



## TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Ill.mo G.E. dott.<sup>ssa</sup> Emanuela MUSI*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N°105/2023**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (ex art. 567 c.p.c.)\_PRIVACY LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Pompei (NA) Via Mariconda n°23  
C.F. Comune di Pompei (NA) Foglio 17 Particella 252 Subalterno 2



Torre Annunziata, 30 dicembre 2024

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

1. DATI PROCEDURA.....	4
2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	5
3. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.....	7
5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	13
6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	14
6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1.....	14
6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.....	14
6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	15
6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.....	19
6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.....	20
6.3.1 DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE IMMOBILI DI CUI SI COMPONE IL LOTTO.....	20
6.3.1.a Dati generali.....	20
6.3.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	29
6.3.2.a Criteri di calcolo.....	29
6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.....	31
6.3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI.....	31
6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.....	32
6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento.....	32
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.....	34
6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.....	36
6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.....	38
6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.....	41
6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.....	45
6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.....	46
6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.....	49
6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.....	50
6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.....	57
6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.....	58
6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.....	59
6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.....	60
6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.....	61



6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.....	62
6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.....	63
6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.....	64
6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.....	68
7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	69
8. ELENCO ALLEGATI.....	70
9. CONCLUSIONI.....	72





## 1. DATI PROCEDURA.



<b>Giudice dell'Esecuzione:</b>	<b>DOTT.<sup>SSA</sup> EMANUELA MUSI</b>
<b>R. G. E.:</b>	<b>N°105/2023</b>
<b>Creditore Procedente:</b>	<b>OMISSIS</b>
<b>Debitore esecutato:</b>	<b>OMISSIS</b>
<b>Creditori intervenuti:</b>	<b>AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI NAPOLI, con estratti di ruolo</b>
<b>Data udienza:</b>	<b>30/01/2025</b>
<b>Esperto Stimatore:</b>	<b>ARCHITETTO SABRINA DUILIO</b>
<b>Custode Giudiziario:</b>	<b>DOTT. ANTONIO CARILLO</b>



## 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

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

Immobile n.1	
<b>Dritto pignorato:</b>	Piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. <i>Omissis</i>
<b>Natura:</b>	Abitazione
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Pompei (NA), Via Mariconda n.23, piano terra e piano ammezzato (piano terra e primo catastalmente)
<b>Ditta catastale:</b>	<i>Omissis</i>
<b>Catasto:</b>	Fabbricati
<b>Comune:</b>	Pompei (NA)
<b>Dati identificativi:</b>	Foglio 17, particella 252, sub 2
<b>Dati di classamento:</b>	Categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 92 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 92 mq, R.C. € 348,61
<b>Indirizzo catastale:</b>	Via Mariconda n.23, Piano T - 1

**così descritta nell'atto di pignoramento** (Cfr. all.to n.1): *“di proprietà del sig. Omissis [...]:*

*immobile nel Comune di Pompei (NA) - Via Mariconda n.23 - piano T-1, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 348,61, censita nel N.C.E.U. al Fg.17, mappale 252, sub 2.*

*Il pignoramento si intende effettuato sul sopra descritto immobile nonché su ogni costruzione ivi esistente, accessione, comunione e pertinenza, nulla escluso”.*

Nel conferire l'incarico, l'Ill.mo Giudice concedeva all'E.S. per la trasmissione alle Parti ed il deposito in cancelleria della presente relazione il termine ultimo di **giorni 30** antecedente l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita, quindi entro e non oltre il **30/12/2024**.

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



### 3. ATTO DI PIGNORAMENTO.



L'atto di pignoramento relativo all'immobile sopra identificato è:

#### Dati relativi alla nota di trascrizione

Nota del 14/06/2023	reg. gen. 30266	reg. part. 23326
Ufficio: <b>Ufficio Provinciale di Napoli -Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 2</b>		

#### Dati relativi al titolo

Tipo di atto: Data: <b>Verbale di pignoramento immobili</b> 18/05/2023 numero repertorio: 2581  Sezione B immobili Unità negoziale n. 1:  <b>Immobile n. 1</b> Comune: Pompei Catasto: Fabbricati Sez. urbana - <b>Foglio 17 Particella 252 Subalterno 2</b> Categoria: A/2 - Abitazione di tipo civile Consistenza: 4,5 vani Indirizzo: Via Mariconda n°23
Sezione C- <u>Soggetti:</u>  A favore: <b>OMISSIS</b> Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1  Contro: <b>OMISSIS</b> Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1



## 4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.

Il bene oggetto di stima consiste in una unità abitativa distribuita su due livelli (piano terra e piano ammezzato), facente parte di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Pompei (NA) alla via Mariconda n.23. Relativamente alla formazione di lotti, considerato che l'appartamento ha un unico identificativo catastale si è reso necessario formare un UNICO LOTTO come appresso sinteticamente descritto.

**LOTTO UNICO** - piena ed esclusiva proprietà di n.1 unità immobiliare facente parte di un piccolo fabbricato per civili abitazioni, sito in Pompei (NA), alla via Mariconda n.23, con accesso sia dal lato ovest mediante porta di ingresso su Via Mariconda, sia dal lato est mediante porta di ingresso sull'area esterna comune coperta.

Essa è **catastalmente identificata al C.F. del Comune di Pompei (NA) al foglio 17, particella 252, sub 2**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 92 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 92 mq, Rendita €348,61, **in ditta Omissis piena proprietà per 1000/1000**, Via Mariconda n.23, piano T-1 e confinante, a nord con altra unità immobiliare, a sud con strada privata, ad ovest con Via Mariconda, ad est con area comune.

L'appartamento pignorato si sviluppa su due livelli, piano terra e piano ammezzato (primo piano catastalmente). Nello specifico,

- **il piano terra** si compone di: ingresso/cucina di mq.33,27, disimpegno di mq.2,38, bagno di mq.5,56 e soggiorno pranzo di mq.21,77.

Tutti gli ambienti presentano soffitto piano con altezza rilevata di mt.2,82.

- **il piano ammezzato(catastalmente primo piano)** si compone di: ripostiglio di mq.31,47 con accesso dalla scala a chiocciola posta nella cucina al piano terra, camera di mq. 20,17 con accesso dalla scala posta nella camera al piano terra, balcone di mq.4,57 prospettante su Via Mariconda, bagno di mq.6,80.

Tutti gli ambienti presentano soffitto piano. Il ripostiglio presenta un'altezza rilevata di mt.1,54, la camera 2 un'altezza rilevata di mt.2,67 ed il bagno un'altezza rilevata di mt.2,64.



Il tutto per una superficie utile netta di mq.90,60, una superficie non residenziale di ornamento di mq.4,57 ed una superficie non residenziale di servizio di mq. 31,47.



In merito agli eventuali millesimi di parti comuni, trattandosi di piccolo fabbricato, si riferisce che non risulta istituito alcun condominio, non vi sono né tabelle millesimali né amministratore.



La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare del bene in questione è di **mq.143,00**.

La descrizione di cui al titolo di provenienza **non corrisponde** alla descrizione di cui alla planimetria catastale in atti, in quanto in quest'ultima sono rappresentati due vani, cucina, disimpegno e bagno e non un unico vano con piccola cucina annessa come nel titolo di provenienza.



La descrizione del cespite desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale attualmente in atti **non corrisponde** allo stato attuale dei luoghi per quanto di seguito riportato:



- il tramezzo che nella planimetria catastale divideva l'attuale ingresso/cucina del piano terra in due ambienti (cucina e camera) è stato demolito;
- la porta d'ingresso che consente l'accesso dall'area comune nell'attuale ingresso/cucina al piano terra non è raffigurata nella planimetria catastale;
- la nicchia nella muratura del bagno e quella nella muratura del soggiorno/pranzo al piano terra non sono raffigurate nella planimetria catastale;
- le due scale, quella a chiocciola nella cucina e quella lineare nel soggiorno pranzo, che dal piano terra conducono rispettivamente al ripostiglio ed alla camera del piano ammezzato, non sono rappresentate;
- lo stesso piano ammezzato non è rappresentato nella planimetria catastale;



l'altezza interna riportata nella planimetria catastale (4,60 m) è inferiore rispetto all'altezza complessiva del piano terra e del piano ammezzato comprensiva dello spessore del solaio intermedio (5,80).

In merito allo *status* urbanistico del cespite *de quo*, dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pompei (NA), è emersa la seguente documentazione di rilievo:

- \* grafici di progetto delle opere di trasformazione del fabbricato rurale alla Via Mariconda n.15 (oggi nn. 21 e 23);
- \* Ordinanza di sospensione lavori n.19 del 20/04/1971 a seguito di processo verbale n.381 del 16/04/1971 per lavori di ampliamento abusivi del vecchio fabbricato esistente in Via Mariconda n.15 (oggi nn. 21 e 23);
- \* Verbale di sopralluogo datato 24/04/1971 effettuato dai tecnici comunali in via Mariconda n.15 (oggi nn. 21 e 23) con descrizione e rappresentazione grafica delle opere di ampliamento del vecchio fabbricato esistente;
- \* Istanza di condono ai sensi della L. 47/85 protocollo 18976 del 31/10/1986;
- \* Atto di rigetto protocollo 1889 del 23/02/2014 dell'Istanza di condono ai sensi della L. 47/85 protocollo 18976 del 31/10/1986;
- \* Ordinanza di demolizione n.103, protocollo 7202 del 24/03/1998;
- \* Istanza di condono ai sensi della L. 326/03 e L.R. 10/04 protocollo 40396 del 10/12/2004;
- \* Atto di rigetto protocollo 25782 del 23/09/2015 dell'Istanza di condono ai sensi della L. 326/03 e L.R. 10/04 protocollo 40396 del 10/12/2004.

Relativamente allo *status* urbanistico dei beni oggetto di pignoramento, la scrivente riferisce che dalla disamina della documentazione suindicata non sono stati rinvenuti titoli abilitativi inerenti la costruzione del fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato.

I primi elaborati a rappresentare graficamente il bene pignorato sono i grafici allegati alla richiesta (non rinvenuta) di licenza edilizia, non rilasciata, per la trasformazione del vecchio fabbricato rurale in Via Mariconda n.15 (oggi nn. 21 e 23), originariamente costituito da un vano con annessa cucinetta al piano terra ed un vano con terrazza al primo piano. Il progetto di trasformazione prevedeva la

realizzazione di un bagno e di un piccolo disimpegno al piano terra e la chiusura del terrazzo al primo piano per la realizzazione di un bagno, di un disimpegno e di una seconda camera.

