

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. Michele Di Martino
Procedura esecutiva immobiliare 128/2019



Promossa da

Contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: Accertamenti di cui all'art. 567 secondo comma e 173 bis disp. att. c.p.c. con valutazione di mercato degli immobili ubicati in Torre del Greco (Na) al Vico Pontillo al Corso Cavour n.8 piano primo riportato al CF al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e p.lla 310 sub 7 graffate e piano secondo riportata al CF al foglio 503 p.lla 310 sub 8 catg. A/4: STIMA.

1.1 PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma cpc e letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente

INCARICO

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (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'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali** ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 2) **segnali entro trenta giorni** al Giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore, ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
 - 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento

l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il prospetto sintetico indicato;

- 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 cpc dal creditore precedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile. L'esperto stimatore, quindi dovrà 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 cpc, o anche visure presso la camera di commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per**

una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario, ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto non deve mai limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 cpc dal creditore procedente;

- 5) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 6) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati,

l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul 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 di 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 es: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini 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

eeguire l'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); 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 d'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)** Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero, mense vescovili, ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. **e)** Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. **f)** Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo;

- 7) **verifici** 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 possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine dell'esatta individuazione dei terreni e dei fabbricati oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare, prima una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche su web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito;

- 8) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali** per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 9) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, Al riguardo : - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà ipotecaria, intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto

proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto, quota di ½ in luogo dell'intera proprietà, quota di ½ in luogo della maggior quota di ½, 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 accatastrato 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.

10) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

11) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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 dall'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 01.10.83 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. 93 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 31.03.03 ed alle condizioni ivi indicate); - verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia

stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura, - concludere infine, - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.;

12) Indichi se vi è 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);

13) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 14) **dica** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando 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 cpc, dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 15) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 DL 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 17) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull' l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi

due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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.

1.2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 10.02.19 la sottoscritta arch. Rosa Maria Romanò, nominata esperto stimatore nella procedura in oggetto, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5241, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8491/95 con studio in Napoli alla Via, ha prestato giuramento di rito attraverso la compilazione e l'invio telematico dell'apposito modulo di accettazione dell'incarico alla Cancelleria della Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata.

La scrivente veniva nominata dal G.E. Dott. M. Di Martino in data 06.02.2020 esperto stimatore nella procedura n.R.G.E 128/19 promossa , quale procuratrice della . **contro i sigg.** per i diritti loro spettanti sulla piena proprietà dell'appartamento al primo piano del fabbricato in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour, 8 al C.F. al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e p.lla 310 sub 7 graffate e **contro** per i diritti di piena proprietà a lui spettanti sull'appartamento al secondo piano del fabbricato in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour, 8 al C.F. al foglio 503 p.lla 310 sub 8, sui quali veniva iscritta ipoteca con nota del 12.05.05 ai nn. a garanzia del contratto di mutuo a rogito Notar Silvana Fabrocini del 29.04.05 di cui parte mutuataria si è resa inadempiente nel pagamento delle convenute rate di mutuo. Quindi, in virtù di precetto notificato in data 05.04.19 e rimasto senza esito venivano sottoposti a pignoramento i beni sopra indicati e così descritti nel pignoramento:

- a) **Appartamento al primo piano** del fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani catastali confinante con detto Vico, proprietà aliena, salvo altri. Riportato in catasto al foglio 3, p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1[^], categoria A/4, classe 3 vani 4 r.c. 173,53 derivante dalla fusione delle p.lle 181 sub 3 e 4 e 182 sub 7. La fusione e soppressione degli immobili identificati al foglio 3, p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 ha generato gli immobili **al foglio 503 p.la 309 sub 19 e foglio 503 p.la 310 sub 7**;
- b) **Appartamento al secondo piano** del fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani e mezzo catastali confinante con detto Vico, proprietà aliena da vari lati, salvo altri. Riportato in catasto al foglio 3, p.lla 181 sub 8 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 2[^], categoria A/4, classe 3 vani 4,5 r.c. 195,22 derivante dalla fusione della p.la 181 sub 5 e 6. A seguito di soppressione l'immobile è ora identificato **al foglio 503 p.la 310 sub 8**.

La scrivente, quindi unitamente al custode nominato eseguiva i sopralluoghi presso gli immobili in oggetto in data 24.02.2020 e, quindi in data 13.10.2020 per il dovuto controllo sui luoghi dopo la sospensione a seguito delle disposizioni adottate dal Tribunale per l'emergenza Covid-19. Durante le operazioni peritali venivano eseguiti i rilievi metrici e fotografici ed acquisito quanto necessario all'espletamento del mandato, accertando quanto di seguito indicato:

Piena proprietà dei dell'immobile descritto al precedente punto a) consistente nello specifico:

- in un appartamento posto al primo piano di un piccolo fabbricato per civili abitazioni, composto da quattro vani e bagno (unità abitativa pignorata) con cucina e servizio al piano terra (unità abitativa che non risulta pignorata ed ha autonomi identificativi catastali) ai quali si accede a mezzo di scala interna collocata nel vano soggiorno dell'unità al primo piano oggetto di pignoramento. Le due unità immobiliari, hanno comunque ingressi autonomi che le rendono indipendenti: quella pignorata ha accesso anche dal vano scala comune del fabbricato e la porzione non pignorata ha accesso anche dal piano terra, civico n. 8. (cfr. Foto All. 14)

L'unità immobiliare nella sua interezza attualmente, risulta abitata dai debitori esecutati, , quale residenza abituale, unitamente al proprio nucleo familiare. (cfr. All. 1 e 5.3)

L'appartamento presenta lievi difformità rispetto alla planimetria catastale che, comunque non hanno affatto modificato l'impianto base.

-Piena proprietà del dell'immobile descritto al precedente punto b) consistente nello specifico:

- in un appartamento posto al secondo piano di un piccolo fabbricato per vivili abitazioni, composto da quattro vani di cui uno con zona cottura e bagno.

L'unità immobiliare attualmente risulta abitata dal debitore esecutato, sig., quale residenza abituale, unitamente al proprio nucleo familiare. (cfr. All. 1 e 5.4)

L'appartamento presenta difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni che, comunque non ha modificato l'impianto base.

Ritenendo di avere acquisito quanto necessario per rispondere in maniera esauriente al mandato, la sottoscritta chiudeva le operazioni peritali come da verbale. (cfr. All. 1).

Preliminarmente, la sottoscritta aveva provveduto ad esaminare in cancelleria il fascicolo d'ufficio relativo alla procedura in oggetto per verificarne la completezza ai sensi dell'art.567 secondo comma ed a richiedere agli uffici competenti copia dei documenti per verificare l'esatta identificazione dei beni e la rispondenza rispetto allo stato attuale oltre all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri. (cfr. All. 2, 3, 4, e 5).

1.3. RISPOSTA AL MANDATO

- 1) **QUESITO: verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore precedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato

sia un imprenditore), **segnalando immediatamente**, al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali** ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

RISPOSTA al quesito 1)

Verifica documentazione ipocatastale

La sottoscritta per controllare la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. esaminava il fascicolo d'ufficio della procedura constatando l'esistenza della certificazione notarile del 16.10.19 a firma del Notaio Francesco Coppola integrata dalla certificazione del 05.12.19 a firma del Notaio Giulia Messina attestante le risultanze delle Visure Catastali (**cf. All. 2**) dei Registri Immobiliari (**cf. All. 3**) e degli Archivi Catastali (**cf. All. 4**) in riferimento allo stato degli immobili pignorati in Torre del Greco (Na) a far data dall'ultimo acquisto anteriore al ventennio precedente il pignoramento del 10.06.19 rep. trascritto a Napoli 2 in data 11.09.19 ai nn.

La disamina della documentazione in atti ha dato modo di riscontrare che il creditore procedente ha prodotto:

- la certificazione notarile attestante le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili ed in particolar modo la nota di trascrizione relativa al verbale di pignoramento degli immobili;
- l'integrazione attestante le trascrizioni relative alle accettazioni tacite dell'eredità ai fini della continuità delle trascrizioni nella storia ventennale.

Dalla consultazione dei Registri Immobiliari e degli Archivi Catastali per il controllo del periodo relativo al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento ed essere esteso eventualmente, fino alla data del primo titolo di

provenienza antecedente il ventennio, quanto riportato nella documentazione prodotta dal creditore ha trovato conferma.

