quanto già detto nella relazione ipocatastale:

- atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008;
- atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008;
- atto di vendita in data 22 febbraio 2008 n.17197/9352 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli 2 il 29 febbraio 2008 n.1871 serie 1T, trascritto a Napoli 2 il 3 marzo 2008;
- atto di vendita in data 12 maggio 2008 n.17528/9595 di repertorio notaio Roberto Chiari, registrato a Napoli il 15 maggio 2008 n.4178, trascritto a Napoli 2 il 16 maggio 2008;
- atto di vendita in data 10 marzo 2011 n.2228/1310 di repertorio notaio Elvira Atorino, registrato a Pagani il 14/03/2011 al n. 2233 e trascritto a Napoli 2 il 15 marzo 2011 - rettificato con atto in data 1 agosto 2012 n.39657/14681 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 l'8 agosto 2012, per incompleta descrizione dell'immobile compravenduto;
- atto di vendita in data 8 marzo 2013 n.39860/14816 di repertorio notaio Ferdinando Spagnuolo, trascritto a Napoli 2 il 26 marzo 2013.

I dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni, fatta eccezione per il subalterno 13 della particella 382 che è stato soppresso e la soppressione ha generato i subaltri 59 e 60, nonché per il subalterno 1 della particella 371, da sopprimere, che risulta essere un duplicato del sub 27 particella 244, infatti tale particella (la 371) non è riportata neanche nell'estratto di mappa.

Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali (*cfr. Allegato 4*), inoltre di seguito si elencano le variazioni che le particelle pignorate hanno subito:

Foglio 12 P.la 244 Sub. 1

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2016 Pratica n. NA0179075 in atti dal 30/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84057.1/2016);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2014 Pratica n. NA0269946 in atti dal 03/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50479.1/2014);
- VARIAZIONE del 17/07/2013 Pratica n. NA0340158 in atti dal 17/07/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 77802.1/2013);
- VARIAZIONE del 25/07/2012 Pratica n. NA0425460 in atti dal 25/07/2012 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 61895.1/2012);
- VARIAZIONE del 25/07/2012 Pratica n. NA0425460 in atti dal 25/07/2012 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 61895.1/2012);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Foglio 12 P.la 244 Sub. 17

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2016 Pratica n. NA0179127 in atti dal 30/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84109.1/2016);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2014 Pratica n. NA0318151 in atti dal 11/08/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 63309.1/2014);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2014 Pratica n. NA0269945 in atti dal 03/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50478.1/2014);

- VARIAZIONE del 17/07/2013 Pratica n. NA0340556 in atti dal 17/07/2013 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 77942.1/2013);

+ Foglio 12 P.la 244 Sub. 25

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2016 Pratica n. NA0179130 in atti dal 30/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84112.1/2016);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2014 Pratica n. NA0318173 in atti dal 11/08/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 63319.1/2014);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2014 Pratica n. NA0217913 in atti dal 28/05/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39332.1/2014);
- VARIAZIONE del 19/07/2013 Pratica n. NA0346087 in atti dal 19/07/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 79977.1/2013).

+ Foglio 12 P.la 244 Sub. 27

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/04/2016 Pratica n. NA0178074 in atti dal 29/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 83132.1/2016);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2014 Pratica n. NA0271735 in atti dal 04/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50812.1/2014);
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 19/07/2013 Pratica n. NA0345947 in atti dal 19/07/2013 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4313.1/2013).

 **Foglio 12 P.la 382 Sub. 12**

- VARIAZIONE TOponomastICA del 30/04/2016 Pratica n. NA0179143 in atti dal 30/04/2016 VARIAZIONE TOponomastICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84125.1/2016);
- COSTITUZIONE del 17/12/2014 Pratica n. NA0498464 in atti dal 17/12/2014 COSTITUZIONE (n. 5782.1/2014).

 **Foglio 12 P.la 382 Sub. 13**

- VARIAZIONE del 09/06/2022 Pratica n. NA0170942 in atti dal 07/07/2022 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 170942.1/2022);
- VARIAZIONE TOponomastICA del 30/04/2016 Pratica n. NA0179144 in atti dal 30/04/2016 VARIAZIONE TOponomastICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84126.1/2016);
- COSTITUZIONE del 17/12/2014 Pratica n. NA0498464 in atti dal 17/12/2014 COSTITUZIONE (n. 5782.1/2014).