A seguito di processo verbale di denuncia n.381 del 16/04/1971 in cui si accertavano *“lavori di ampliamento senza essere in possesso della licenza edilizia, né del nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti della Campania”*, in data 20/04/1971 veniva emessa l'Ordinanza n.19 in cui si ordinava *“di sospendere immediatamente i lavori di cui sopra, con riserva dei provvedimenti definitivi necessari per la ratifica della costruzione ovvero per la sua rimessa in pristino”*.

Successivamente, in data 24/04/1971, veniva effettuato in via Mariconda n.15 (oggi nn. 21 e 23) un sopralluogo dai tecnici comunali. Nel verbale di sopralluogo si legge: *“Al momento del sopralluogo sono state eseguite tutte le opere riguardanti la struttura del fabbricato e cioè pilastri, travi e solai di calpestio e di copertura. L'ampliamento suddetto si sviluppa su due piani: il piano terra di altezza 5,70 ed il primo piano di altezza m. 3,60”*.

In data 31/10/1986 veniva presentata Istanza di condono ai sensi della L. 47/85 protocollo 18976 per le opere di ampliamento al piano terra del fabbricato in Via Mariconda n.15 (oggi n. 23) di cui sopra e completate nel 1972 e per il cambio di destinazione d'uso del vano preesistente.

In data 23/01/2014 veniva emesso Atto di rigetto n.398 protocollo 1889 della suddetta Istanza di condono.

In data 24/03/1998 a seguito di Verbale di denuncia del Comando dei Vigili Urbani n.118/98 ED del 17/03/1998 in cui si rilevava che erano stati intrapresi *“in via Mariconda n.23 lavori di costruzione senza la prescritta concessione edilizia comunale, consistenti nel consolidamento statico del fabbricato, mediante la costruzione di un solaio intermedio, di circa mq. 35 con conseguenti modifiche prospettiche”*, con Ordinanza n.103 protocollo 7202 *“veniva ordinata la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi”*.

In data 10/12/2004 veniva presentata Istanza di condono ai sensi della L. 326/03 e L.R. 10/04 protocollo 40396 per la realizzazione abusiva di un piano ammezzato e di un locale garage nel fabbricato in Via Mariconda n.23.



In data 23/09/2015 veniva emesso Atto di rigetto protocollo 25782 della suddetta Istanza di condono.



Alla luce della documentazione in atti al Comune, l'immobile oggetto di pignoramento, allo stato presenta ulteriori difformità rispetto a quanto riportato nei grafici e nei Verbali di sopralluogo presenti al Comune e consistenti in:



- ✓ una differenza dell'altezza interna. Nei grafici di sopralluogo redatti dai tecnici comunali nel 1971 viene riportata un'altezza del piano terra di mt. 5,70. Nei grafici allegati all'Istanza di Condono ai sensi della L.47/85 viene, invece, riportata un'altezza del piano terra di mt. 4,60. L'altezza interna totale tra piano terra e piano ammezzato, comprensiva del solaio intermedio, rilevata dalla scrivente sui luoghi, risulta in corrispondenza del vano con ingresso da via Mariconda di mt. 5,81 mentre, nella restante parte di mt. 4,68;
- ✓ una diversa distribuzione degli spazi interni, con rimozione del tramezzo che divideva l'attuale ingresso/cucina in due ambienti e l'apposizione delle due scale, quella a chiocciola nell'ambiente cucina e quella lineare nel soggiorno pranzo che conducono al piano ammezzato;
- ✓ il piano ammezzato ha una superficie maggiore sia di quella rilevata nel 1998 dai Vigili urbani sia di quella riportata nei grafici di condono ai sensi della legge 326/03.



Orbene, considerato che, non è possibile risalire con certezza al volume originario dell'immobile per le diverse altezze riscontrate nella documentazione urbanistica esaminata, che le pratiche di condono per il solaio intermedio e l'ampliamento sul fronte est sono state rigettate, che tali opere andrebbero rimosse solo a seguito di una verifica statica, in virtù sia dell'età di tali strutture (oltre 45 anni per l'ampliamento sul fronte est e 26 per il solaio intermedio), sia per la presenza del piano superiore che insiste su di esse, la scrivente, giusto confronto con i tecnici comunali, ritiene doveroso considerare il cespite staggito completamente abusivo. Tale circostanza sarà tenuta in debito conto in fase di valutazione.



Si dovrà prevedere l'aggiornamento catastale con la presentazione del nuovo DOCFA in cui andrà riportato anche il piano ammezzato.





La zona di impianto dell'immobile pignorato risulta ricadere alla luce dell'estratto del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pompei (NA) in **Zona P2 - "Zone per attrezzature di interesse generale" ed in parte in zona B3 - "Residenziale di completamento frazioni"** ed ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico in **zona P.I. "Zona di Protezione Integrale"**



Il cespite *de quo* (particella 252 sub 3 del foglio 17) è pervenuto al sig. *Omissis* in virtù di Successione testamentaria apertasi in data 25/10/1983 in seguito al decesso della sig.ra *Omissis*, presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia (NA) il 20/07/1984 e trascritta il 13/08/1984. In merito, in data 25/03/2024



veniva trascritta Accettazione tacita di eredità.

**PREZZO BASE: Euro 69.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 51.750,00**



La sottoscritta ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.





## 5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

---

I quesiti di cui all'incarico conferito dal G.E. sono contenuti nel Verbale di accettazione dell'incarico datato 06/06/2024, depositato telematicamente in data 07/07/2024, al quale per brevità di esposizione si rimanda.



## 6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

### 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

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

#### 6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.

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

- a. Nota di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 datata 14/06/2023, (Cfr. *all.to n.2*), relativa al Verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 18/05/2023;
- b. Certificazione notarile, datata 27/06/2023 e depositata in data 30/06/2023 e successiva integrazione, datata 29/05/2024 e depositata in data 30/05/2024, a

firma del Notaio dott. *Omissis* (Cfr. all.to n.3), attestanti le risultanze relative all'immobile pignorato;

- c. Nota di Trascrizione del 25/03/2024 relativa ad Accettazione tacita di eredità a favore di *Omissis* contro *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul bene *de quo* (Cfr. all.to n.4).

### ESITO DELLA VERIFICA

### POSITIVO

Pertanto, la presente relazione è suscettibile di essere elaborata secondo quanto posto nel mandato conferito.

#### 6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

In base alle verifiche effettuate, incrociando i dati di cui alle ispezioni ipotecarie per nominativo, nello specifico sul debitore *Omissis* proprietario del bene oggetto della presente relazione; su *Omissis*, dante causa nel ventennio (Cfr. all.ti nn.5 e 6); sull'immobile pignorato, nello specifico sull'U.I. censita in **C.F. al Foglio 17 particella 252 sub 2** (Cfr. all.to n.7), risultano le trascrizioni, aventi incidenza sulla procedura *de qua*, di seguito riportate.

#### Trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 13/08/1984<sup>1</sup>
2. TRASCRIZIONE del 14/06/2023. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<sup>2</sup>
3. TRASCRIZIONE del 25/03/2024. Pubblico ufficiale *Omissis*
4. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Denuncia di Successione in morte di *Omissis* registrata il 26/04/1984 a Castellammare di Stabia (NA), erede nipote ex frate *Omissis* e devoluta a *Omissis* (esecutato) in forza del testamento olografo del 15/11/1983 registrato a Napoli il 02/12/1983.

<sup>2</sup> Procedura esecutiva promossa da *Omissis* contro *Omissis* R.G.E. N.105/2023.



**DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:**

**Documentazione catastale estratta presso l'Agazia delle Entrate–Ufficio**

**Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali:**

- ❖ Visura storica particella 252 subalterno 2 foglio 17 del C.F. del Comune di Pompei (NA) (Cfr. all.to n.8).
- ❖ Visura storica particella 252 foglio 17 del C.T. del Comune di Pompei (NA) (Cfr. all.to n.9).
- ❖ Planimetria particella 252 subalterno 2 foglio 17 del C.F. del Comune di Pompei (NA) (Cfr. all.to n.10).
- ❖ Estratto di mappa particella 252 foglio 17 del C.F. del Comune di Pompei (NA) (Cfr. all.to n.11).

**Titoli di provenienza:**

Procedendo a ritroso nel ventennio antecedente il pignoramento:

- ❖ Atto di Divisione datato 30/09/1969 a firma del Notaio *Omissis*, repertorio 108170 raccolta 7002/523, con relativa Nota di Trascrizione dell'11/11/1969 (Cfr. all.to n.12), in virtù del quale alla sig.ra *Omissis* veniva assegnato ed attribuito, tra altro, l'intero piano terra composto da un vano terraneo e piccola cucinetta del fabbricato sito in Pompei alla via Santa Maria la Carità contrada Mariconda. Detta parte di fabbricato insisteva sulla particella 252 del foglio 3 del C.T. di Pompei sezione Gragnano.

**Certificati anagrafici:**

- ❖ Certificato di residenza storico del sig. *Omissis*, esecutato (Cfr. all.to n.13), estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Boscoreale (NA) in data 29/10/2024.
- ❖ Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con annotazione a margine dei sig.ri *Omissis* e *Omissis* (Cfr. all.to n.14), rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Boscoreale (NA) in data 29/10/2024, dal quale

<sup>3</sup> In virtù di Scrittura privata con sottoscrizione autentica di preliminare di vendita a firma del Notaio *Omissis*, datata 24/02/2011 repertorio 6415 raccolta 4021, il sig. *Omissis* accettava l'eredità in morte della sig.ra *Omissis*.





risulta che con Atto datato 16/12/2016 a firma del Notaio *Omissis* repertorio 14760 raccolta 8743, gli sposi sceglievano il regime della separazione dei beni.