Pertanto, atteso quanto sopra, la scrivente ritiene tale documentazione completa ed idonea ai sensi dell'art. 567, 2^a comma del cpc ed in tal senso la presente relazione è suscettibile di essere elaborata secondo quanto posto nel mandato conferito.

Quindi la sottoscritta, acquisiva i Titoli di Proprietà legittimanti il possesso dei beni pignorati da parte dei debitori eseguiti - **Atti di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.05** repp. trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. (cfr. All. 4.1 e 4.2) - nonché acquisiva presso l'Archivio Notarile il Titolo di Provenienza ante ventennio - **Atto di Compravendita Notar Camillo Romei del 01.06.22** rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il (cfr. All. 4.3) e per le provenienze intermedie acquisiva le trascrizioni delle successioni:

- successione legittima di trascritta a Napoli 2 il 15.09.08 ai nn.; (cfr. All. 3.18)
- successione legittima di trascritta a Napoli 2 il 22.07.02 ai nn.; (cfr. All. 3.19)
- successione legittima di trascritta a Napoli 2 il 14.07.09 ai nn.; (cfr. All. 3.20)
- successione legittima di trascritta a Napoli 2 il 15.06.09 ai nn. ; (cfr. All. 3.21)
- successione legittima di trascritta a Napoli 2 il 10.12.05 ai nn.; (cfr. All. 3.22)
- successione legittima di trascritta a Napoli 2 il 05.05.00 ai nn.; (cfr. All. 3.23)
- successione legittima di trascritta a Napoli 2 il 05.05.00 ai nn.; (cfr. All. 3.24)
- successione legittima di trascritta a Napoli 2 il 10.12.02 ai nn. ; (cfr. All. 3.25)
- successione legittima di trascritta a Napoli il 31.03.1954 ai nn.. (cfr. All. 3.26)

Acquisiva inoltre, presso il Comune di Torre del Greco, gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio con annotazioni marginali nonché il certificato di stato di famiglia e residenza degli eseguiti. (cfr. All. 5.1, 5.2, 5.3 e 5.4)

La sottoscritta accertava, quindi attraverso le visure effettuate presso il NCEU di Napoli, (cfr. All. 2) la Conservatoria dei RR.II. di Napoli (cfr. All. 3), l'Archivio Notarile (cfr. All. 4) nonché i Registri dell'Anagrafe e dello Stato Civile (cfr. All. 5) la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, predisponendo altresì l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ante ventennio rispetto a quanto certificato in atti a far data dal ventennio precedente la trascrizione del pignoramento fino ad oggi.

Mappe Censuarie

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, gli immobili pignorati risultano provvisti delle relative planimetrie catastali. (cfr. All. 2.1 e 2.2)

Dalla comparazione delle visure storiche nonchè degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente agli immobili in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta che nel Comune di Torre del Greco l'attuale **particella 309-310 (già 181-182) del foglio 503 (già 3) al catasto urbano** su cui insistono i **subalterni** in oggetto corrisponde alle stesse particelle del foglio 503 (già 181-182) del catasto terreni a seguito di bonifica d'identificativo catastale n. 45295-45290.1/2013 e costituzione per fusione n. 35480-34961.1/2004. (cfr. All. 2.3, 2.4 e 2.5 nonché titoli di proprietà e provenienza All. 4.1, 4.2 e 4.3)

Variazioni catastali:

a) **Unità immobiliare al CF del Comune di Torre del Greco al foglio 503 particella 310 sub 7 e p.lla 309 sub 19 graffate catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani, sup. cat. mq 120 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1[^]:(cfr. All. 2.4)**

- Costituzione catastale dell'unità afferente al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 (graffate) catg. A/4 classe 2 consistenza 3,5 vani rendita catastale euro 130,15 al Vico Pontillo a Cavour n. 8 (ex 10) piano 1[^] in ditta proprietà per 16/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 17/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 17/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 2/180 in sost. proprietà per 2/180 in sost. proprietà per 3/180 in sost. di proprietà per 2/180 in sost. di a seguito di fusione del 26.11.2004 protocollo n. con soppressione degli immobili al foglio 3 p.lla 181 subb. 3 e 4 e p.lla 182 sub. 7;
- Per effetto di variazione nel classamento del 03.12.04 protocollo n. la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani rendita catastale euro 173,53 al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1[^];
- Per Atto pubblico del 29.04.05 in atti dal 11.05.05 Notar Silvana Fabrocini rep. (Compravendita) la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3

p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani rendita catastale euro 173,53 al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1[^] in ditta proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni fino al 23.05.13; (cfr. All. 4.1)

- Per effetto di variazione del 19.12.07 protocollo n. la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani rendita catastale euro 173,53 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 1[^] in ditta proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni fino al 23.05.13;
- Per effetto di variazione del 23.05.13 protocollo n. in atti dal 23.05.13 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 45295.1/2013 - la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e 310 sub 7 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani rendita catastale euro 173,53 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 1[^] in ditta proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni;
- Per effetto di variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e 310 sub 7 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani superficie catastale totale 120 mq - totale escluse le aree scoperte 119 mq rendita catastale euro 173,53 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 1[^] in ditta proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni;
- Per effetto di variazione toponomastica del 14.11.15 protocollo n la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e 310 sub 7 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani superficie catastale totale 120 mq - totale escluse le aree scoperte 119 mq rendita catastale euro 173,53 al Vico Pontillo di Corso Cavour n. 8 piano 1[^] in ditta proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni. (cfr. All. 2.4)

b) Unità immobiliare al CF del Comune di Torre del Greco al foglio 503 particella 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani, sup. cat. mq 124 Vico Pontillo di Corso Cavour n. 8 piano 2[^]: (cfr. All. 2.5)

- Costituzione catastale dell'unità afferente al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 classe 2 consistenza 4,5 vani rendita catastale euro 167,33 al Vico Pontillo a Cavour n. 8 (ex 10) piano 2[^] in ditta proprietà per 16/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 17/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 17/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 2/180 in sost. di proprietà per 2/180 in sost. di proprietà per 3/180 in sost. di proprietà per 2/180 in sost. di fino al 29.04.05 a seguito di fusione del 26.11.2004 protocollo n. n. 34961.1/2004 con soppressione degli immobili al foglio 3 p.lla 181 subb. 5 e 6;
- Per effetto di variazione nel classamento del 03.12.04 protocollo n.) la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita catastale euro 195,22 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 2[^];
- Per voltura d'ufficio del 29.04.05 protocollo n. in atti dal 28.12.05 Notar Silvana Fabrocini rep. 3891 (Compravendita) trascrizione n. la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita catastale euro 195,22 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 2[^] in ditta proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni; **(cfr. All. 4.2)**
- Per effetto di variazione del 23.05.13 protocollo n. in atti dal 23.05.13 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 45290.1/2013 - la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita catastale euro 195,22 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 2[^] in ditta proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Per effetto di variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 124 mq - totale escluse le aree scoperte 123 mq rendita catastale euro 195,22 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 2[^] in ditta proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Per effetto di variazione toponomastica del 14.11.15 protocollo n (n. 206160.1/2015 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale

120 mq - totale escluse le aree scoperte 119 mq al Vico Pontillo di Corso Cavour n. 8 piano 2[^] in proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni. (cfr. All. 2.5)



Titoli di proprietà e provenienza ultraventennale

Gli immobili oggetto dell'indagine, **dalla descrizione in atti**, fanno parte di un piccolo fabbricato destinato a civili abitazioni ubicato in Torre del Greco (Na) al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 e, precisamente:

"a) - Appartamento al primo piano del fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani catastali confinante con detto Vico, proprietà aliena, salvo altri. Riportato in catasto al foglio 3, p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1[^], categoria A/4, classe 3 vani 4 r.c. 173,53 derivante dalla fusione delle p.lle 181 sub 3 e 4 e 182 sub 7. La fusione e soppressione degli immobili identificati al foglio 3, p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 ha generato gli immobili al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e p.lla 310 sub 7;

b) - Appartamento al secondo piano del fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani e mezzo catastali confinante con detto Vico, proprietà aliena da vari lati, salvo altri. Riportato in catasto al foglio 3, p.lla 181 sub 8 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 2[^], categoria A/4, classe 3 vani 4,5 r.c. 195,22 derivante dalla fusione della p.lla 181 sub 5 e 6. A seguito di soppressione l'immobile è ora identificato al foglio 503 p.lla 310 sub 8."