 **Foglio 12 P.la 382 Sub. 59**

- VARIAZIONE del 09/06/2022 Pratica n. NA0170942 in atti dal 07/07/2022 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 170942.1/2022).

 **Foglio 12 P.la 382 Sub. 60**

- VARIAZIONE del 09/06/2022 Pratica n. NA0170942 in atti dal 07/07/2022 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 170942.1/2022).

 **Foglio 12 P.la 382 Sub. 21**

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2017 Pratica n. NA0193468 in atti dal 27/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78884.1/2017);

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 25/05/2016 Pratica n. NA0223501 in atti dal 27/05/2016 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 108812.1/2016);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2016 Pratica n. NA0179152 in atti dal 30/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84134.1/2016);
- COSTITUZIONE del 17/12/2014 Pratica n. NA0498464 in atti dal 17/12/2014 COSTITUZIONE (n. 5782.1/2014).

Foglio 12 P.la 382 Sub. 22

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2017 Pratica n. NA0193468 in atti dal 27/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78884.1/2017);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 25/05/2016 Pratica n. NA0223501 in atti dal 27/05/2016 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 108812.1/2016);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2016 Pratica n. NA0179153 in atti dal 30/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84135.1/2016);
- COSTITUZIONE del 17/12/2014 Pratica n. NA0498464 in atti dal 17/12/2014 COSTITUZIONE (n. 5782.1/2014).

Foglio 12 P.la 382 Sub. 35

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2017 Pratica n. NA0193468 in atti dal 27/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78884.1/2017);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 25/05/2016 Pratica n. NA0223501 in atti dal 27/05/2016 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 108812.1/2016);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2016 Pratica n. NA0179165 in atti dal 30/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84147.1/2016);

- COSTITUZIONE del 17/12/2014 Pratica n. NA0498464 in atti dal 17/12/2014 COSTITUZIONE (n. 5782.1/2014).

 **Foglio 12 P.la 382 Sub. 49**

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2017 Pratica n. NA0226649 in atti dal 15/06/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 98622.1/2017);
- VARIAZIONE del 11/07/2016 Pratica n. NA0288494 in atti dal 13/07/2016 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 133109.1/2016);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2016 Pratica n. NA0179162 in atti dal 30/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84144.1/2016);
- COSTITUZIONE del 17/12/2014 Pratica n. NA0498464 in atti dal 17/12/2014 COSTITUZIONE (n. 5782.1/2014).

A seguito di controlli effettuati, per la presente procedura esecutiva, non si è riscontrato l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari precedenti; invece, si è riscontrata la presenza della sentenza dichiarativa di fallimento TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 35/2022 del 29/06/2022.

QUESITO N° 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.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 5

Richiamando quanto fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale degli immobili pignorati, riportati nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia:

Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	12	244	1	C/2	5	114 m ²	€ 465,12
	12	244	17	A/10	2	6,5 vani	€ 2.333,09
	12	244	25	A/2	3	7 vani	€ 542,28
	12	244	27	A/2	2	5 vani	€ 322,79
	12	382	12	F/3	/	/	/
	12	382	59 (ex sub. 13)	C/6	5	17 m ²	€ 51,80
	12	382	60 (ex sub. 13)	C/6	5	17 m ²	€ 51,80
	12	382	21	C/6	8	26 m ²	€ 127,56
	12	382	22	C/6	8	26 m ²	€ 127,56
	12	382	35	C/6	8	27 m ²	€ 132,47
	12	382	49	C/6	9	15 m ²	€ 85,99

si riscontrava l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, verificate a seguito di visure catastali e planimetrie (*cfr. Allegato 4 - 5*), fatta eccezione per:

- il subalterno 13 della particella 382, che ad oggi risulta soppresso e, la sua soppressione ha generato i subaltri 59 e 60 non inseriti nel pignoramento ma che comunque sono generati da un subalterno pignorato e quindi c'è continuità catastale;
- il subalterno 1 della particella 371, da sopprimere, che risulta essere un duplicato del sub 27 particella 244, infatti tale particella (la 371) non è riportata nemmeno nell'estratto di mappa catastale;
- il subalterno 12 della particella 382, a cui oggi non risulta abbinata la planimetria catastale e lo stesso bene risulta accatastato ancora con categoria F/3, pertanto si dovrà procedere alla redazione di DOCFA per ultimazione, con conseguente classamento a categoria C/6 box/garage e successivo abbinamento della planimetria catastale;

- il subalterno 42 della particella 382, foglio 12, che ad oggi risulta essere catastalmente ancora un F/3, non è altro che il sub. 35 staggito e pertanto dovrà essere soppresso e aggiornato l'elaborato planimetrico. Infatti tale sub. 42 nell'elaborato planimetrico attuale corrisponde proprio al sub. 35.

QUESITO N° 6

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

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- 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.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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....



RISPOSTA DEL QUESITO N° 6

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si riscontrava la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, fatta eccezione per:

- il subalterno 13 della particella 382, che ad oggi risulta soppresso e, la sua soppressione ha generato i subalterni 59 e 60 non inseriti nel pignoramento ma che comunque sono generati da un subalterno pignorato e quindi c'è continuità catastale;
- il subalterno 1 della particella 371, da sopprimere, che risulta essere un duplicato del sub 27 particella 244, infatti tale particella (la 371) non è riportata nemmeno nell'estratto di mappa catastale;

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

62

- il subalterno 12 della particella 382, a cui oggi non risulta abbinata la planimetria catastale e lo stesso bene risulta accatastato ancora con categoria F/3, pertanto si dovrà procedere alla redazione di DOCFA per ultimazione, con conseguente classamento a categoria C/6 box/garage e successivo abbinamento della planimetria catastale;
- il subalterno 42 della particella 382, foglio 12, che ad oggi risulta essere catastalmente ancora un F/3, non è altro che il sub. 35 staggito e pertanto dovrà essere soppresso e aggiornato l'elaborato planimetrico. Infatti tale sub. 42 nell'elaborato planimetrico attuale corrisponde proprio al sub. 35.

I fabbricati di cui fanno parte gli immobili staggiti, inoltre, sono stati realizzati sulle originarie particelle identificate nel N.C.T. al foglio 12 particella 244 e 220 (ora particella 382) (*cfr. Allegato 4*).

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



RISPOSTA DEL QUESITO N° 7

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si riscontrava rispondenza dei dati riportati nel titolo di provenienza con i dati catastali riportati sulle visure catastali. Inoltre, il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali, ad eccezione per:

- l'immobile identificato con il subalterno 27, foglio 12 particella 244 adibito ad appartamento, dove si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni,

una diversa geometria del vano scala e il montaggio di una veranda a chiusura del terrazzo;

- il box/garage identificato con il sub 12 foglio 12 particella 382, per il quale, come meglio detto nei quesiti precedenti, non risulta presente la planimetria catastale agli atti del catasto;
- il subalterno 42 della particella 382, foglio 12, che ad oggi risulta essere catastalmente ancora un F/3, non è altro che il sub. 35 staggito e pertanto dovrà essere soppresso e aggiornato l'elaborato planimetrico. Infatti tale sub. 42 nell'elaborato planimetrico attuale corrisponde proprio al sub. 35.

A immediato riferimento, si pongono a confronto le relative planimetrie (*cfr. Allegato 4-5*).

Al fine della esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento, si riportano uno stralcio dell'Ortofoto, nonché uno stralcio della mappa catastale elaborata dalla SOGEI.



QUESITO N° 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.

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

64



RISPOSTA DEL QUESITO N° 8

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale degli immobili, si riscontrava che essi non includevano ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, e non risultava la presenza di immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) fusi sul piano fisico con quelli pignorati, pur conservando autonomi identificativi catastali.