**Documentazione urbanistica:**

- ❖ Grafici di progetto delle opere di trasformazione del fabbricato rurale alla Via Mariconda n.15 (oggi nn. 21 e 23), catastalmente particella 252 foglio 3 (oggi foglio 17), presentato dai germani *Omissis* e sui quali è riportato il parere favorevole della Commissione edilizia del 26/06/1969 (*Cfr. all.to n.15*).
- ❖ Ordinanza di sospensione lavori n.19 del 20/04/1971 a seguito di processo verbale n.381 del 16/04/1971 a carico dei germani *Omissis* per lavori di ampliamento abusivi del vecchio fabbricato esistente in Via Mariconda n.15 (oggi nn. 21 e 23) (*Cfr. all.to n.16*).
- ❖ Verbale di sopralluogo datato 24/04/1971 effettuato dai tecnici comunali in via Mariconda n.15 (oggi nn. 21 e 23) con descrizione e rappresentazione grafica delle opere di ampliamento del vecchio fabbricato esistente (*Cfr. all.to n.17*).
- ❖ Istanza di condono ai sensi della L. 47/85 protocollo 18976 del 31/10/1986 inerente le opere abusive realizzate al piano terra del fabbricato in Via Mariconda n.15 (oggi n. 23) (*Cfr. all.to n.18*).
- ❖ Atto di rigetto protocollo 1889 del 23/02/2014 (*Cfr. all.to n.19*) dell'Istanza di condono ai sensi della L. 47/85 protocollo 18976 del 31/10/1986 (*Cfr. citato all.to n.18*) inerente le opere abusive realizzate al piano terra del fabbricato in Via Mariconda n.15 (oggi n. 23).
- ❖ Ordinanza di demolizione n.103, protocollo 7202 del 24/03/1998, delle opere abusive nel fabbricato in Via Mariconda n.23 consistenti nella realizzazione di un piano ammezzato e locale garage (*Cfr. all.to n.20*).
- ❖ Istanza di condono ai sensi della L. 326/03 e L.R. 10/04 protocollo 40396 del 10/12/2004 per la realizzazione abusiva di un piano ammezzato e locale garage delle opere abusive nel fabbricato in Via Mariconda n.23 (*Cfr. all.to n.21*).





- ❖ Atto di rigetto protocollo 25782 del 23/09/2015 (Cfr. all.to n.22) dell'Istanza di condono ai sensi della L. 326/03 e L.R. 10/04 protocollo 40396 del 10/12/2004 (Cfr. citato all.to n.21 )per la realizzazione abusiva di un piano ammezzato e locale garage delle opere abusive nel fabbricato in Via Mariconda n.23.

**Altra documentazione rilevante:**

- ❖ Verbale di pubblicazione di Testamento olografo autenticato nelle firme del Notaio *Omissis* datato 15/11/1983 repertorio 658 raccolta 297 (Cfr. all.to n.23), in virtù del quale la sig.ra *Omissis* lasciava al nipote Cascone Pasquale tutti i suoi beni mobili ed immobili.
- ❖ Nota di trascrizione del 13/08/1984 (Cfr. all.to n.24) della Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia (NA) in data 20/07/1984 in morte della sig.ra *Omissis*, deceduta a Pompei (NA) in data 25/10/1983, mediante la quale il sig. *Omissis*, in qualità di nipote ed in forza di testamento olografo registrato a Napoli in data 02/12/1983 (Cfr. citato all.to n.23), ereditava, tra altro, l'intero piano terra composto da un vano terraneo e piccola cucinetta del fabbricato sito in Pompei alla via Santa Maria la Carità contrada Mariconda. Detta parte di fabbricato insisteva sulla particella 252 del foglio 3 del C.T. di Pompei sezione Gragnano.





## 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.



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



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

La segnalazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile è stata elaborata e depositata in data 19/07/2024.

### **STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE**

Secondo quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia (Cfr. all.to n.25), confermato in sede di sopralluoghi, l'immobile pignorato, sito in Pompei (NA) alla Via Mariconda n.23, catastalmente identificato nel C.F. di Pompei (NA) al foglio 17 particella 252 subalterno 2, di proprietà del sig. *Omissis*, esecutato, per la quota di 1/1, è libero da persone ed è nel possesso giuridico e materiale del custode giudiziario dott. Antonio Carillo.



## 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.

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

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

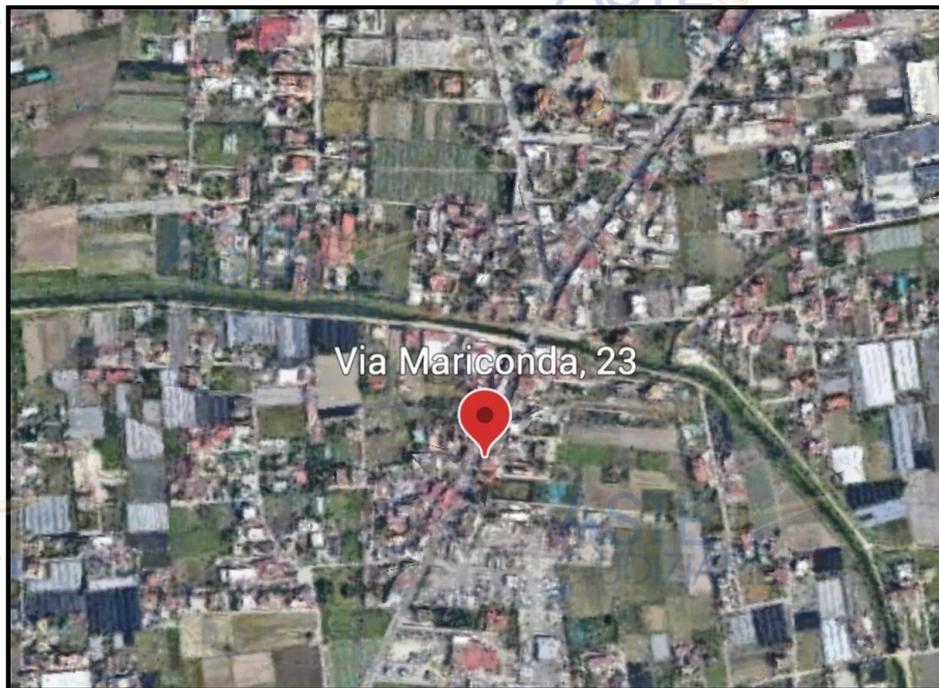
### 6.3.1 DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE IMMOBILI DI CUI SI COMPONE IL LOTTO

#### 6.3.1.a Dati generali:

Il bene oggetto di stima, di proprietà 1/1 del sig. *Omissis*, consiste in una unità immobiliare facente parte di un piccolo fabbricato per civili abitazioni, situato in Pompei (NA), alla via Mariconda n.23.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### FOTO SATELLITARI



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'edificio in cui insiste il bene staggito, realizzato parte in muratura portante e parte con struttura in cemento armato e compagnature di tufo, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, piano ammezzato e primo piano) con terrazzo di copertura praticabile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Esso si presenta esternamente in discreto stato di manutenzione (Cfr. *Documentazione Fotografica – Foto da 1 a 6*).

### VISTE FABBRICATO



Prospetto ovest su via Mariconda



Prospetto sud su viale privato



Prospetto est su corte comune

**Ingresso immobile pignorato**

Il fabbricato è situato in zona "semiperiferica" con sufficiente disponibilità di parcheggi, ben collegata a scuole, uffici, presidio ospedaliero, principali vie di trasporto (autostrada, autolinee), impianti sportivi e chiese; con sufficiente presenza di attività economiche (negozi, farmacia, supermercati, ecc.).

Trattandosi di piccolo fabbricato non risulta costituito condominio e non vi sono né tabelle millesimali né amministratore.





**6.3.1.b Descrizione delle unità immobiliari staggita componente il lotto**

**L'unità immobiliare** è catastalmente identificata al **C.F. del Comune di Pompei (NA) al foglio 17, particella 252, sub 2**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 92 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 92 mq, Rendita €348,61, **in ditta Omissis piena proprietà per 1000/1000**, Via Mariconda n.23, piano T-1 (Cfr. citato all.to n.8).

Esso confina, a nord con altra unità immobiliare, a sud con strada privata, ad ovest con Via Mariconda, ad est con area comune.

Come già riferito è adibita ad abitazione, con accesso sia dal lato ovest mediante porta di ingresso su Via Mariconda, sia dal lato est mediante porta di ingresso sull'area esterna comune coperta. Si sviluppa su due livelli, piano terra e piano ammezzato.

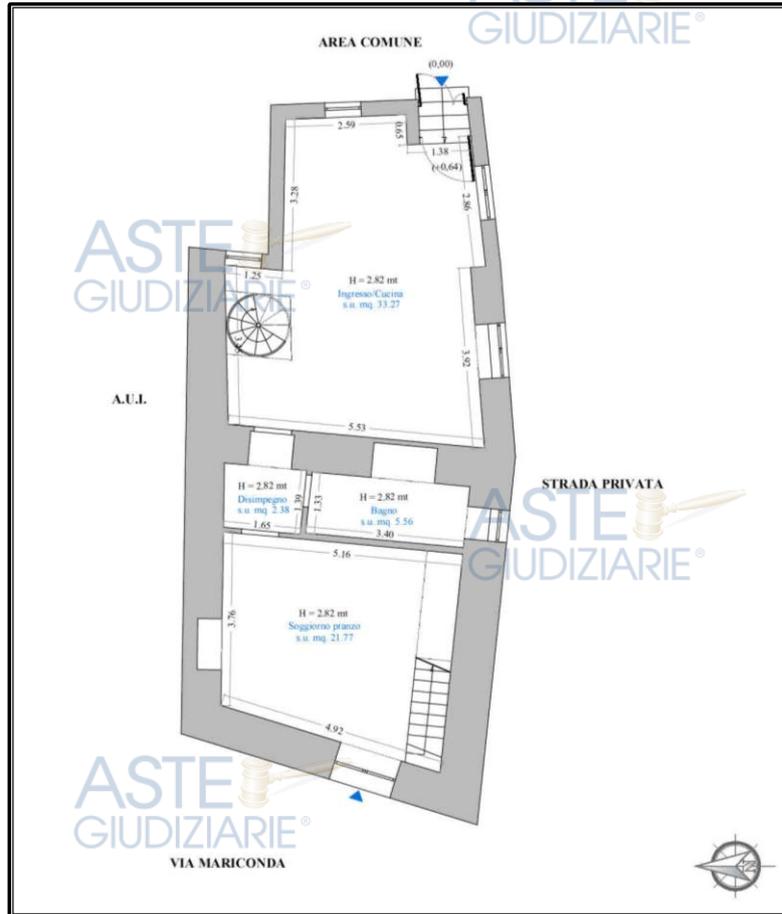
Nello specifico (Cfr. Elaborati Grafici: Tav.1 e Documentazione Fotografica – Foto da 7 a 26):

**il piano terra** si compone di:

- ingresso/cucina dell'estensione di mq.33,27, con quattro finestre di cui due aprentesi su area esterna comune lato est e due su strada privata lato sud;
- disimpegno di mq.2,38;
- bagno di mq.5,56, con finestra aprentesi su strada privata lato sud;
- soggiorno pranzo di mq.21,77, con porta finestra, che funge anche da secondo ingresso, che apre su via Mariconda.