La storia dei beni nel ventennio precedente il pignoramento del 10.06.19 rep. trascritto a Napoli 2 in data 11.09.19 ai nn. con riferimento ai **Titoli** risulta essere la seguente:

- provenienza -

I detti beni pignorati sono pervenuti ai debitori eseguiti in forza dei seguenti titoli:

Immobile descritto al punto a)

- **Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep. racc. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. a favore di **con il quale rispettivamente i sigg coniugi in regime di comunione dei beni, acquistavano la piena proprietà nella quota di ½****



ciascuno dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e p.lla 182 sub 19 graffate catg. A/4 consistenza 4 vani derivante dalla fusione delle p.lle 181 sub 3 e 4 e 182 sub 7. (cfr. All. 4.1)

Immobile descritto al punto b)

- **Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep. racc. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. a favore di con il quale il sig. acquistava la piena proprietà dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano secondo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 consistenza 4,5 vani derivante dalla fusione della p.lla 181 sub 5 e 6. (cfr. All. 4.2)**

I detti beni pignorati erano pervenuti ai venditori, procedendo a ritroso, in virtù delle seguenti successioni:

- **successione legittima di** deceduta in, lasciando a sé superstiti, quali suoi unici eredi legittimi, i di lei germani giusta denuncia di successione registrata a Reggio Emilia il 09.10.2002 annotata al n. del volume e trascritta a Napoli 2 il 15.09.2008 ai nn. ; **(cfr. All. 3.18)**
- **successione legittima di** deceduta in il, lasciando a sé superstiti, quali unici eredi legittimi, il coniuge giusta denuncia di successione registrata a Genova il 27.06.2001 annotata al n. del volume e trascritta a Napoli 2 il 22.07.02 ai nn. ; **(cfr. All. 3.19)**
- **successione legittima di** deceduto lasciando a sé superstiti, quali unici eredi legittimi, il coniuge giusta denuncia di successione registrata a Napoli il 12.11.1999 annotata al n. del volume e trascritta a Napoli 2 il 14.07.09 ai nn. ; **(cfr. All. 3.20)**
- **successione legittima di** deceduto in il lasciando a sé superstiti, quali suoi eredi legittimi, i figli giusta denuncia di successione registrata a Napoli il 13.03.1997 annotata al n. del volume e trascritta a Napoli 2 il 15.06.09 ai nn. ; **(cfr. All. 3.21)**

- **successione legittima di** deceduta in, lasciando a sé superstiti, quali unici eredi legittimi, il marito giusta denuncia di successione registrata a Napoli il 06.09.1996 annotata al n. del volume e trascritta a Napoli 2 il 10.12.05 ai nn.; **(cfr. All. 3.22)**

- **successione legittima di** deceduta in lasciando a sé superstiti, quali unici eredi legittimi, i figli giusta denuncia di successione registrata a Genova il 19.04.2000 annotata al n. del volume 47 e trascritta a Napoli 2 il 05.05.00 ai nn; **(cfr. All. 3.23)**

- **successione legittima** giusta denuncia di successione registrata a Genova il 19.04.2000 annotata al n. 6053 del volume 46 e trascritta a Napoli 2 il 05.05.00 ai nn. 15276/10659; **(cfr. All. 3.24)**

- **successione legittima di** deceduto lasciando a sé superstiti, quali eredi legittimi i giusta denuncia di successione registrata a Napoli il 06.09.1996 annotata al n. e trascritta a Napoli 2 il 10.12.02 ai nn; - nella nota non risulta la trascrizione a favore della moglie nata a il - **(cfr. All. 3.25)**

- **successione legittima di** fu deceduta in il lasciando a sé superstiti, quali eredi legittimi, i figli giusta denuncia di successione annotata al n. del volume e trascritta a Napoli il 31.03.1954 ai nn. **(cfr. All. 3.26)**

Poichè il primo Atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento (nonché gli atti intermedi) ha natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione), procedendo a ritroso è stato individuato il primo atto inter vivos di carattere traslativo ultraventennale (compravendita) e, precisamente:

Atto di Compravendita del 01.06.1922 per Notar Camillo Romei rep. trascritto a Napoli il 02.08.1922 ai nn. con il quale acquistava gli immobili in oggetto da. **(cfr. All. 4.3)**

Formalità in cui sono presenti gli immobili pignorati

Le formalità attestate dalla certificazione notarile e dai documenti in atti, gravanti sugli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento dell'11.09.19 notificato il 10.06.19, verificate e confermate dalla sottoscritta con visure ipotecarie aggiornate per soggetti e per immobili sono: **(cfr. All. 3)**

; (cfr. All. 3.1)

- **Trascrizione a Favore** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 29.04.05 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Acquirente; (cfr. All. 3.2 trascrizione e All. 4.1 Titolo)
- **Iscrizione Contro del 12.05.05** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 29.04.05 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Debitore; (cfr All. 3.3)
- **Trascrizione a Favore del 19.12.05** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 22.11.05 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili siti in Torre del Greco (Na) Soggetto Acquirente; (cfr. All. 3.4)
- **Trascrizione Contro del 11.09.19** Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep del 10.06.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili in Torre del Greco (Na); (cfr. All. 3.5)

; (cfr. All. 3.6)

- **Trascrizione a Favore del 09.05.05** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 29.04.05 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Acquirente; (cfr. All. 3.2 trascrizione e All. 4.1 Titolo)
- **Iscrizione Contro del 12.05.05** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 29.04.05 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Debitore; (cfr All. 3.3)
- **Trascrizione a Favore del 19.12.05** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 22.11.05 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili siti in Torre del Greco (Na) Soggetto Acquirente; (cfr. All. 3.4)

- **Iscrizione Contro del 02.08.06** Pubblico Ufficiale Gest Line SPA rep. del 20.07.06 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal D. Lgs. 46799 e dal d.leg. 193/01 – Immobili siti in Torre del Greco (NA) – Soggetto debitore; **(cfr All. 3.7)**

- **Trascrizione Contro del 11.09.19** Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. del 10.06.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili in Torre del Greco (Na): **(cfr. All. 3.5)**

; **(cfr. All. 3.8)**

- **Trascrizione a Favore del 09.05.05** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 29.04.05 Atto tra vivi – Compravendita – Immobili in Torre del Greco (Na) – Soggetto Acquirente; **(cfr. All. 3.9 trascrizione e All. 4.2 Titolo)**

- **Iscrizione Contro del 12.05.05** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 29.04.05 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo – Immobili in Torre del Greco (Na) – Soggetto Debitore; **(cfr. All. 3.3)**

- **Trascrizione Contro del 11.09.19** Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. del 10.06.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili in Torre del Greco (Na); **(cfr. All. 3.5)**

Comune di Torre del Greco (Na) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 503 p.lla 309 subalterno 19 e p.lla 310 subalterno 7 (graffati);(cfr. All. 3.10 e 3.11)

- **Trascrizione del 11.09.19** Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. del 10.06.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili in Torre del Greco (Na); **(cfr. All. 3.5)**

Comune di Torre del Greco (Na) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 503 p.lla 310 subalterno 8; (cfr. All. 3.12)

- **Trascrizione del 11.09.19** Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. del 10.06.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili in Torre del Greco (Na); (cfr. All. 3.5)

Comune di Torre del Greco (Na) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 3 p.lla 181 sub 7 e p.lla 181 sub 8; (precedenti identificativi catastali delle unità immobiliari al primo piano ed al secondo piano) (cfr. All. 3.13A)

- **Trascrizione del 09.05.05** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep del 29.04.05 Atto tra vivi – Compravendita – Immobili in Torre del Greco (Na) – Soggetto Acquirente; (cfr. All. 3.9 trascrizione e All. 4.2 Titolo)
- **Trascrizione del 09.05.05** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 29.04.05 Atto tra vivi – Compravendita – Immobili in Torre del Greco (Na) – Soggetto Acquirente; (cfr. All. 3.2 trascrizione e All. 4.1 Titolo)
- **Iscrizione del 12.05.05** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 29.04.05 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo – Immobili in Torre del Greco (Na) – Soggetto Debitore; (cfr. All. 3.3)
- **Trascrizione del 02.08.06** Pubblico Ufficiale GEST LINE SPA del 20.07.06 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Leg. 46/99 e dal D.Leg. 193/01; (cfr. All. 3.7)
- **Trascrizione del 19.11.19** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana del 29.04.04 Atto per causa di morte – Accettazione Tacita d'Eredità;(cfr. All. 3.14)
- **Trascrizione del 19.11.19** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana del 29.04.04 Atto per causa di morte – Accettazione Tacita d'Eredità;(cfr. All. 3.15)