QUESITO N° 9

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



RISPOSTA DEL QUESITO N° 9

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale degli immobili, si riscontrava che gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Inoltre, da un'attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, si evidenzia che le stesse non sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente o contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. Oltre a ciò il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto trascritto in suo favore.

Si precisa altresì, come già ampiamente detto nei quesiti precedenti che:

- il subalterno 13 della particella 382, che ad oggi risulta soppresso e, la sua soppressione ha generato i subalerni 59 e 60 non inseriti nel pignoramento ma che comunque sono generati da un subalterno pignorato e quindi c'è continuità catastale;

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

65



- il subalterno 1 della particella 371, da sopprimere, che risulta essere un duplicato del sub 27 particella 244, infatti tale particella (la 371) non è riportata nemmeno nell'estratto di mappa catastale;
- il subalterno 12 della particella 382, a cui oggi non risulta abbinata la planimetria catastale e lo stesso bene risulta accatastato ancora con categoria F/3, pertanto si dovrà procedere alla redazione di DOCFA per ultimazione, con conseguente classamento a categoria C/6 box/garage e successivo abbinamento della planimetria catastale;
- il subalterno 42 della particella 382, foglio 12, che ad oggi risulta essere catastalmente ancora un F/3, non è altro che il sub. 35 staggito e pertanto dovrà essere soppresso e aggiornato l'elaborato planimetrico. Infatti tale sub. 42 nell'elaborato planimetrico attuale corrisponde proprio al sub. 35.

QUESITO N° 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



RISPOSTA DEL QUESITO N° 10

Eseguiti gli accertamenti necessari presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castellammare di Stabia, tra l'altro, si riscontrava che l'attività edilizia per il territorio comunale era regolata al momento dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.), pertanto i fabbricati di cui fanno parte gli immobili staggiti ricadono in **“Zona A2 – Insediamenti collinari”** (*cfr. Allegato 11*).

QUESITO N° 11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa

Ing. Daniele Barbato
P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

66

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 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 determinate o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. Artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. Art.39 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (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 entro la data del 31.03.2003 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 sanatori a 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.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 11

Richiamando quanto, fin qui detto nei quesiti precedenti, in particolare effettuati i controlli e gli accertamenti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castellammare di Stabia presso i diversi settori, si può asserire che il fabbricato ove insistono gli immobili pignorati identificati alla particella 244, è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, inoltre, agli atti del Comune di Castellammare di Stabia sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Variante prot. 28965 del 30/06/2011 della D.I.A. prot. n. 20409 del 07/04/2008 – fabbricato denominato “Villa Cosenza” alla via Fratte n. 27 – Vico I° Cosenza;
- Permesso di Costruire n. 4 per accertamento di conformità del fabbricato di via Fratte n. 27 del 04/03/2013;

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

67

- S.C.I.A. prot. 27642 del 05/06/2020 – xxxxxxxxxxxx – via Fratte 27.

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto tra lo stato di fatto e i grafici allegati all'ultima pratica edilizia si può assicurare che in tutti gli immobili pignorati non sono state riscontrate difformità, fatta eccezione per l'appartamento identificato al subalterno 27 del foglio 12 particella 244 (Lotto 4) dove si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa geometria del vano scala di collegamento tra i due piani dell'immobile e la chiusura del terrazzo tramite una veranda.

In merito a tali difformità, per le modifiche interne, si potrà procedere ad una S.C.I.A. in sanatoria nonché successivo DOCFA e nuovo certificato di agibilità per un costo di euro 4.000,00 comprensivo di spese tecniche ed eventuali oneri; mentre per la veranda si dovrà procedere al suo smontaggio, il tutto per un costo di euro 2.000,00 smaltimento compreso.

Per i Lotti 1 (foglio 12 particella 244 sub 1) e 2 (foglio 12 particella 244 sub 17) bisognerà invece procedere alla relazione di una SCIA per la chiusura del vano di collegamento tra i due immobili con successivo aggiornamento della planimetria catastale, nella quale per il Lotto 1 bisognerà aggiungere anche il vano finestra attualmente non riportato; il tutto per un costo totale di circa 500,00 € comprensivi di oneri e spese tecniche, per ciascuna pratica DOCFA per la rimozione della scala di collegamento riportata sulle attuali planimetrie; mentre per la SCIA e per i lavori edili a farsi inerenti la chiusura del collegamento dei due, il costo sarà di euro 2.000,00 per la SCIA compreso spese tecniche e oneri, ed € 2.000,00 per i lavori a farsi.