Gli ambienti sono posti a quote differenti dal piano strada, presentano soffitto piano ed un'altezza rilevata di mt 2,82.





RILIEVO METRICO PIANO TERRA



Ingresso/cucina piano terra



Disimpegno piano terra



Bagno piano terra

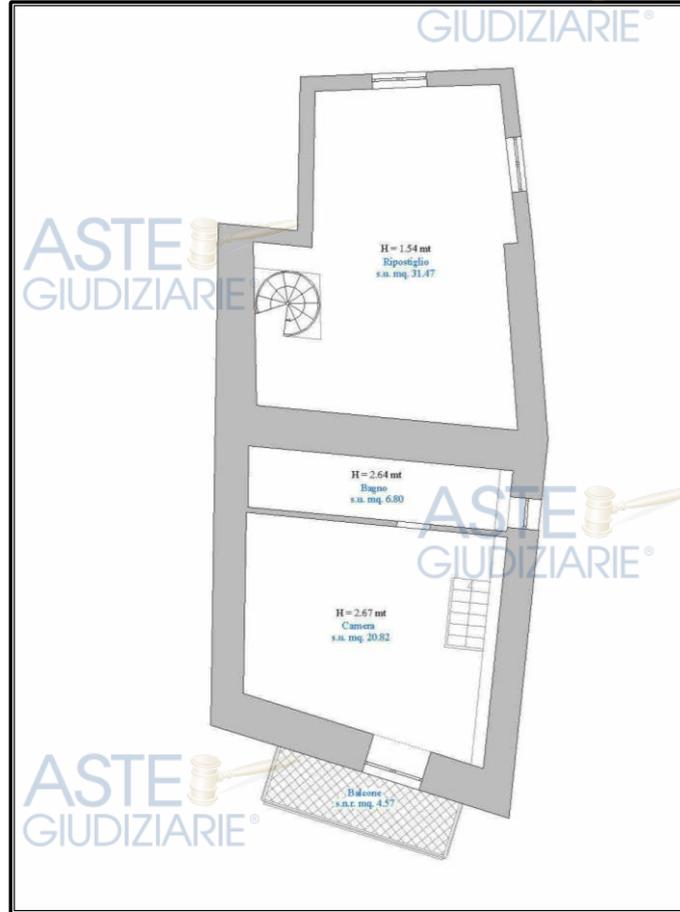


Soggiorno pranzo piano terra

**Il piano ammezzato(catastalmente primo piano)** si compone di:

- vano ad uso ripostiglio dell'estensione di mq.31,47 cui si accede da una scala a chiocciola posta nella cucina al piano terra, con due lumi ingredienti di cui uno aprentesi su area esterna comune lato est ed uno su strada privata lato sud;
- camera di mq. 20,82, con accesso dalla scala posta nel soggiorno pranzo al piano terra con porta finestra che apre sul balcone di mq.4,57 prospettante su Via Mariconda;
- bagno di mq.6,80, con lume ingrediente aprentesi su strada privata lato sud.

Tutti gli ambienti presentano soffitto piano. Il ripostiglio presenta un'altezza rilevata di mt.1,54, la camera 2 un'altezza rilevata di mt.2,67 ed il bagno un'altezza rilevata di mt.2,64.



**RILIEVO METRICO PIANO AMMEZZATO**



Scala a chiocciola che dalla cucina al piano terra conduce al vano ad uso ripostiglio del piano ammezzato



Vano ad uso ripostiglio piano ammezzato



Scala che dal soggiorno pranzo al piano terra conduce alla camera del piano ammezzato



Camera piano ammezzato



Balcone piano ammezzato



Bagno piano ammezzato



Nel quadro riepilogativo che segue si riportano le superfici utili interne.

DESTINAZIONE	Superficie principale	Superficie di ornamento	Superficie di servizio
<b><u>PIANO TERRA</u></b>			
Ingresso/cucina	mq. 33.27		
Disimpegno	mq. 2.38		
Bagno	mq. 5.56		
Soggiorno/pranzo	mq. 21.77		
<b><u>PIANO AMMEZZATO (CATASTALMENTE PIANO PRIMO)</u></b>			
Ripostiglio			mq. 31.47
Camera	mq. 20.82		
Bagno	mq. 6.80		
Balcone		mq. 4.57	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>mq. 90.60</b>	<b>mq. 4.57</b>	<b>mq. 31.47</b>

Il cespite si presenta in sufficiente stato di conservazione ed è dotato di:

- doppia porta d'ingresso, la prima, con apertura all'esterno, in alluminio e vetro, la seconda, con apertura all'interno, blindata e con pannello esterno serigrafato;
- infissi esterni in alluminio anodizzato e vetro;
- zanzariere;
- grate metalliche alle finestre sia del piano terra sia del piano ammezzato;
- avvolgibili in pvc alle finestre del piano terra;
- persiane alla romana, in ferro al piano terra ed in alluminio al piano ammezzato, a protezione delle porte finestre;
- impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia, che appaiono dotati di elementi a norma, ma per i quali non sono state rinvenute certificazioni che ne attestino i requisiti. Appare, pertanto, opportuno prevederne la verifica con eventuale adeguamento alle norme vigenti;
- scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda;
- impianto di climatizzazione con split interno e macchina esterna nella cucina al piano terra e nella camera al piano ammezzato;



- pavimento in piastrelle monocottura in tutti gli ambienti di diversa fattura ad eccezione del pavimento nel soggiorno pranzo in graniglia di marmo;
- porte interne in legno;
- pareti e soffitti pitturati, tranne le pareti dei bagni e di quella dell'angolo cucina rivestite con piastrelle;
- il balcone al piano ammezzato, delimitato da parapetto in muratura sul lato lungo e da ringhiera in ferro sui due lati corti, ha pavimento in litogres e correnti in granito. È dotato di illuminazione;
- la scala a chiocciola che dalla cucina conduce al vano ripostiglio del piano ammezzato è del tipo autoportante con struttura in ferro, gradini in legno e ringhiera di protezione in ferro;
- la scala che conduce dal soggiorno pranzo alla camera del piano ammezzato ha struttura in ferro e gradini in legno con ringhiera di protezione in legno.

L'appartamento presenta una buona esposizione, risultando adeguatamente soleggiato ed arieggiato.

### **6.3.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.**

#### **6.3.2.a Criteri di calcolo.**

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

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



nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

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

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

Superficie omogeneizzata

- a) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

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

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

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

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

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

La superficie delle pertinenze accessorie si computa nella misura:

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

Per quanto riguarda le eventuali parti in comune con terzi (ad esempio aree cortilizie, locale caldaia, uso dei viali condominiali, possibilità di parcheggio



lungo gli stessi, locali comuni alla scala, ecc.), si riferisce che le stesse non verranno computate quali superfici, ma valutate nella determinazione del prezzo unitario al metro quadrato attribuito al cespite.

La superficie del vano scala delle abitazioni pluripiano viene computata una sola volta nella sua proiezione orizzontale.

### 6.3.2.b *Calcolo superficie commerciale.*

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
C. F. FOGLIO 17 part. 252 sub 2			
DESCRIZIONE	SUPERFICE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali (piano terra ed ammezzato)	(81,25+38,60)	1,00	119,85
Superficie vani accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali (ripostiglio piano ammezzato)	42,65	0,50	21,33
Superficie balconi fino a 25 mq	4,96	0,30	1,49
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>			<b>142,67</b>

(arrotondata al mq. per eccesso)

**S.C.= mq. 143,00**

### 6.3.3 *FORMAZIONE DEI LOTTI.*

Il bene oggetto di stima consiste in una unità abitativa distribuita su due livelli (piano terra e piano ammezzato), facente parte di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Pompei (NA) alla via Mariconda n.23. Relativamente alla formazione di lotti, considerato che l'appartamento ha un unico identificativo catastale si è reso necessario formare un UNICO LOTTO.

**6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.**

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

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

**6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento.**

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

**a) in data 30/09/1969, i germani sig.ri Omissis procedevano alla divisione ed assegnazione dei beni di loro proprietà in parti uguali e pro indiviso gravati dall'usufrutto legale a favore della loro madre Omissis in virtù di Atto di**

**Divisione a firma del Notaio Omissis, repertorio 108170 raccolta 7002/523**  
(Cfr. citato all.to n.12).

In esso si legge: *“col pieno consenso e compiacimento dei condividenti Omissis si assegna ed attribuisce alla condividente Omissis: [...] Porzione del fabbricato rurale descritto, confinato ed accatastato alla lettera D della premessa e precisamente: Lo intero piano terra composto da un vano terraneo con annessa piccola cucinetta nonché la metà indivisa della cantina sottostante cui si accede mediante scivola in terreno naturale. Confinante a nord con Omissis e dagli altri tre lati con aree circostanti che resteranno comuni e alla presente quota ed a quella che come in seguito sarà assegnata a x. Detta parte di fabbricato insiste sulla particella 252 del folio 3 della partita 773 catasto terreni di Pompei sez. Gragnano. [...] Lo spiazzo retrostante lo intero fabbricato rurale resta comune e alla porzione di fabbricato attribuita a Omissis e alla porzione di fabbricato attribuito a Omissis. Detto spiazzo resta gravato dalla servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo a favore della contigua zona di proprietà Omissis per una striscia larga non più di metri tre sul confine occidentale.*

- b) **in data 25/10/1983**, con il decesso della sig.ra Omissis, in virtù di **Successione** (Cfr. citato all.to n.24) presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia (NA) in data 20/07/1984, **il sig. Omissis**, in qualità di nipote ed in forza di testamento olografo, registrato a Napoli in data 02/12/1983 ed autenticato nelle firme del Notaio Omissis con Atto datato 15/11/1983 repertorio 658 raccolta 297 (Cfr. citato all.to n.23), **ereditava**, tra altro, *“Porzione del cespite sito in Pompei alla via Mariconda e precisamente: l'intero piano terra composto da un vano terra con annessa piccola cucinetta [...]. Confinante a Nord con Omissis e dagli altri tre lati con aree circostanti che restano comuni e alla presente quota ed a quella assegnata a Omissis. Detta parte del fabbricato insiste sulla particella 252 del fol. 3 della partita 773 catasto terreni di Pompei Sez. gragnano”*.

In merito, **in data 25/03/2024 con Nota di Trascrizione** (Cfr. citato all.to n.4) veniva trascritta **Accettazione tacita di eredità a favore di Omissis contro Omissis**.