- **Trascrizione del 19.11.19** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità; **(cfr. All. 3.16)**
- **Trascrizione del 19.11.19** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità; **(cfr. All. 3.17)**

Comune di Torre del Greco (Na) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 3 p.lla 182 sub 19; (precente identificativo catastale dell'unità immobiliare al primo piano graffata) (cfr. All. 3.13B)

- **Trascrizione del** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 29.04.05 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Acquirente; **(cfr. All. 3.2 trascrizione e All. 4.1 Titolo)**
- **Iscrizione del** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 29.04.05 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Debitore; **(cfr. All. 3.3)**
- **Trascrizione del** Pubblico Ufficiale 20.07.06 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Leg. 46/99 e dal D.Leg. 193/01; **(cfr. All. 3.7)**
- **Trascrizione del** 52642 Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità;**(cfr. All. 3.14)**
- **Trascrizione del 19.11.19 R.P.** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità;**(cfr. All. 3.15)**
- **Trascrizione del 19.11.19** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità; **(cfr. All. 3.16)**

- **Trascrizione del 19.11.19** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep del 29.04.04
Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità; (cfr. All. 3.17)

Si precisa che sull'identificativo catastale ancora precedente a quello la cui fusione ha dato luogo all'unità immobiliare al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 (unità immobiliare al primo piano) esiste iscrizione di ipoteca legale del 04.11.05 ai nn. a favore. con sede in contro (dante causa).(cfr. All. 3.27)

La sottoscritta acquisiva inoltre, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali nonché il certificato contestuale di stato di famiglia e residenza dei debitori eseguiti dai quali accertava che:

- **Dall'Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio** del Comune di dell'anno al n. si rileva che in data i sigg.ri. hanno contratto matrimonio e risultano in regime di comunione legale dei beni non essendoci annotazioni a margine dell'atto ai sensi dell'art. 228 Legge 19.05.75, n. 151; (cfr. All. 5.1)

- **Dall'Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio** del Comune di dell'anno al n si rileva che in data i sigg.ri. hanno contratto matrimonio e risultano in regime di separazione legale dei beni per Atto del Notaio Silvana Fabrocini del 29.04.05; (cfr. All. 5.2)

- **dal certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e rapporti di parentela** di risulta che il suo nucleo familiare è composto da con residenza in; (cfr. All. 5.3)

- **dal certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e rapporti di parentela** di risulta che il suo nucleo familiare è composto da (moglie), (figlia), (figlio) e (figlia) con residenza in. (cfr. All. 5.4)

In conclusione, con riferimento alla documentazione prescritta ex art.567 cpc si ritiene che essa sia completa ed idonea pur rilevando - con riferimento alla documentazione in atti ed acquisita dalla sottoscritta, relativamente alla continuità delle trascrizioni della storia ventennale dei beni - che le formalità esistenti e cioè le trascrizioni del 19.11.19 dell'accettazione tacita dell'eredità risultano nascenti da Atto per Notar Fabrocini del 29.04.05 rep. (cfr. Integrazione della certificazione notarile ed All. 3 note) avente come oggetto di vendita soltanto l'immobile in CF al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e p.lla 310 sub 7

graffate (piano primo) e non l'altro immobile pignorato al foglio 503 p.lla 310 sub 8 (piano secondo) oggetto dell'Atto di vendita sempre per Notar Fabrocini in pari data ma con diverso repertorio e diversi nn. di trascrizione, cioè con rep.. Quindi, risulterebbe la continuità delle trascrizioni nel ventennio soltanto per l'immobile pignorato identificato al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e p.lla 310 sub 7. (cfr. Titoli di Proprietà e Trascrizioni dell'accettazione dell'eredità All. 3.2 e 4.1 con All. 3.9 e 4.2)

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 all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario.

RISPOSTA al quesito 2)

Tenendo in debito conto quanto indicato nel paragrafo 1.2 della seguente relazione nonché i verbali di Sopralluogo (cfr. All. 1), la sottoscritta accertava quanto segue per gli immobili così come indicati e descritti nell'atto di pignoramento:

a) Appartamento al primo piano del fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani catastali confinante con detto Vico, proprietà aliena, salvo altri. Riportato in catasto al foglio 3, p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1[^], categoria A/4, classe 3 vani 4 r.c. 173,53 derivante dalla fusione delle p.lle 181 sub 3 e 4 e 182 sub 7. La fusione e soppressione degli immobili identificati al foglio 3, p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 ha generato gli immobili al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e foglio 503 p.lla 310 sub 7:

Piena proprietà dei debitori eseguiti sigg che lo abitano quale residenza abituale unitamente al proprio nucleo familiare come confermato dal certificato contestuale di stato di famiglia e residenza acquisito. (cfr. All. 5.3)

b) Appartamento al secondo piano del fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani e mezzo catastali confinante con detto Vico, proprietà aliena da vari lati, salvo altri. Riportato in catasto al foglio 3, p.lla 181 sub 8 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 2[^], categoria A/4, classe 3 vani 4,5

r.c. 195,22 derivante dalla fusione della p.lla 181 sub 5 e 6. A seguito di soppressione l'immobile è ora identificato al foglio 503 p.lla 310 sub 8:

Piena proprietà del debitore esecutato sig. che lo abita quale residenza abituale unitamente al proprio nucleo familiare come confermato dal certificato contestuale di stato di famiglia e residenza acquisito. (cfr. All. 5.4)

3)QUESITO: **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il prospetto sintetico indicato;

RISPOSTA al quesito 3)

Descrizione degli immobili pignorati

I beni pignorati oggetto di tale procedimento esecutivo immobiliare fanno parte di un piccolo fabbricato destinato a civili abitazioni ubicato in Torre del Greco la cui zona d'impianto risulta ricadere **in zona A1 del PRG** classificata come **Centro Antico e Strutture di Interesse Storico** ed **in zona R.U.A del Piano Urbanistico Territoriale** classificata come **zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale** e, con riferimento alla descrizione indicata nell'atto di pignoramento, consistono in:

"a) **Appartamento al primo piano** del fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani catastali confinante con detto Vico, proprietà aliena, salvo altri. Riportato in catasto al foglio 3, p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1[^], categoria A/4, classe 3 vani 4 r.c. 173,53 derivante

dalla fusione delle p.lle 181 sub 3 e 4 e 182 sub 7. La fusione e soppressione degli immobili identificati al foglio 3, p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 ha generato gli immobili **al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e foglio 503 p.lla 310 sub 7;**

b) **Appartamento al secondo piano** del fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani e mezzo catastali confinante con detto Vico, proprietà aliena da vari lati, salvo altri. Riportato in catasto al foglio 3, p.lla 181 sub 8 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 2[^], categoria A/4, classe 3 vani 4,5 r.c. 195,22 derivante dalla fusione della p.lla 181 sub 5 e 6. A seguito di soppressione l'immobile è ora identificato **al foglio 503 p.lla 310 sub 8."**

La zona costituisce parte di un contesto cittadino mediamente servito, facente parte del nucleo antico, con sufficienti servizi, infrastrutture e negozi di genere diversi nelle vicinanze, in un contesto per lo più residenziale, misto a situazioni con intrinseche valenze storico-culturali ma anche ad altre di carattere economico, ben collegata all'ospedale, con scuole di ogni grado nelle vicinanze, prossima al litorale e con accesso alle principali vie di comunicazione, quali autostrada e ferrovia.

Nello specifico:

Descrizione dell'unità immobiliare di cui al punto a) riportata al NCEU del Comune di Torre del Greco al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e p.lla 310 sub 7 categoria A/4 classe 3 vani 4 r.c. 173,53 al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 primo piano di proprietà di nella misura di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni.