Per quanto riguarda invece l'autorimessa interrata in cui si trovano gli immobili pignorati identificati alla particella 382, essa è stata costruita con Permesso a Costruire n. 15 del 30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani intinti sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi.

Per l'autorimessa manca il certificato di agibilità.

Pertanto considerato che non si sono reperite ulteriori pratiche urbanistiche, risulta esserci una non conformità urbanistica tra lo stato dei luoghi e la suddetta concessione.

Si è tenuto conto di queste difformità, della mancanza dell'agibilità e delle eventuali pratiche urbanistiche per sanare il tutto, nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c. considerando una percentuale maggiore per la riduzione.

QUESITO N° 12

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



RISPOSTA DEL QUESITO N° 12

In merito all'attestato di certificazione energetica, la presente procedura risulta successiva all'entrata in vigore del D.lg. 23/12/2013 n.145, inoltre dai controlli e gli accertamenti eseguiti gli immobili pignorati ne risultano privi. Vista la tipologia di immobili, quelli per cui risulta necessaria la redazione di certificazione APE sono: Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4, per un costo per singola certificazione di € 200,00.

Si evidenzia inoltre, che per tutti gli altri Lotti non vi è la necessità di redigere l'attestato di certificazione energetica, trattandosi il Lotto 1 di un locale destinato a deposito (cat. C/2) e i Lotti 5-6-7-8-9-10-11 di locali destinati a box/garage (cat. C/6).

QUESITO N° 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;



RISPOSTA DEL QUESITO N° 13

Richiamando quanto fin qui detto e considerato lo stato attuale dei luoghi, nonché la tipologia dei beni staggiti, si può assicurare che è possibile vendere i beni pignorati in numero 11 (undici) Lotti, così come meglio illustrato nella risposta al terzo quesito.

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

69

QUESITO N° 14

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) 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;

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 14.**

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, in particolare, dai controlli e gli accertamenti eseguiti, si può asserire che gli immobili riguardanti codesta procedura sono stati pignorati per l'intero (1/1); inoltre, vista la tipologia di immobili staggiti, sono stati costituiti n. 11 (undici) lotti (*cfr. Allegato 1 - 5*).

QUESITO N° 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;

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 15**

Al momento degli accessi, in uno al proprio collaboratore, nonché al custode giudiziario, gli immobili pignorati, così come dichiarato nel verbale di sopralluogo (*cfr. Allegato 2*), risultavano tutti in possesso e occupati come segue:

- Foglio 12, P.la 244, Sub. 1 e 17 dalla società "xx), con regolare contratto di locazione stipulato il 18/02/2022 e registrato il 11/04/2022 all'Agenzia delle Entrate – DPNA2 UT Castellammare di Stabia al n.1009 serie 3 (OPPONIBILE AL PIGNORAMENTO);

Ing. Daniele Barbato
P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

70



- Foglio 12, P.la 244, Sub. 25 e Foglio 12, P.la 382, Sub. 35 Senza alcun titolo dal sig. xx, identificato xxx, il quale dichiarava di aver acquistato l'immobile ma di non aver formalizzato ancora l'atto di compravendita;
- Foglio 12, P.la 244, Sub. 27 e Foglio 12, P.la 382, Sub. 22 senza alcun titolo dalla xxx;
- Foglio 12, P.la 382, Sub. 12 e 60 (ex sub. 13) senza alcun titolo dai xxx;
- Foglio 12, P.la 382, Sub. 59 (ex sub. 13) senza alcun titolo xxxx il quale dichiarava di aver acquistato l'immobile ma di non aver formalizzato ancora l'atto di compravendita;
- Foglio 12, P.la 382, Sub. 21 il xxx, dichiarava di non essere in grado di riferire l'occupante dell'immobile;
- Foglio 12, P.la 382, Sub. 49 senza alcun titolo dal xxx.