#### 6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.



La disamina della documentazione di cui innanzi, nonché di quella consultata e/o estratta dalla scrivente presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in merito a frazionamenti e variazioni catastali via via susseguitesi **nel ventennio antecedente il pignoramento**, consente di evidenziare che l'immobile pignorato, catastalmente identificato con la particella 252 subalterno 2 foglio 17 (nei titoli di proprietà foglio 3 del C.T. di Pompei sezione Gragnano), è stato oggetto di VARIAZIONE del 12/09/1996 in atti dal 18/11/1997 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 12503.1/1996).



Come richiesto dal mandato sono state acquisite ed allegare alla presente relazione (Cfr. citati all.ti nn. 8, 10 e 11):

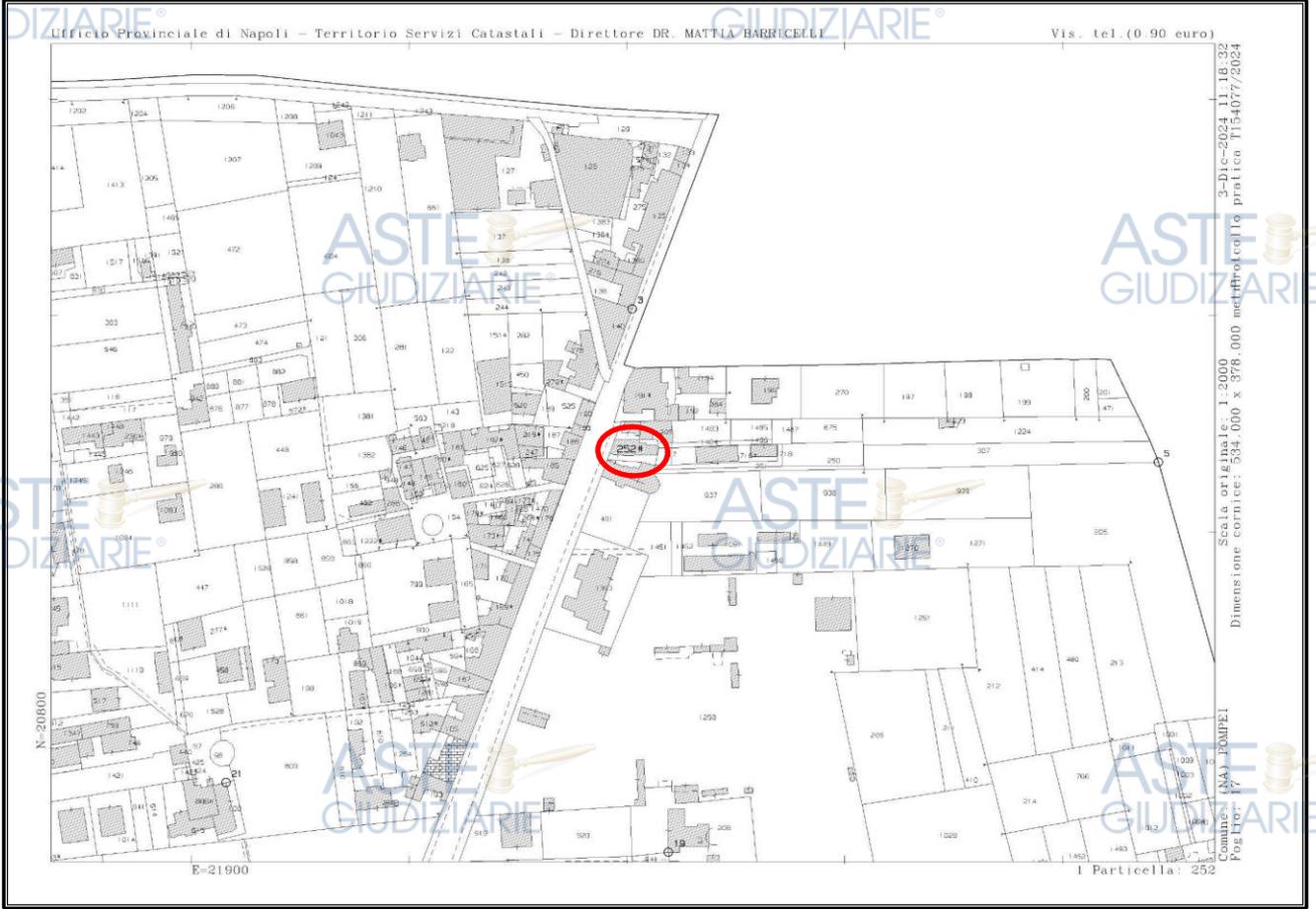


- la visura storica catastale e la planimetria catastale del subalterno 2 della particella 252 foglio 17 che individua il bene costituente il lotto;
- l'estratto di mappa foglio 17 particella 252.



L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è correttamente inserito in mappa.





## 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

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

Il bene oggetto di stima risulta identificato catastalmente così come segue.

- **Unità immobiliare**, composta da ingresso/cucina, disimpegno, bagno e due camere (Cfr. citato all.to n.10):

**particella 252, sub 2 foglio 17 nel C.F. del Comune di Pompei (NA) Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani**, Superficie catastale totale 92 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 92 mq, Rendita €348,61, **in ditta Omissis piena proprietà per 1000/1000, Via Mariconda n.23, piano T-1** (Cfr. citato all.to n.8).

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

*“proprietà del sig. Omissis:*

*immobile nel Comune di Pompei (NA) - Via Mariconda n.23 - piano T-1, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 348,61, censita nel N.C.E.U. al Fg.17, mappale 252, sub 2.*

*Il pignoramento si intende effettuato sul sopra descritto immobile nonché su ogni costruzione ivi esistente, accessione, comunione e pertinenza, nulla escluso”.*

**I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento CORRISPONDONO con i dati desunti dalle risultanze catastali.**



La scheda planimetrica dell'immobile staggito è stata acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali ed è allegata alla presente relazione (*Cfr. citato all.to n.10*)



## 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.

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

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

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

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

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

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

*Ipotesi particolari:*

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

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

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

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

*In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda*

*al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.*

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

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

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

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

*d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.*

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

*e) Situazioni di comproprietà.*

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

*f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.*

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

La descrizione attuale del bene pignorato relativamente ad indirizzo, numero civico, piani, dati catastali è la seguente:

**unità immobiliare sita in Pompei (NA) alla Via Mariconda n.23** articolata su due livelli: piano terra e piano ammezzato (piano primo catastalmente), individuata in C.F. del Comune di Pompei (NA) **al foglio 17, particella 252, sub 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, piano T-1**, superficie catastale totale 92 mq, R.C. € 348,61.



I dati descrittivi dell'immobile pignorato specificati nell'Atto di pignoramento sono (Cfr. citato all.to n.1):

*“immobile nel Comune di Pompei (NA) - Via Mariconda n.23 - piano T-1, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 348,61, censita nel N.C.E.U. al Fg.17, mappale 252, sub 2.*

*Il pignoramento si intende effettuato sul sopra descritto immobile nonché su ogni costruzione ivi esistente, accessione, comunione e pertinenza, nulla escluso”.*



**Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è VERIFICATA**

**Relativamente all'indirizzo la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è VERIFICATA**

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



**I dati indicati nel pignoramento *corrispondono* e CONSENTONO l'univoca identificazione del bene.**

**Si precisa che catastalmente il piano ammezzato viene identificato come piano primo.**



## 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

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

Nella **Denuncia di Successione** (Cfr. citato all.to n.24) **presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia (NA) in data 20/07/1984**, in virtù della quale il sig. **Omissis**, in qualità di nipote ed in forza di testamento olografo della sig.ra **Omissis**, registrato a Napoli in data 02/12/1983 ed autenticato nelle firme del Notaio **Omissis** con Atto datato 15/11/1983 repertorio 658 raccolta 297 (Cfr. citato all.to n.23), ereditava, tra altro, il bene pignorato, esso è così descritto:

***“Porzione del cespite sito in Pompei alla via Mariconda e precisamente: l'intero piano terra composto da un vano terra con annessa piccola cucinetta [...]. Confinante a Nord con Omissis e dagli altri tre lati con aree circostanti che restano comuni e alla presente quota ed a quella assegnata a Omissis. Detta parte del fabbricato insiste sulla particella 252 del fol. 3 della partita 773 catasto terreni di Pompei Sez. gragnano”.***

La descrizione del bene desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale attualmente in atti è:

- unità abitativa sita in Pompei (NA) alla via Mariconda n.23, composta da ingresso/cucina, disimpegno, bagno e due camere; individuata in C.F. al foglio 17, particella 252 sub 2, confinante a nord con altra unità immobiliare di proprietà aliena, ad ovest con via Mariconda, a sud con strada privata e ad est con area comune (Cfr. all.to n.10).

La descrizione dello stato attuale dei luoghi è:

- unità abitativa, con accesso sia dal lato ovest mediante porta di ingresso su Via Mariconda, sia dal lato est mediante porta di ingresso sull'area esterna comune coperta. Si sviluppa su due livelli, piano terra, composto da ingresso/cucina, disimpegno, bagno e soggiorno pranzo e piano ammezzato, composto da ripostiglio con accesso dalla scala a chiocciola posta nella cucina al piano terra, camera con accesso dalla scala posta nel soggiorno pranzo al piano terra, bagno e balcone prospettante su Via Mariconda.

Essa è catastalmente identificata al C.F. del Comune di Pompei (NA) al foglio 17, particella 252, sub 2, confinante, a nord con altra unità immobiliare di proprietà aliena, a sud con strada privata, ad ovest con Via Mariconda, ad est con area comune.