Si tratta di un'unità immobiliare ubicata al primo piano di un fabbricato destinato a civili abitazioni di categoria A/4 con struttura in muratura portante e copertura piana che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L'appartamento ha ingresso sul pianerottolo condominiale dal quale si accede anche al balcone - ballatoio ed è esteso per una superficie utile effettiva coperta **di mq. 82,16 (superficie residenziale)**, una superficie scoperta utile **di mq. 6,80 (superficie non residenziale)** relativa al balcone ballatoio e ai due balconcini, con altezza utile interna di ml. 3,90 e ml. 4,30 in un solo vano, così distribuita: - in una

porzione di appartamento posto al primo piano (oggetto del presente pignoramento), composto da:

- Ingresso di mq. 10,08
- soggiorno-pranzo di mq. 20,80 con vano scala che dà accesso alla porzione di appartamento al piano terra non oggetto di pignoramento,
- letto di mq. 14,40
- letto di mq. 26
- bagno di mq. 4.48
- disimpegno di mq. 6,40
- balcone-ballatoio di mq. 4,40
- n. 2 balconi di mq. 2,40 totali (unità abitativa pignorata) ed un'altra porzione comprendente ampia cucina e servizio al piano terra (unità abitativa che non risulta pignorata) ai quali si accede a mezzo di scala interna collocata nel vano soggiorno dell'unità al primo piano oggetto di pignoramento nonché da ingresso autonomo al piano terra. Le due unità immobiliari, quindi hanno ingressi autonomi che li rendono indipendenti l'una dall'altra relativamente agli accessi ma gli impianti sono comuni. **(cfr. All. 6 planimetria dello stato dei luoghi e foto All.14)**

L'appartamento, con normale esposizione è in condizioni di manutenzione buone con adeguate rifiniture e materiali di media qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti, in grès. Le facciate esterne ad intonaco tinteggiato nonché l'area condominiale esterna e gli spazi comuni interni del fabbricato quali l'androne d'accesso, il corpo scale ed i ballatoi di disimpegno sono invece in mediocri condizioni di manutenzione. **(cfr. All. 14)**

L'unità abitativa è provvista di impianti funzionanti ed a norma di legge, in comune con la porzione sottostante non pignorata, per quanto riguarda acqua, elettricità e citofono ed è sfornita di impianto di riscaldamento autonomo e/o centralizzato e si utilizza lo scaldabagno per la produzione di acqua calda. IL fabbricato, di cui è parte l'immobile de quo non è allacciato alla rete locale per la fornitura di gas per cui è necessario l'uso della bombola.

Non vi è amministrazione condominiale.

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, non risulta conforme alla planimetria catastale per una diversa distribuzione interna che non ha, tuttavia modificato l'impianto base con aumenti di superficie e/o volume.

Essa risulta comunicante con l'unità abitativa posta al piano terra del fabbricato, sempre di proprietà degli esecutati (non pignorata e con propri identificativi catastali) che non risulta catastalmente fusa con l'unità pignorata. (cfr. All. 2.6, 2.7 e 2.8)

Circa la legittimità del bene si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre del Greco (NA) non hanno dato riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti il fabbricato ed i nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo. (cfr. All. 8)

Inoltre, pur se dall'analisi dei titoli traslativi del bene pignorato, a ritroso, dal 2005 (data dell'ultimo Titolo di Proprietà) al 1922 (data del Titolo di Provenienza ultraventennale), dall'esame delle mappe catastali e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si potrebbe ipotizzare con buona probabilità che il cespite sia stato realizzato in epoca antecedente al 1942, tuttavia non sono stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi e pratiche edilizie avvaloranti che l'epoca di costruzione sia effettivamente ante 1942 e, quindi attestanti con certezza la legittimità del cespite nonché legittimanti l'attuale configurazione dei luoghi.

Di tale circostanza si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.

L'unità immobiliare confina con Vico Pontillo al Corso Cavour su un lato e con proprietà aliene sugli altri lati.

Descrizione dell'unità immobiliare di cui al punto b) riportata al CF del Comune di Torre del Greco al foglio 503 p.lla 310 sub 8 categoria A/4, classe 3 vani 4,5 r.c. 195,22 al Vico Pontillo al Corso Cavour, 8 secondo piano in piena proprietà del sig. in separazione legale dei beni.

Si tratta di un'unità immobiliare ubicata al secondo piano di un fabbricato destinato a civili abitazioni di categoria A/4 con struttura in muratura portante e copertura piana che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L'appartamento ha ingresso sul pianerottolo condominiale dal quale si accede anche al balcone - ballatoio ed è esteso per una superficie utile effettiva coperta di mq. 87,00 (superficie residenziale), una superficie scoperta utile di mq. 6,80 (superficie non residenziale) relativa al balcone-ballatoio e ai due balconcini, con altezza utile interna di ml. 3,90 e ml. 3,50 in un solo vano, così distribuita:

- Ingresso -disimpegno di mq. 5,60
- soggiorno-pranzo con zona cucina di mq. 35,24
- letto di mq. 7,84
- letto di mq. 6,16
- letto di mq. 26,00
- bagno di mq. 6,16
- balcone-ballatoio di mq. 4,40
- n. 2 balconi di mq. 2,40 totali. **(cfr. All. 7 planimetria dello stato dei luoghi e foto All.14)**

L'appartamento, con normale esposizione è in condizioni di manutenzione più che buone perchè di recente ristrutturato, con buone rifiniture e materiali di media qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti, in grès. Le facciate esterne ad intonaco tinteggiato nonché l'area condominiale esterna e gli spazi comuni interni del fabbricato quali l'androne d'accesso, il corpo scale ed i ballatoi di disimpegno sono invece in mediocri condizioni di manutenzione. **(cfr. All. 14)**

L'unità abitativa è provvista di impianti funzionanti ed a norma di legge, per quanto riguarda acqua, elettricità e citofono ed è sfornita di impianto di riscaldamento autonomo e/o centralizzato mentre si utilizza lo scaldabagno per la produzione di acqua calda. IL fabbricato, di cui è parte l'immobile de quo non è allacciato alla rete locale per la fornitura di gas per cui è necessario l'uso della bombola.

Non vi è amministrazione condominiale.

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, non risulta conforme alla planimetria catastale per una diversa distribuzione interna che non ha, tuttavia modificato l'impianto base con aumenti di superficie e/o volume.

Circa la legittimità del bene si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre del Greco (NA) non hanno dato riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti il fabbricato ed i nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo. (cfr. All. 8)

Inoltre, pur se dall'analisi dei titoli traslativi del bene pignorato, a ritroso, dal 2005 (data dell'ultimo Titolo di proprietà) al 1922 (data del Titolo di Provenienza ultraventennale), dall'esame delle mappe catastali e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si potrebbe ipotizzare con buona probabilità che il cespite sia stato realizzato in epoca antecedente al 1942, tuttavia non sono stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi e pratiche edilizie avvaloranti che l'epoca di costruzione sia effettivamente ante 1942 e, quindi attestanti con certezza la legittimità del cespite nonché legittimanti l'attuale configurazione dei luoghi.

Di tale circostanza si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.

L'unità immobiliare confina con Vico Pontillo al Corso Cavour su un lato e con proprietà aliene sugli altri.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE COSTITUENTE IL PRIMO LOTTO:

Piena proprietà dei sigg.ri nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno di un appartamento posto al primo piano di un fabbricato per civili abitazioni sito in Torre del Greco (NA) al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8.

L'appartamento de quo, in buone condizioni, ha ingresso sul pianerottolo condominiale dal quale si accede anche al balcone - ballatoio ed è esteso per una superficie utile effettiva coperta di mq. 82,16 (superficie residenziale), una superficie scoperta utile di mq. 6,80 (superficie non residenziale) relativa al balcone ballatoio e ai due balconcini, con altezza utile interna di ml. 3,90 e ml. 4,30 in un solo vano, così distribuita: - in una porzione di appartamento posto al primo piano, oggetto del presente pignoramento composto da:

- Ingresso di mq. 10,08**
- soggiorno-pranzo di mq. 20,80 con vano scala che dà accesso alla porzione di appartamento al piano terra non pignorata,**
- letto di mq. 14,40**
- letto di mq. 26**

- bagno di mq. 4,48
- disimpegno di mq.6,40
- balcone-ballatoio di mq. 4,40
- n. 2 balconi di mq. 2,40 totali (unità abitativa pignorata) ed un'altra porzione comprendente ampia cucina e servizio al piano terra (unità abitativa che non risulta pignorata) ai quali si accede a mezzo di scala interna collocata nel vano soggiorno dell'unità al primo piano oggetto di pignoramento nonché da ingresso autonomo al piano terra. Le due unità immobiliari, quindi hanno ingressi autonomi ma gli impianti sono comuni.

Esso confina con Vico Pontillo al Corso Cavour su un lato e con proprietà aliene sugli altri lati.

E' riportato al N.C.E.U del Comune di Torre del Greco (NA) al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e p.lla 310 sub 7 graffate, categ. A/4, classe 3, consistenza catastale vani 4,0 R.C. Euro 173,53 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 in ditta nella misura di ½ in regime di comunione legale dei beni.