QUESITO N° 16

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



RISPOSTA DEL QUESITO N° 16

Durante il sopralluogo, costantemente assistito dal custode giudiziario, si riscontrava che gli immobili pignorati, non erano affatto occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ma gli stessi risultavano occupati da soggetti terzi così come riportato in risposta al quesito 2.

QUESITO N° 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, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Ing. Daniele Barbato
 P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
 Cell.: +39 328.8144712

71



RISPOSTA DEL QUESITO N° 17

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, ed effettuati i controlli e gli accertamenti necessari presso pubblici uffici, si può asserire quanto qui di seguito esposto.

INESISTENZA DI VINCOLI URBANISTICI SULL'IMMOBILE PIGNORATO:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

INESISTENZA DI VINCOLI CONDOMINIALI SULL'IMMOBILE PIGNORATO:

In conclusione, durante il sopralluogo, come riferiva a verbale l'occupante del Lotto 1 e 2 xxxxxxxxxxxx, si riscontrava la presenza di un condominio costituito per i lotti 1-2-3 e 4, denominato "Villa Cosenza" il cui amministratore p.t. è il xxxxxxxxxxxx, il quale a seguito di richiesta forniva le seguenti informazioni (*cfr. Allegato 12*) di seguito riportate:

LOTTO 1 (foglio 12 particella 244 sub 1):

- Spese condominiali scadute e non pagate:
 - € 1.106,88 quota rate ordinarie da gennaio 2022 a dicembre 2022, salvo conguaglia (rata mensile € 92,24);
 - € 276,72 quota rate ordinarie da gennaio 2023 a marzo 2023, salvo conguaglio (rata mensile € 92,24);
 - € 35,74 quota Enel parco;
 - € 122,19 compenso redazione tabelle millesimali parco;
 - € 92,45 installazione telecamere;
 - € 122,19 sotto servizi.

TOTALE € 1.756,17

LOTTO 2 (foglio 12 particella 244 sub 17):

- Spese condominiali scadute e non pagate:

Ing. Daniele Barbato
P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

72

- € 1.091,76 quota rate ordinarie da gennaio 2022 a dicembre 2022, salvo conguaglia (rata mensile € 90,98);
- € 272,94 quota rate ordinarie da gennaio 2023 a marzo 2023, salvo conguaglio (rata mensile € 90,98);
- € 35,74 quota Enel parco;
- € 88,73 compenso redazione tabelle millesimali parco;
- € 67,14 installazione telecamere;
- € 88,73 sotto servizi.

TOTALE € 1.645,04

LOTTO 4 (foglio 12 particella 244 sub 27):

- Spese condominiali scadute e non pagate:

- € 787,56 quota rate ordinarie da gennaio 2022 a dicembre 2022, salvo conguaglia (rata mensile € 65,63);
- € 196,89 quota rate ordinarie da gennaio 2023 a marzo 2023, salvo conguaglio (rata mensile € 65,63);
- € 35,74 quota Enel parco;
- € 74,28 compenso redazione tabelle millesimali parco;
- € 56,20 installazione telecamere;
- € 74,28 sotto servizi.

TOTALE € 1.224,95

xxxx amministratore p.t., dichiarava, inoltre, l'inesistenza di cause in corso e forniva regolamento di condominio.

A dire sempre dal xx l'autorimessa ove sono ubicati i lotti 5-6-7-8-9-10- 11 non è costituito un condominio (*cfr. Allegato 12*).

QUESITO N° 18

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

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

73



RISPOSTA DEL QUESITO N° 18

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, in particolare, i controlli e gli accertamenti eseguiti, si può asserire quanto qui di seguito esposto.

INESISTENZA DI ALTRI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'inesistenza, oltre a tutti quelli già indicati e riportati negli atti della procedura espropriativa in parola, di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.).

INESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'inesistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

INESISTENZA TITOLI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte presso la Regione Campania (*cfr. Allegato 13*), si riscontrava che i beni oggetto della presente perizia, non sono gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 19

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione 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 giudiziarie, 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 o 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

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

74

di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 19

INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Stima del più probabile valore di mercato:

Dopo aver effettuato una breve descrizione del bene, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

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

$$S_C = S_L + x_i A_i + x_j A_j$$

dove

S_L : Superficie Lorda = $S_{\text{calpestabile}} + S_{\text{muri interni}} + 50\% S_{\text{muri esterni}}$

A_i : Superfici degli accessori (nel nostro caso tettoia)

x_i : Coefficienti di ragguaglio (35%)

Dopo aver specificato i criteri di valutazione utilizzati e dopo gli opportuni rilievi e ragguagli, si riporta la tabella riepilogativa della superficie utilizzata:

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

75

LOTTI	DESCRIZIONE BENE	Superficie commerciale
1	Deposito al piano terra	200,48 mq
2	Ufficio al piano terra	169,81 mq
3	Appartamento al piano terzo con terrazzo	151,66 mq
4	Appartamento piano terra e sottotetto con terrazzo	114,69 mq
5	Box/garage al piano terzo sottostrada	39,88 mq
6	Box/garage al piano terzo sottostrada	17,78 mq
7	Box/garage al piano terzo sottostrada	17,45 mq
8	Box/garage al piano terzo sottostrada	29,81 mq
9	Box/garage al piano terzo sottostrada	28,37 mq
10	Box/garage al piano secondo sottostrada	30,75 mq
11	Box/garage al piano secondo sottostrada	17,76 mq

Indagini di mercato

«AGENZIA DEL TERRITORIO Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Semicentrale/PANORAMICA – VARANO - TERME

Codice zona: C8

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Unitario Di Mercato
		(€ / mq)
Abitazioni civili/Uffici	Normale	2.150,00
Box	Normale	1.250,00
Magazzini	Normale	820,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

76

alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI (*cfr. Allegato 10*), si considera come **valore unitario di mercato** il valore riportato nella tabella precedente.

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

C_i = coefficiente correttivo

Coeffienti correttivi	
RIFERITO ALL'APPARTAMENTO	PIANO STATO CONSERVATIVO AFFACCIO ESPOSIZIONE ALTEZZA SOFFITTI VISTA OCCUPAZIONE TIPOLOGIA STATO CONSERVATIVO SPAZI CONDOMINIALI
RIFERITO ALLO STABILE	

In conclusione, il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è pari a:

LOTTO	DESCRIZIONE BENE	Piano	Vmu € / mq	Ci	Superficie Commerciale mq	Valore (arrotondato) €
1	Deposito	Terra	820,00	1,00	200,48 mq	164.400,00
					Totale	164.400,00
2	Ufficio	Terra	2.150,00	1,00	169,81 mq	365.000,00
					Totale	365.000,00
3	Appartamento con terrazzo	Terzo	2.150,00	1,15	151,66 mq	375.000,00
						375.000,00
4	Appartamento con terrazzo	Terra	2.150,00	0,95	64,46 mq	131.700,00
		Sottotetto abitabile		1,00	56,38 mq	121.000,00
					Totale	252.700,00

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



5	Box/garage	II sottostrada	1.250,00	1,00	39,88 mq	49.900,00
		Totale				
6	Box/garage	II sottostrada	1.250,00	1,00	17,78 mq	22.200,00
		Totale				
7	Box/garage	II sottostrada	1.250,00	1,00	17,45 mq	22.200,00
		Totale				
8	Box/garage	II sottostrada	1.250,00	1,00	29,81 mq	37.200,00
		Totale				
9	Box/garage	II sottostrada	1.250,00	1,00	28,37 mq	35.500,00
		Totale				
10	Box/garage	II sottostrada	1.250,00	1,00	30,75 mq	38.400,00
		Totale				
11	Box/garage	II sottostrada	1.250,00	1,00	17,76 mq	22.200,00
		Totale				

Per i suddetti lotti esistono delle voci di detrazione che vanno sottratte al valore prima calcolato, per poter determinare il valore finale.