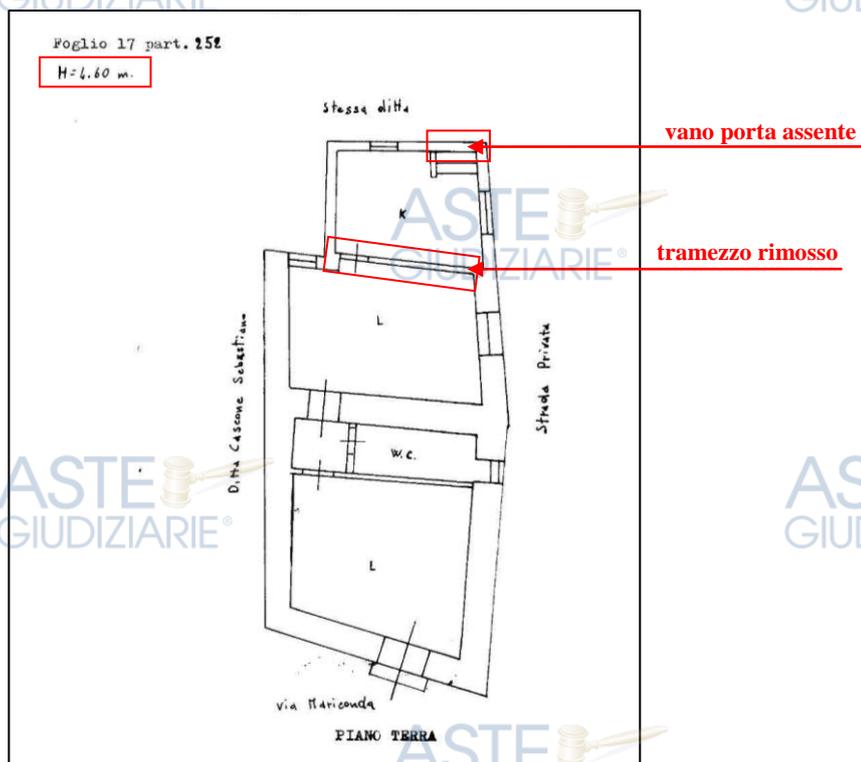
Ne deriva che:

a) la descrizione di cui al titolo di provenienza **non corrisponde** alla descrizione di cui alla planimetria catastale in atti, in quanto in quest'ultima sono rappresentati due vani, cucina, disimpegno e bagno e non un unico vano con piccola cucina annessa come nel titolo di provenienza;

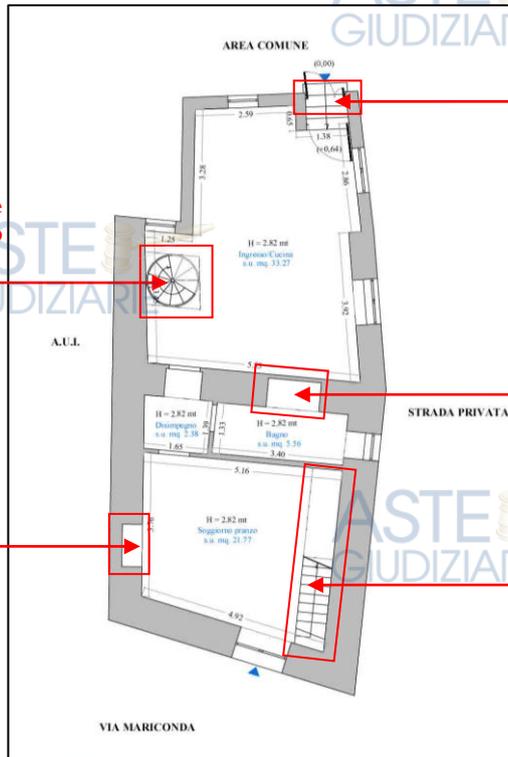
b) la descrizione del cespite desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale attualmente in atti **non corrisponde** allo stato attuale dei luoghi per quanto di seguito riportato (*Vedi Figure sottostanti per il confronto tra la raffigurazione nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi*):

- il tramezzo che nella planimetria catastale divideva l'attuale ingresso/cucina del piano terra in due ambienti (cucina e camera) è stato demolito;
- la porta d'ingresso che consente l'accesso dall'area comune nell'attuale ingresso/cucina al piano terra non è raffigurata nella planimetria catastale;
- la nicchia nella muratura del bagno e quella nella muratura del soggiorno/pranzo al piano terra non sono raffigurate nella planimetria catastale;
- le due scale, quella a chiocciola nella cucina e quella lineare nel soggiorno pranzo, che dal piano terra conducono rispettivamente al ripostiglio ed alla camera del piano ammezzato non sono rappresentate;

- lo stesso piano ammezzato non è rappresentato nella planimetria catastale;
- l'altezza interna riportata nella planimetria catastale (4,60 m) è inferiore rispetto all'altezza complessiva del piano terra e del piano ammezzato comprensiva del solaio intermedio (5,80).



Stralcio planimetria catastale



vano porta che dall'area comune consente l'accesso all'ingresso cucina

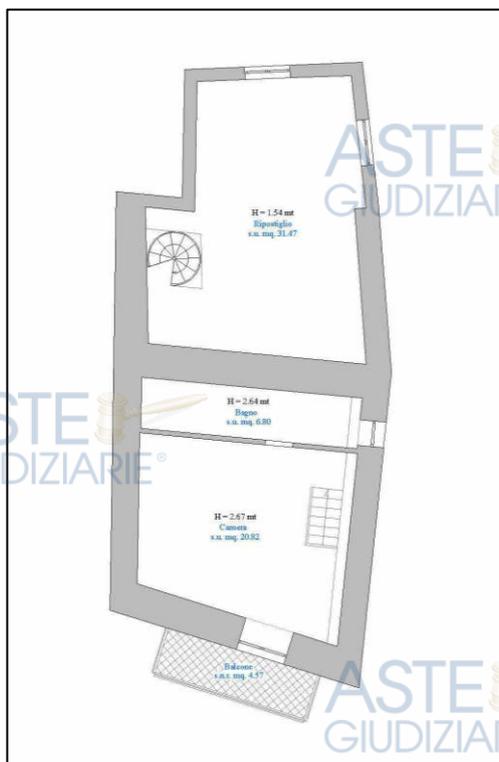
scala a chiocciola che conduce al ripostiglio del piano ammezzato

nicchia nel bagno

nicchia nel soggiorno/pranzo

scala lineare che conduce alla camera del piano ammezzato

Stato dei luoghi piano terra



Stato dei luoghi piano ammezzato



## 6.8 RISPOSTA AL 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.*

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



## 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

*Al riguardo:*

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione*

del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa che l'unità immobiliare pignorata **catastalmente** non deriva da alcuna fusione e/o frazionamento.

I diritti reali indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in virtù di Successione testamentaria (Cfr. citato all.to n.24)



apertasi in data 25/10/1983 in seguito al decesso della sig.ra *Omissis*<sup>4</sup>, presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia (NA) il 20/07/1984 e trascritta il 13/08/1984.



Si specifica che dalle Ispezioni ipotecarie effettuate sull'unità immobiliare pignorata e sul nominativo del debitore e della *dante causa* nel ventennio antecedente il pignoramento, non risultano trascritti pignoramenti precedenti



<sup>4</sup> In data 25/03/2024 con Nota di Trascrizione veniva trascritta Accettazione tacita di eredità a favore di *Omissis* contro *Omissis*.



*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

La zona di impianto dell'immobile pignorato risulta ricadere alla luce dell'estratto del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pompei (NA) in **Zona P2 - "Zone per attrezzature di interesse generale" ed in parte in zona B3 - "Residenziale di completamento frazioni"** (Cfr. citato all.to n.26).

L'area in oggetto:

- ✓ è sottoposta al vincolo del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 ex legge 1497/39 e D.Lgs. n.490/99, di cui al D.M. del 27/10/1961, come tutto il Comune di Pompei;
- ✓ è sottoposta al vincolo sismico ai sensi della L. 64/74 e ss.mm.ii., giusta deliberazione della Giunta Regionale n°5447 del 07.11.2002;
- ✓ è inserita tra le aree vesuviane a rischio vulcanico, ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003, pubblicata sul B.U.R.C. n.59 del 15/12/2003, come tutto il territorio di Pompei;
- ✓ è **inclusa nel vigente P.T.P.**, approvato con D.M. BB.AA. del 04/07/2002, pubblicato sulla G.U. n.219 del 18/09/2002, **zona P.I. "Zona di Protezione Integrale"**;
- ✓ ricade in zona P1 "Pericolosità moderata" della Pericolosità idraulica, ex artt. 31, 32 e 33 delle NTA ed in zona R1 "Rischio moderato" del Rischio idraulico, ex artt. 8, 9 e 15 delle NTA del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, adottato dal Comitato Istituzionale con Delibera n.1 del 23/02/2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n.20 del 23/03/2015.

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

*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*

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

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

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

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

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

*Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

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

*Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e*

*quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.*

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

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

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pompei (NA), è emersa la seguente documentazione di rilievo:

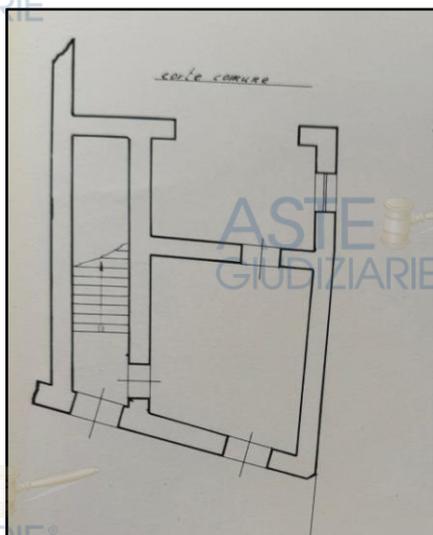
- \* grafici di progetto delle opere di trasformazione del fabbricato rurale alla Via Mariconda n.15 (oggi nn. 21 e 23), catastalmente particella 252 foglio 3 (oggi foglio 17), presentato dai germani *Omissis* e sui quali è riportato il parere favorevole della Commissione edilizia del 26/06/1969 (*Cfr. citato all.to n.15*);
- \* Ordinanza di sospensione lavori n.19 del 20/04/1971 a seguito di processo verbale n.381 del 16/04/1971 a carico dei germani *Omissis* per lavori di ampliamento abusivi del vecchio fabbricato esistente in Via Mariconda n.15 (oggi nn. 21 e 23) (*Cfr. citato all.to n.16*);
- \* Verbale di sopralluogo datato 24/04/1971 effettuato dai tecnici comunali in via Mariconda n.15 (oggi nn. 21 e 23) con descrizione e rappresentazione grafica delle opere di ampliamento del vecchio fabbricato esistente (*Cfr. citato all.to n.17*);
- \* Istanza di condono ai sensi della L. 47/85 protocollo 18976 del 31/10/1986 inerente le opere abusive realizzate al piano terra del fabbricato in Via Mariconda n.15 (oggi n. 23) (*Cfr. citato all.to n.18*);
- \* Atto di rigetto protocollo 1889 del 23/02/2014 (*Cfr. citato all.to n.19*) dell'Istanza di condono ai sensi della L. 47/85 protocollo 18976 del 31/10/1986 inerente le opere abusive realizzate al piano terra del fabbricato in Via Mariconda n.15 (oggi n. 23) (*Cfr. citato all.to n.18*);
- \* Ordinanza di demolizione n.103, protocollo 7202 del 24/03/1998, delle opere abusive nel fabbricato in Via Mariconda n.23 consistenti nella realizzazione di un piano ammezzato e locale garage (*Cfr. citato all.to n.20*);
- \* Istanza di condono ai sensi della L. 326/03 e L.R. 10/04 protocollo 40396 del 10/12/2004 per la realizzazione abusiva di un piano ammezzato e locale garage

delle opere abusive nel fabbricato in Via Mariconda n.23 (Cfr. citato all.to n.21);