Il descritto stato dei luoghi, con riferimento alle difformità riscontrate, corrisponde alla planimetria catastale, giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Rosa Maria Romanò depositata in atti.

Circa la legittimità urbanistica del bene si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre del Greco (NA) non hanno dato riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti il fabbricato ed i nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo. Inoltre, pur se dalla consultazione dei titoli traslativi del bene pignorato, a ritroso, dal 2005 al 1922, e nonché dall'esame delle caratteristiche costruttive del bene si potrebbe ipotizzare con buona probabilità che il fabbricato dove è ubicato il cespite sia stato realizzato in epoca antecedente al 1942, tuttavia non sono stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi e pratiche edilizie avvaloranti che il cespite pignorato sia effettivamente ante 1942 e, quindi attestanti con certezza la legittimità urbanistica del cespite nonché legittimanti l'attuale configurazione dei luoghi.

La zona d'impianto del fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato risulta ricadere in zona A1 del PRG classificata come Centro Antico e Strutture di

Interesse Storico ed in zona R.U.A del Piano Urbanistico Territoriale classificata come zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale.

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti in virtù di Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli il 09.05.05 ai nn.

PREZZO BASE DEL PRIMO LOTTO E. 77.000,00

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE COSTITUENTE IL SECONDO LOTTO:

Piena proprietà del sig. di un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato per civili abitazioni sito in Torre del Greco (NA) al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8.

L'appartamento de quo, in condizioni più che buone, ha ingresso sul pianerottolo condominiale dal quale si accede anche al balcone - ballatoio ed è esteso per una superficie utile effettiva coperta di mq. 87,00 (superficie residenziale), una superficie scoperta utile di mq. 6,80 (superficie non residenziale) relativa al balcone-ballatoio e ai due balconcini, con altezza utile interna di ml. 3,90 e ml. 3,50 in un solo vano, così distribuita:

- Ingresso -disimpegno di mq. 5,60
- soggiorno-pranzo con zona cucina di mq. 35,24
- letto di mq. 7,84
- letto di mq. 6,16
- letto di mq. 26,00
- bagno di mq. 6,16
- balcone-ballatoio di mq. 4,40
- n. 2 balconi di mq. 2,40 totali.

Esso confina con Vico Pontillo al Corso Cavour su un lato e con proprietà aliene sugli altri lati.

E' riportato al N.C.E.U del Comune di Torre del Greco (NA) al foglio 503 p.lla 310 sub 8, categ. A/4, classe 3, consistenza catastale vani 4,5 R.C. Euro 195,22 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 in ditta nella misura di 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

Il descritto stato dei luoghi, con riferimento alle difformità riscontrate, corrisponde alla planimetria catastale, giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Rosa Maria Romanò depositata in atti.

Circa la legittimità urbanistica del bene si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre del Greco (NA) non hanno dato riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti il fabbricato ed i nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo. Inoltre, pur se dalla consultazione dei titoli traslativi del bene pignorato, a ritroso, dal 2005 al 1922, e nonché dall'esame delle caratteristiche costruttive del bene si potrebbe ipotizzare con buona probabilità che il fabbricato dove è ubicato il cespite sia stato realizzato in epoca antecedente al 1942, tuttavia non sono stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi e pratiche edilizie avvaloranti che il cespite pignorato sia effettivamente ante 1942 e, quindi attestanti con certezza la legittimità urbanistica del cespite nonché legittimanti l'attuale configurazione dei luoghi.

La zona d'impianto del fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato risulta ricadere in zona A1 del PRG classificata come Centro Antico e Strutture di Interesse Storico ed in zona R.U.A del Piano Urbanistico Territoriale classificata come zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù di Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli il 09.05.05 ai nn.

PREZZO BASE DEL SECONDO LOTTO E. 80.000,00

4)QUESITO: Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la Conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e,

a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile. L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori 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 depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

RISPOSTA al quesito 4)

A far data **dal 01.06.1922** - data del primo titolo di provenienza individuato quale atto inter vivos a carattere traslativo (Titolo ultraventennale: Compravendita) anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento dell'11.09.19 notificato il 10.06.19 - all'attualità, gli immobili pignorati in Torre del Greco (Na) al Vico Pontillo al Corso Cavour, 8 attualmente riportati in Catasto Fabbricati:

- *a) al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e 310 sub 7 (graffate) cat. A/4 classe 3 consistenza vani 4,0 superficie catastale mq 120 piano primo r.c. E. 173,53 in ditta nella misura di ½ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni;*
- *b) al foglio 503 p.lla 310 sub 8 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 4,5 superficie catastale mq 124 piano secondo r.c. E. 195,22 in in regime di separazione dei beni;*

risultano avere la seguente storia identificativa:

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, gli immobili pignorati risultano provvisti delle relative planimetrie catastali. (cfr. All. 2.1 e 2.2)

Dalla comparazione delle visure storiche nonché degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente agli immobili in oggetto di cui la sottoscritta prende visione, risulta che nel Comune di Torre del Greco l'attuale particella

309-310 (già 181-182) del foglio 503 (già 3) al catasto urbano su cui insistono i subalterni in oggetto corrisponde alle stesse particelle del foglio 503 (già 181-182) del catasto terreni a seguito di bonifica d'identificativo catastale n. 45295-45290.1/2013 e costituzione per fusione n. 35480-34961.1/2004. (cfr. All. 2.3, 2.4 e 2.5 nonché titoli di proprietà e provenienza All. 4.1, 4.2 e 4.3)

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti variazioni catastali:

a) Unità immobiliare al CF del Comune di Torre del Greco al foglio 503 particella 310 sub 7 e p.lla 309 sub 19 graffate catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani, sup. cat. mq 120 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1[^]:(cfr. All. 2.4)

- Costituzione catastale dell'unità afferente al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 (graffate) catg. A/4 classe 2 consistenza 3,5 vani rendita catastale euro 130,15 al Vico Pontillo a Cavour n. 8 (ex 10) piano 1[^] in ditta proprietà per 16/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 17/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 17/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 2/180 in sost. proprietà per 2/180 in sost. di proprietà per 3/180 in sost. di proprietà per 2/180 in sost. di a seguito di fusione del 26.11.2004 protocollo n. NA0779498 n. 35480.1/2004 con soppressione degli immobili al foglio 3 p.lla 181 subb. 3 e 4 e p.lla 182 sub 7;

- Per effetto di variazione nel classamento del 03.12.04 protocollo n) la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani rendita catastale euro 173,53 al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1[^];

- Per Atto pubblico del 29.04.05 in atti dal 11.05.05 Notar Silvana Fabrocini rep. (Compravendita) la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani rendita catastale euro 173,53 al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1[^] in ditta proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni fino al 23.05.13; (cfr. All. 4.1)

- Per effetto di variazione del 19.12.07 protocollo n. la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani rendita catastale euro 173,53 al Vico Pontillo a Cavour n. 8 piano 1[^] in ditta proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni fino al 23.05.13;

- Per effetto di variazione del 23.05.13 protocollo n. NA0223907 in atti dal 23.05.13
- BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 45295.1/2013 - la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e 310 sub 7 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani rendita catastale euro 173,53 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 1[^] in proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni;

- Per effetto di variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e 310 sub 7 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani superficie catastale totale 120 mq - totale escluse le aree scoperte 119 mq rendita catastale euro 173,53 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 1[^] in ditta proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni;

- Per effetto di variazione toponomastica del 14.11.15 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e 310 sub 7 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani superficie catastale totale 120 mq - totale escluse le aree scoperte 119 mq rendita catastale euro 173,53 al Vico Pontillo di Corso Cavour n. 8 piano 1[^] in ditta proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni. (cfr. All. 2.4)

Gli attuali dati di identificazione catastale dell'immobile derivano da una modifica d'ufficio per bonifica d'identificativo catastale di foglio, particella e subalterno dell'unità afferente e, quindi risulta accertata la continuità dei dati d'identificazione tra i precedenti, così come indicati nel titolo legittimante il possesso da parte degli eseguiti ed i nuovi, ovvero gli attuali.

b) Unità immobiliare al CF del Comune di Torre del Greco al foglio 503 particella 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani sup. cat. mq 124 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 2[^]: (cfr. All. 2.5)