Le detrazioni possono essere così riassunte:

LOTTI	Descrizione delle Detrazioni	Detrazioni (Euro)	Totale detrazione (Euro)
1	Redazione SCIA, DOCFA, Agibilità, oneri, spese tecniche e lavori	2.500,00	4.256,17
	Insoluti condominiali	1.756,17	
2	Redazione SCIA, DOCFA, Agibilità, APE, oneri, spese tecniche e lavori	2.700,00	4.345,17

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

78

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



	Insoluti condominiali	1.645,17	
3	APE	200,00	200,00
4	Redazione SCIA in sanatoria, redazione DOCFA e nuova Agibilità, APE, oneri, spese tecniche e lavori	6.200,00	7.424,95
	Insoluti condominiali	1.224,95	
5	Redazione DOCFA	500,00	500,00
6	Mancanza agibilità e non regolarità dei luoghi con la concessione reperita	Riduzione maggiore ai sensi del 568 c.p.c.	
7			
8			
9			
10			
11			

In definitiva si ottiene il valore finale del bene, di seguito riportato:

Lo scrivente, infine, oltre alle detrazioni di cui sopra, applicherà una ulteriore riduzione al valore dell'immobile, secondo l'articolo 568 c.p.c., in tali riduzioni lo scrivente ha tenuto conto: della mancanza di certificati di conformità degli impianti, della eventuale garanzia di vizi per la conformità urbanistica e di quanto altro previsto dallo stesso articolo, nonché della mancanza dell'agibilità. Pertanto, in virtù di quanto suddetto, si andrà ad applicare una riduzione del 15%.

LOTTI	Valore Calcolato (Euro)	Detrazioni (Euro)	Riduzione ai sensi dell'articolo 568 c.p.c.	Valore Finale arrotondato (V calcolato – detrazioni – 15%) (Euro)
1	164.400,00	4.256,17	15%	136.000,00
2	365.000,00	4.345,17	15%	306.500,00
3	375.000,00	200,00	15%	319.000,00
4	252.700,00	7.424,95	15%	208.000,00
5	49.900,00	500,00	20 %	39.500,00
6	22.200,00	/	20 %	17.800,00

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

79

7	22.200,00	/	20 %	17.800,00
8	37.200,00	/	20 %	29.700,00
9	35.500,00	/	20 %	28.400,00
10	38.400,00	/	20 %	30.700,00
11	22.200,00	/	20 %	17.800,00

QUESITO N° 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.

RISPOSTA DEL QUESITO N° 20

Così come già detto nei quesiti precedenti, gli immobili staggiti, risultavano in possesso della della esecutata xxxxxxxxxxxx e occupati come segue:

- Foglio 12, P.la 244, Sub. 1 e 17 dalla società “xxxxxxxxxxxxxx), con regolare contratto di locazione stipulato il 18/02/2022 e registrato il 11/04/2022 all’Agenzia delle Entrate – DPNA2 UT Castellammare di Stabia al n. 1009 serie 3 (*cfr. Allegato 14*);
- Foglio 12, P.la 244, Sub. 25 e Foglio 12, P.la 382, Sub. 35 senza alcun titolo dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxx, il quale dichiarava di aver acquistato l’immobile ma di non aver formalizzato ancora l’atto di compravendita;
- Foglio 12, P.la 244, Sub. 27 e Foglio 12, P.la 382, Sub. 22 senza alcun titolo dalla xxxxxxxx;
- Foglio 12, P.la 382, Sub. 12 e 60 (ex sub. 13) senza alcun titolo dai sigg. xxxxxxxxxxxxxx
- Foglio 12, P.la 382, Sub. 59 (ex sub. 13) senza alcun titolo dal xxxx, il quale dichiarava di aver acquistato l’immobile ma di non aver formalizzato ancora l’atto di compravendita;

Ing. Daniele Barbato
P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712

- Foglio 12, P.la 382, Sub. 21 xxxxxxxx, dichiarava di non essere in grado di riferire l'occupante dell'immobile;
- Foglio 12, P.la 382, Sub. 49 senza alcun titolo dal xxxxxxxxxxxxx.

D. CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencanti nell'indice.

Torre Annunziata, li 28 marzo 2023

L'Esperto stimatore

Dott. Ing. Daniele Barbato