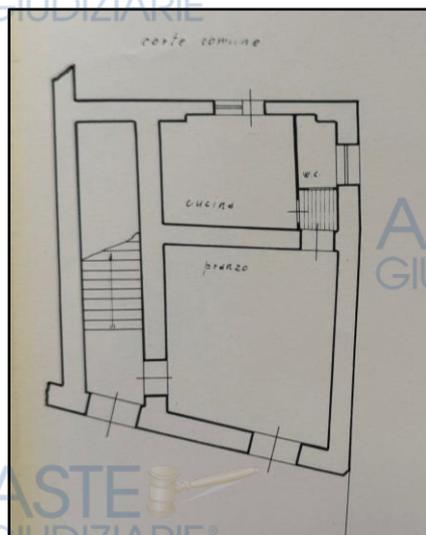
- \* Atto di rigetto protocollo 25782 del 23/09/2015 (Cfr. citato all.to n.22) dell'Istanza di condono ai sensi della L. 326/03 e L.R. 10/04 protocollo 40396 del 10/12/2004 per la realizzazione abusiva di un piano ammezzato e locale garage delle opere abusive nel fabbricato in Via Mariconda n.23 (Cfr. citato all.to n.21).

Relativamente allo *status* urbanistico del bene oggetto di pignoramento, la scrivente riferisce che dalla disamina della documentazione suindicata non sono stati rinvenuti titoli abilitativi inerenti la costruzione del fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato.

I primi elaborati a rappresentare graficamente il bene pignorato sono i grafici allegati alla richiesta (non rinvenuta) di licenza edilizia, non rilasciata, per la trasformazione del vecchio fabbricato rurale in Via Mariconda n.15 (oggi nn. 21 e 23), originariamente costituito da un vano con annessa cucinetta al piano terra ed un vano con terrazza al primo piano. Il progetto di trasformazione prevedeva la realizzazione di un bagno e di un piccolo disimpegno al piano terra e la chiusura del terrazzo al primo piano per la realizzazione di un bagno, di un disimpegno e di una seconda camera (Vedi figure sottostanti).

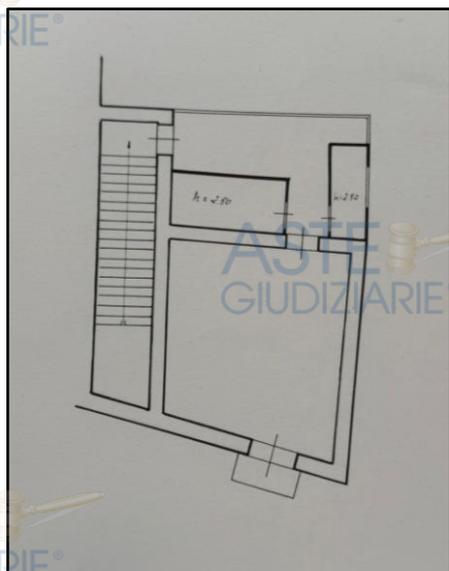


Fabbricato esistente - piano terra



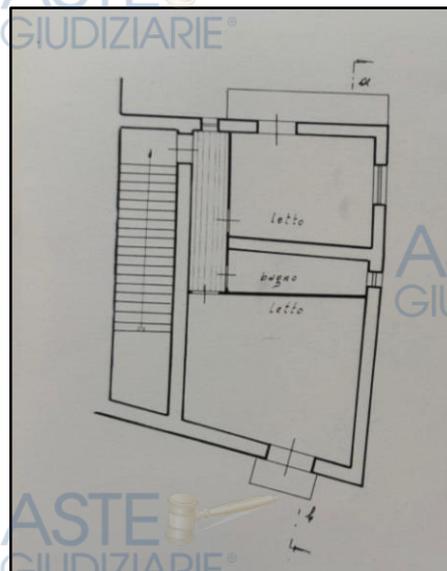
Progetto di trasformazione - piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato esistente - primo piano

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Progetto di trasformazione - primo piano

A seguito di processo verbale di denuncia n.381 redatto in data 16/04/1971 a carico dei germani *Omissis*, in cui si accertava che *“le persone in rubrica generalizzate avevano fatto iniziare lavori di ampliamento della loro vecchia abitazione, sita nella via suddetta (via Mariconda) al numero civico 15, senza essere in possesso della prescritta licenza edilizia, né del nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti della Campania”*, in data 20/04/1971 veniva emessa l'Ordinanza n.19 in cui si ordinava *“di sospendere immediatamente i lavori di cui sopra, con riserva dei provvedimenti definitivi necessari per la ratifica della costruzione ovvero per la sua rimessa in pristino”*.

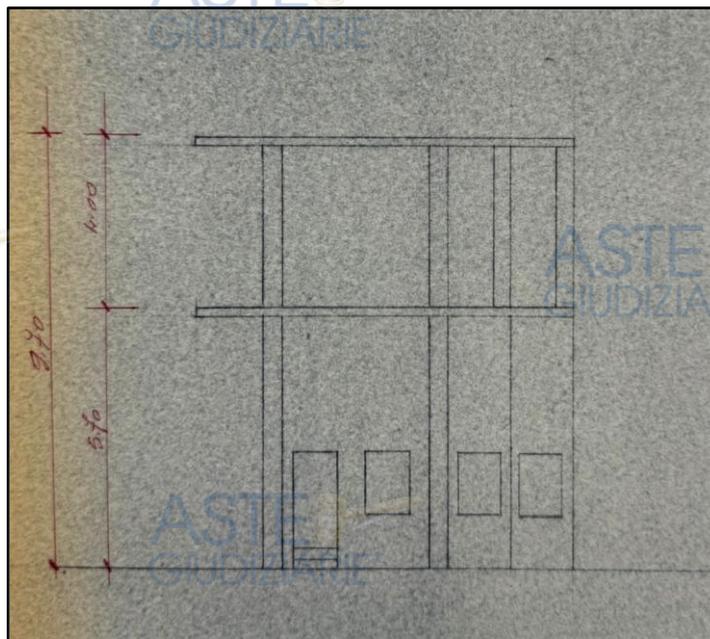
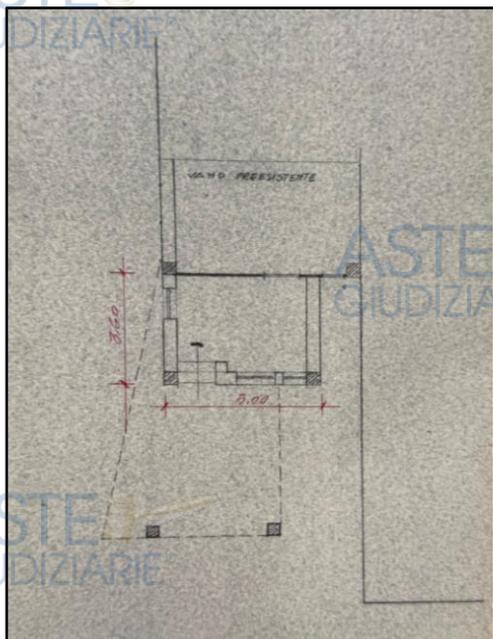
Successivamente, in data 24/04/1971, veniva effettuato in via Mariconda n.15 (oggi nn. 21 e 23) un sopralluogo dai tecnici comunali. Nel verbale di sopralluogo si legge: *“Al momento del sopralluogo sono state eseguite tutte le opere riguardanti la struttura del fabbricato e cioè pilastri, travi e solai di calpestio e di copertura. L'ampliamento suddetto si sviluppa su due piani: il piano terra di altezza 5,70 ed il primo piano di altezza m. 3,60”* (Vedi figure sottostanti).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Volume in ampliamento al corpo esistente Prospetto con volumi in ampliamento fronte est piano terra fronte est

In data 31/10/1986 il sig. *Omissis* presentava Istanza di condono ai sensi della L. 47/85 protocollo 18976 per le opere di ampliamento al piano terra del fabbricato in Via Mariconda n.15 (oggi n. 23) di cui sopra e completate nel 1972 e per il cambio di destinazione d'uso del vano preesistente (*Vedi figura sottostante*).



In data 23/01/2014 veniva emesso Atto di rigetto n.398 protocollo 1889 della suddetta Istanza di condono.

In data 24/03/1998 a seguito di Verbale di denuncia del Comando dei Vigili Urbani n.118/98 ED del 17/03/1998 in cui si rilevava che *“il sig. Omissis aveva intrapreso in via Mariconda n.23 lavori di costruzione senza essere in possesso della prescritta concessione edilizia comunale, consistenti nel consolidamento statico del fabbricato di sua proprietà, mediante la costruzione di un solaio intermedio, di circa mq. 35 con conseguenti modifiche prospettiche”*, con Ordinanza n.103 protocollo 7202 *“veniva ordinata la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi”*.

In data 10/12/2004 il sig. *Omissis* presentava Istanza di condono ai sensi della L. 326/03 e L.R. 10/04 protocollo 40396 per la realizzazione abusiva di un piano ammezzato e di un locale garage nel fabbricato in Via Mariconda n.23.

In data 23/09/2015 veniva emesso Atto di rigetto protocollo 25782 della suddetta Istanza di condono.

Alla luce della documentazione in atti al Comune, l'immobile oggetto di pignoramento, allo stato presenta ulteriori difformità rispetto a quanto riportato nei grafici e nei Verbali di sopralluogo presenti al Comune e consistenti in:

- ✓ una differenza dell'altezza interna. Nei grafici di sopralluogo redatti dai tecnici comunali nel 1971 viene riportata un'altezza del piano terra di mt. 5,70. Nei grafici allegati all'Istanza di Condono ai sensi della L.47/85 viene, invece, riportata un'altezza del piano terra di mt. 4,60. L'altezza interna totale tra piano terra e piano ammezzato, comprensiva del solaio intermedio, rilevata dalla scrivente sui luoghi, risulta in corrispondenza del vano con ingresso da via Mariconda di mt. 5,81 mentre, nella restante parte di mt. 4,68;
- ✓ una diversa distribuzione degli spazi interni, con rimozione del tramezzo che divideva l'attuale ingresso/cucina in due ambienti e l'apposizione delle due scale, quella a chiocciola nell'ambiente cucina e quella lineare nel soggiorno pranzo che conducono al piano ammezzato;



✓ il piano ammezzato ha una superficie maggiore sia di quella rilevata nel 1998 dai Vigili urbani sia di quella riportata nei grafici di condono ai sensi della legge 326/03.