- Costituzione catastale dell'unità afferente al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 classe 2 consistenza 4,5 vani rendita catastale euro 167,33 al Vico Pontillo a Cavour n. 8 (ex 10) piano 2[^] in ditta proprietà per 16/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 17/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 17/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 2/180 in sost., proprietà per 2/180 in sost. di proprietà per 3/180 in proprietà per 2/180 in sost. di ino al 29.04.05 a seguito di fusione del 26.11.2004 protocollo n. soppressione degli immobili al foglio 3 p.lla 181 subb. 5 e 6;

- Per effetto di variazione nel classamento del 03.12.04 protocollo n la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita catastale euro 195,22 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 2[^];
- Per voltura d'ufficio del 29.04.05 protocollo n. in atti dal 28.12.05 Notar Silvana Fabrocini rep. (Compravendita) trascrizione nla consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita catastale euro 195,22 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 2[^] in ditta proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni; **(cfr. All. 4.2)**
- Per effetto di variazione del 23.05.13 protocollo n. NA0223888 in atti dal 23.05.13 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 45290.1/2013 - la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita catastale euro 195,22 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 2[^] in ditta proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Per effetto di variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 124 mq - totale escluse le aree scoperte 123 mq rendita catastale euro 195,22 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 2[^] in proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Per effetto di variazione toponomastica del 14.11.15 protocollo n. NA0467346 (n. 206160.1/2015) la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 120 mq - totale escluse le aree scoperte 119 mq al Vico Pontillo di Corso Cavour n. 8 piano 2[^] in ditta proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni. **(cfr. All. 2.5)**

Gli attuali dati di identificazione catastale dell'immobile derivano da una modifica d'ufficio per bonifica d'identificativo catastale di foglio, particella e subalterno dell'unità afferente e, quindi risulta accertata la continuità dei dati d'identificazione tra i precedenti, così come indicati nel titolo legittimante il possesso da parte dell'esecutato, ed i nuovi, ovvero gli attuali.

Provenienza

I detti beni pignorati sono pervenuti ai debitori eseguiti in forza dei seguenti titoli:

Immobile descritto al punto a)

- **Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep. 3892** racc. 1596 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. 24567/14428 a favore di con il quale rispettivamente i siggconiugi in regime di comunione dei beni, acquistavano la piena proprietà nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e p.lla 182 sub 19 graffate catg. A/4 consistenza 4 vani dai sigg.ri quale bene personale per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000 per il diritto di proprietà per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000 quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000 per il diritto di proprietà per la quota di 16,66/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000. **(cfr. All. 4.1 e trascrizione 3.2)**

Immobile descritto al punto b)

- **Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep. 3891** racc. 1595 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. 24566/14427 a favore con il quale il sig. acquistava la piena proprietà dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano secondo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 consistenza 4,5 vani dai

sigg.ri quale bene personale per la quota di 100/1000 quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 16,66/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000. (cfr. All. 4.2 e trascrizione 3.9)

I detti beni pignorati erano pervenuti ai venditori, procedendo a ritroso, in virtù delle seguenti successioni:

- **successione legittima di il**, lasciando a sé superstiti, quali suoi unici eredi legittimi, i di lei germani giusta denuncia di successione registrata a Reggio Emilia il 09.10.2002 annotata al n. del volume e trascritta a Napoli 2 il 15.09.2008 ai nn. ; (cfr. All. 3.18)
- **successione legittima di deceduta in**, lasciando a sé superstiti, quali unici eredi legittimi, il coniuge giusta denuncia di successione registrata a Genova il 27.06.2001 annotata al n. e trascritta a Napoli 2 il 22.07.02 ai nn.; (cfr. All. 3.19)
- **successione legittima di deceduto** lasciando a sé superstiti, quali unici eredi legittimi, giusta denuncia di successione registrata a Napoli il 12.11.1999 annotata al n. del volume e trascritta a Napoli 2 il 14.07.09 ai nn. /; (cfr. All. 3.20)
- **successione legittima di deceduto in** lasciando a sé superstiti, quali suoi eredi legittimi, i figli giusta denuncia di successione registrata a Napoli il 13.03.1997 annotata al n. del volume e trascritta a Napoli 2 il 15.06.09 ai nn. /; (cfr. All. 3.21)

- **successione legittima di deceduta in il**, lasciando a sé superstiti, quali unici eredi legittimi, il marito giusta denuncia di successione registrata a Napoli il 06.09.1996 annotata al n. del volume e trascritta a Napoli 2 il 10.12.05 ai nn.; (cfr. **All. 3.22**)

- **successione legittima di deceduta in** lasciando a sé superstiti, quali unici eredi legittimi, i figli giusta denuncia di successione registrata a Genova il 19.04.2000 annotata al n. del volume e trascritta a Napoli 2 il 05.05.00 ai nn. /; (cfr. **All. 3.23**)

- **successione legittima deceduto in** lasciando a sé superstiti quali suoi unici eredi legittimi i figli giusta denuncia di successione registrata a Genova il 19.04.2000 annotata al n. del volume e trascritta a Napoli 2 il 05.05.00 ai nn. /;(cfr. **All. 3.24**)

- **successione legittima di deceduto in** lasciando a sé superstiti, quali eredi legittimi i figli giusta denuncia di successione registrata a Napoli il 06.09.1996 annotata al n. del volume e trascritta a Napoli 2 il 10.12.02 ai nn.; - nella nota non risulta trascritta a favore della moglie -(cfr. **All. 3.25**)

- **successione legittima di deceduta in** lasciando a sé superstiti, quali eredi legittimi, i figli ed i nipoti, figli del premorto figlio giusta denuncia di successione annotata al n. del volume e trascritta a Napoli il 31.03.1954 ai nn. /; (cfr. **All. 3.26**)

Poichè il primo Atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento (nonché gli atti intermedi) ha natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione), procedendo a ritroso, è stato individuato il primo atto inter vivos di carattere traslativo ultraventennale (compravendita) e, precisamente:

Atto di Compravendita del 01.06.1922 per Notar Camillo Romei rep. 5404 trascritto a Napoli il 02.08.1922 ai nn. 16067/10616 con il quale acquistava gli immobili in oggetto da. (cfr. **All. 4.3**)

Ai fini della continuità delle trascrizioni nella storia ventennale si rilevano le seguenti formalità:

- **Trascrizione del 19.11.19** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità: **Trascrizione nn. /di accettazione tacita d'eredità nascente da Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3892 a favore di (coniuge), (figlio), (figlio) e (figlio) deceduta il;**(cfr. **All. 3.14**)

- **Trascrizione del 19.11.19** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità: **Trascrizione nn. 52643/40701 di accettazione tacita d'eredità nascente da Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3892 a favore di (coniuge), (figlia), e (figlia) contr e deceduto;(cfr. All. 3.15)**
- **Trascrizione del 19.11.19** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità: **Trascrizione nn. 52644/40702 di accettazione tacita d'eredità nascente da Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3892 a favore di (figlia) e (figlio) contro e deceduto il; (cfr. All. 3.16)**
- **Trascrizione del 19.11.19** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità: **Trascrizione nn. 52645/40703 di accettazione tacita d'eredità nascente da Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3892 a favore di (germana) e (germano) contro e deceduta il. (cfr. All. 3.17)**

Si precisa, in merito alla continuità delle trascrizioni, quanto rilevato in risposta al quesito 1).