Orbene, considerato che, non è possibile risalire con certezza al volume originario dell'immobile per le diverse altezze riscontrate nella documentazione urbanistica esaminata, che le pratiche di condono per il solaio intermedio e l'ampliamento sul fronte est sono state rigettate, che tali opere andrebbero rimosse solo a seguito di una verifica statica, in virtù sia dell'età di tali strutture (oltre 45 anni per l'ampliamento sul fronte est e 26 per il solaio intermedio), sia per la presenza del piano superiore che insiste su di esse, la scrivente, giusto confronto con i tecnici comunali, ritiene doveroso considerare il cespite staggito completamente abusivo. Tale circostanza sarà tenuta in debito conto in fase di valutazione.



Si dovrà prevedere l'aggiornamento catastale con la presentazione del nuovo DOCFA in cui andrà riportato anche il piano ammezzato, per una spesa stimata di € 600,00.





## 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.



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

Da Nota trasmessa in data 20/12/2024 dall'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania (Cfr. all.to n.27), "sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, non risultano essere presenti certificati per gli immobili in questione", pertanto, va prevista la sua redazione.

Il costo stimato per tale elaborato, comprensivo di ogni prestazione, è di circa **€ 400,00.**





## 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.



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



Il bene oggetto di stima consiste in una unità abitativa distribuita su due livelli (piano terra e piano ammezzato), facente parte di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Pompei (NA) alla via Mariconda n.23.

Relativamente alla formazione di lotti, considerato che l'appartamento ha un unico identificativo catastale si è reso necessario formare un UNICO LOTTO.





## 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.



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



Si riferisce che il bene oggetto di esecuzione risulta **pignorato per intero**, essendo di proprietà 1/1 del sig. *Omissis* in virtù di Successione testamentaria (Cfr. citato *all.to n.24*) apertasi in data 25/10/1983 in seguito al decesso della sig.ra *Omissis*<sup>5</sup>, presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia (NA) il 20/07/1984 e trascritta il 13/08/1984.



<sup>5</sup> In data 25/03/2024 con Nota di Trascrizione veniva trascritta Accettazione tacita di eredità a favore di *Omissis* contro *Omissis*.





## 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.



*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/0 se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Secondo quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia, confermato in sede di sopralluoghi, l'immobile pignorato, sito in Pompei (NA) alla Via Mariconda n.23, catastalmente identificato nel C.F. di Pompei (NA) al foglio 17 particella 252 subalterno 2, di proprietà del sig. *Omissis*, esecutato, per la quota di 1/1, è libero da persone ed è nel possesso giuridico e materiale del custode giudiziario dott. Antonio Carillo.

Da Nota trasmessa in data 31/07/2024 dall'Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia, l'immobile pignorato risulta libero da qualsiasi vincolo locativo (*Cfr. citato all.to n.25*).





## 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.



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



Il bene non risulta occupato da alcun coniuge separato.





## 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.



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



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



In merito agli oneri di natura condominiale si riferisce che trattandosi di piccolo fabbricato non risulta costituito condominio e non vi sono né tabelle millesimali né amministratore.

Non sono risultati giudizi in corso.





## 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.



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

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

In relazione all'esistenza di usi civici, con riferimento alla tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO - USI CIVICI (*Cfr. all.to n.28*), si riferisce che, da verifiche effettuate presso il competente Ufficio, nel comune di Pompei (NA) non ve ne sono.



**6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.**

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

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

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

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

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

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

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

***Calcolo del valore di mercato del bene oggetto di stima inteso come valore che un bene ha in un mercato di riferimento ideale ("comune")***

Alla luce di quanto riferito nella risposta al quesito 11, dovendo considerare il cespite staggito completamente abusivo e ad oggi in alcun modo sanabile, la scrivente ha ritenuto opportuno calcolare il Valore d'uso, inteso generalmente come *“l'utilità ritraibile da parte di un soggetto nell'utilizzo di un determinato bene, indipendentemente dal fatto che esso possa essere o meno compravenduto nel libero mercato, fino al termine della sua vita utile”*.

Il Valore d'Uso rappresenta il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore. *“Si incentra sul valore che il bene apporta all'impresa a prescindere dal più conveniente e miglior uso del bene e dalla somma di denaro che si potrebbe ricavare dalla sua vendita”*. In buona sostanza il Valore d'uso è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene, in base all'utilità presumibilmente da esso ricavabile per un dato periodo di tempo.

Tecnicamente questa stima viene effettuata moltiplicando il valore di locazione ritenuto più adeguato per un periodo temporale generalmente di dieci anni.

Dalle informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari, dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare (Cfr. citato all.to n.29), si può ritenere congruo un canone di affitto di € 650,00 mensili, ovvero € 7.800,00 annui, per un totale di € **78.000,00** per un decennio.

A questa cifra vanno sottratti

- ✓ € 400,00 per l'Attestazione di prestazione energetica;
  - ✓ € 600,00 per il nuovo DOCFA;
- giungendo alla cifra di € 77.000,00.

Sul bene si applica infine una riduzione pari al 10%, che per il caso in questione è reputata congrua, tenuto conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, di eventuali vizi occulti, dell'ulteriore deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di



aggiudicazione, per cui in conclusione, la scrivente ritiene congruo stimare in Euro 69.300,00, che arrotondati in cifra tonda per eccesso danno

**Euro 69.000,00**



(settantunomila/00) il Valore d'Uso del **LOTTO UNICO**, costituito da appartamento sito in Pompei (NA), alla via Mariconda n. 23, costituito da piano terra e piano ammezzato, individuato al C.F. al foglio 17, particella 252 sub 2.





## 6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.



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



Si segnala che il bene pignorato, come emerso dalle ricerche eseguite ed attestato da Nota ricevuta in data 31/07/2024 dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia (Cfr. citato all.to n.25) è libero da qualsiasi vincolo locativo.





## 7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

---

**In data 16/07/2024**, la scrivente congiuntamente al custode giudiziario, previo avviso alle Parti, si portava presso il bene oggetto di stima, sito in Pompei (NA), alla via Mariconda n.23, catastalmente distinto al foglio 17, particella 252 sub 3, così come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

In tale sede si effettuava un primo rilievo fotografico.

**In data 22/11/2024**, la sottoscritta si portava nuovamente presso il cespite oggetto della presente perizia per dare inizio alle operazioni di rilievo metrico e fotografico.

**In data 04/12/2024**, la scrivente si portava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pompei, al fine di consultare la documentazione necessaria alla verifica dello *status* urbanistico del bene.



**Completano la presente:**

- Verbali dei Sopralluoghi- N.2;
- Elaborati Grafici- N.2;
- Documentazione Fotografica- N.26 riproduzioni e N.1 planimetria con individuazione dei coni ottici;
- Allegati:

- All.to n.1 - Atto di pignoramento del 18/05/2023;
- All.to n.2 - Nota di trascrizione del pignoramento datata 14/06/2023, relativa all'immobile pignorato;
- All.to n.3 - Certificazione notarile, datata 27/06/2023 e successiva integrazione, datata 29/05/2024 a firma del Notaio dott. *Omissis*;
- All.to n.4 - Nota di Trascrizione del 25/03/2024 - Accettazione tacita di eredità a favore di *Omissis*;
- All.to n.5 - Ispezione ipotecaria su *Omissis*,
- All.to n.6 - Ispezione ipotecaria su *Omissis*;
- All.to n.7 - Ispezione ipotecaria sulla particella 252 sub 2 foglio 17;
- All.to n.8 - Visura storica catastale della particella 252 sub 2 foglio 17 C.F.;
- All.to n.9 - Visura storica catastale della particella 252 sub 2 foglio 17 C.T.;
- All.to n.10 - Planimetria catastale della particella 252 sub 2 foglio 17;
- All.to n.11 - Mappa catastale della particella 252 foglio 17;
- All.to n.12 - Atto di Divisione datato 30/09/1969 a firma del Notaio *Omissis*, repertorio 108170 raccolta 7002/523, con Nota di Trascrizione dell'11/11/1969;
- All.to n.13 - Certificato di residenza storico di *Omissis*;
- All.to n.14 - Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con annotazione a margine dei sig.ri *Omissis*;
- All.to n.15 - Grafici di progetto delle opere di trasformazione del fabbricato rurale alla Via Mariconda n.15 (oggi nn. 21 e 23) con parere favorevole della Commissione edilizia del 26/06/1969;
- All.to n.16 - Ordinanza di sospensione lavori n.19 del 20/04/1971 e processo verbale n.381 del 16/04/1971;
- All.to n.17 - Verbale di sopralluogo datato 24/04/1971;
- All.to n.18 - Istanza di condono ai sensi della L. 47/85 protocollo 18976 del 31/10/1986;
- All.to n.19 - Atto di rigetto protocollo 1889 del 23/02/2014 dell'Istanza di condono ai sensi della L. 47/85 protocollo 18976 del 31/10/1986;
- All.to n.20 - Ordinanza di demolizione n.103, protocollo 7202 del 24/03/1998;



- All.to n.21 - Istanza di condono ai sensi della L. 326/03 e L.R. 10/04 protocollo 40396 del 10/12/2004;
- All.to n.22 - Atto di rigetto protocollo 25782 del 23/09/2015 dell'Istanza di condono ai sensi della L. 326/03 e L.R. 10/04 protocollo 40396 del 10/12/2004;
- All.to n.23 - Verbale di pubblicazione di Testamento olografo autenticato nelle firme del Notaio *Omissis* datato 15/11/1983 repertorio 658 raccolta 297 ;
- All.to n.24 - Nota di trascrizione del 13/08/1984 - Dichiarazione di Successione del 20/07/1984;
- All.to n.25 - Nota dell'Ufficio territoriale di Castellammare di Stabia del 31/07/2024;
- All.to n.26 - Certificato di Destinazione urbanistica;
- All.to n.27 - Nota U.O.D. Energia del 20/12/2024;
- All.to n.28 - Tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO - USI CIVICI;
- All.to n.29 - Estratti OMI ed agenzie immobiliari.





## 9. CONCLUSIONI



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

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

Torre Annunziata, 30/12/2024



**L'Esperto Stimatore**

**arch. Sabrina DUILIO**