Inoltre, al fine di verificare 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 per quota ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa, danti causa o anche su precedenti subalterni (soppressi) la sottoscritta effettuava le relative visure ipotecarie aggiornate per soggetti e per immobili dalle quali verificava l'esistenza delle seguenti formalità nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento dell'11.09.19 notificato il 10.06.19, provvedendo altresì ad incrociare le ispezioni sui nominativi degli esecutati e dei precedenti identificativi catastali con quelle effettuate sui beni pignorati relativamente agli attuali identificativi.(cfr. All. 3):

; (cfr. All. 3.1)

- **Trascrizione a Favore del Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.05 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Acquirente: Trascrizione dell'Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep. 3892 racc. 1596 presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. 24567/14428 a favore di, coniugi in regime di comunione dei beni acquistavano rispettivamente la piena proprietà nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e p.lla 182 sub 19 graffati catg. A/4 consistenza 4 vani dai sigg.ri il 21.12.40 quale bene personale per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000 per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000 per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000 per il diritto di proprietà per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000 per il diritto di proprietà per la quota di 16,66/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000; (cfr. All. 3.2 trascrizione e All. 4.1 Titolo)**
- **Iscrizione Contro del 12.05.05 Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3893/1597 del 29.04.05 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Debitore:**

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3893/1597 relativamente all'unità negoziale 1: immobile n. 1 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 catg. A/4 consistenza 4 vani, immobile n. 2 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 182 sub 19 graffati catg. A/4 consistenza 4 vani - Gruppo graffati ed all'unità negoziale 2: immobile n. 3 secondo piano al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 8 a favore di per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni dell'unità negoziale 1 e per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni per l'unità negoziale 2; (cfr All. 3.3)

- **Trascrizione a Favore del 19.12.05** R.P.39484 R.G. 71865 Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 5249/2001 del 22.11.05 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili siti in Torre del Greco (Na) Soggetto Acquirente; (cfr. All. 3.4) **Altri immobili rispetto a quelli oggetto del pignoramento**
- **Trascrizione Contro del 11.09.19** R.P. 33110 R.G. 42617 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 9175 del 10.06.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili in Torre del Greco (Na): **Trascrizione di Atto giudiziario rep. 9175 del 10.06.19 in data 11.09.19 ai nn. 42617 e 33110 relativo a verbale di pignoramento dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 al CF al Foglio 503 p.lla 310 sub 8 piano secondo catg. A/4 consistenza vani 4,5 in favore di Credit Agricole Cariparma SPA e contro nato a il per il diritto di piena proprietà e dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 al CF al Foglio 503 p.lla 309 sub 10 e p.lla 310 sub 19 (graffati) piano primo catg. A/4 consistenza vani 4 in favore di per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno; (cfr. All. 3.5)**

(cfr. All. 3.6)

- **Trascrizione a Favore del 09.05.05 R.P. 14428 R.G. 24567** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.05 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Acquirente: **Trascrizione dell'Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep. 3892 racc. 1596 presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. 24567/14428 a favore di, coniugi in regime di comunione dei beni acquistavano rispettivamente la piena proprietà nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e p.lla 182 sub 19 graffati catg. A/4 consistenza 4 vani dai sigg.ri quale bene personale per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale peer la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000 per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000, bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 16,66/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000 in regime di separazione dei beni per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000; (cfr. All. 3.2 trascrizione e All. 4.1 Titolo)**
- **Iscrizione Contro del 12.05.05 R.P. 7669 R.G. 25259** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3893/1597 del 29.04.05 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Immobili in Torre del Greco (Na) -

Soggetto Debitore: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3893/1597 relativamente all'unità negoziale 1: immobile n. 1 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 catg. A/4 consistenza 4 vani, immobile n. 2 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 182 sub 19 graffati catg. A/4 consistenza 4 vani - Gruppo graffati ed all'unità negoziale 2: immobile n. 3 secondo piano al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 8 a favore di per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni dell'unità negoziale 1 e contro per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni per l'unità negoziale 2; (cfr All. 3.3)**

- **Trascrizione a Favore del 19.12.05 R.P.39484 R.G. 71865 Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 5249/2001 del 22.11.05 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili siti in Torre del Greco (Na) Soggetto Acquirente; (cfr. All. 3.4) Altri immobili rispetto a quelli oggetto di pignoramento**
- **Iscrizione Contro del 02.08.2006 R.P. 22761 R.G. 61163 Pubblico Ufficiale Gest Line SPA rep.162283/71 del 20.07.06 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01 - Immobili in Torre del Greco - Soggetto Debitore: **Iscrizione di ipoteca legale derivante da Atto Amministrativo del 20.07.06 rep. 162283 pubblico ufficiale Gest Line SPA CF 07843060638 relativamente all'unità negoziale 1: immobile n. 1 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 catg. A/4 consistenza 4 vani, immobile n. 2 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 182 sub 19 graffati catg. A/4 consistenza 4 vani - Gruppo graffati ed all'immobile n. 3 piano terra al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 1 vani 2 al Vicolo Pontillo n. 10 ed all'immobile n. 4 piano terra al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 2 vani 1 al Vicolo****

Pontillo n. 10 a favore di con sede in per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni; (cfr All. 3.7)

- **Trascrizione Contro del 11.09.19 R.P. 33110 R.G. 42617 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 9175 del 10.06.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili in Torre del Greco (Na): Trascrizione di Atto giudiziario rep. 9175 del 10.06.19 in data 11.09.19 ai nn. 42617 e 33110 relativo a verbale di pignoramento dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 al CF al Foglio 503 p.lla 310 sub 8 piano secondo catg. A/4 consistenza vani 4,5 in favore di e contro per il diritto di piena proprietà e dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 al CF al Foglio 503 p.lla 309 sub 10 e p.lla 310 sub 19 (graffati) piano primo catg. A/4 consistenza vani 4 in favore di Credit Agricole Cariparma SPA e contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno; (cfr. All. 3.5)**

; (cfr. All. 3.8)

- **Trascrizione a Favore del 09.05.05 R.P. 14427 R.G. 24566 Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3891/1595 del 29.04.05 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Acquirente: Trascrizione dell'Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep. 3891 racc. 1595 presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. 24566/14427 a favore di acquistava la piena proprietà dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano secondo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 consistenza 4,5 vani dai sigg.ri quale bene personale per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la**

quota di 40/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 16,66/1000 in regime di separazione dei beni, il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000; (cfr. All. 3.9 trascrizione e All. 4.2 Titolo)

- **Iscrizione Contro del 12.05.05 R.P. 7669 R.G. 25259** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3893/1597 del 29.04.05 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Debitore: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3893/1597** relativamente all'unità negoziale 1: immobile n. 1 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 catg. A/4 consistenza 4 vani, immobile n. 2 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 182 sub 19 graffati catg. A/4 consistenza 4 vani - Gruppo graffati ed all'unità negoziale 2: immobile n. 3 secondo piano al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 8 a favore di per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni dell'unità negoziale 1 e contro per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni per l'unità negoziale 2; (cfr. All. 3.3)
- **Trascrizione Contro del 11.09.19 R.P. 33110 R.G. 42617** Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 9175 del 10.06.19 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili in Torre del Greco (Na): Trascrizione di Atto giudiziario rep. 9175 del 10.06.19 in data**

11.09.19 ai nn. 42617 e 33110 relativo a verbale di pignoramento dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 al CF al Foglio 503 p.lla 310 sub 8 piano secondo catg. A/4 consistenza vani 4,5 in favore di e contro per il diritto di piena proprietà e dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 al CF al Foglio 503 p.lla 309 sub 10 e p.lla 310 sub 19 (graffati) piano primo catg. A/4 consistenza vani 4 in favore di Credit Agricole Cariparma SPA e per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno; (cfr. All. 3.5)

Comune di Torre del Greco (Na) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 503 p.lla 309 subalterno 19 e p.lla 310 subalterno 7 (graffati);(cfr. All. 3.10 e 3.11)

- **Trascrizione del 11.09.19 R.P. 33110 R.G. 42617 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 9175 del 10.06.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili in Torre del Greco (Na): Trascrizione di Atto giudiziario rep. 9175 del 10.06.19 in data 11.09.19 ai nn. 42617 e 33110 relativo a verbale di pignoramento dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 al CF al Foglio 503 p.lla 310 sub 8 piano secondo catg. A/4 consistenza vani 4,5 in favore di e contro per il diritto di piena proprietà e dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 al CF al Foglio 503 p.lla 309 sub 10 e p.lla 310 sub 19 (graffati) piano primo catg. A/4 consistenza vani 4 in favore di e contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno; (cfr. All. 3.5)**

Comune di Torre del Greco (Na) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 503 p.lla 310 subalterno 8; (cfr. All. 3.12)

- **Trascrizione del 11.09.19 R.P. 33110 R.G. 42617 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 9175 del 10.06.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili in Torre del Greco (Na): Trascrizione di Atto giudiziario rep. 9175 del 10.06.19 in data**

11.09.19 ai nn. 42617 e 33110 relativo a verbale di pignoramento dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 al CF al Foglio 503 p.lla 310 sub 8 piano secondo catg. A/4 consistenza vani 4,5 in favore di Crédit Agricole Cariparma SPA e contro per il diritto di piena proprietà e dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 al CF al Foglio 503 p.lla 309 sub 10 e p.lla 310 sub 19 (graffati) piano primo catg. A/4 consistenza vani 4 in favore di per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno; (cfr. All. 3.5)

Comune di Torre del Greco (Na) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 3 p.lla 181 sub 7 e p.lla 181 sub 8; (precedenti identificativi catastali delle unità immobiliari al primo e secondo piano) (cfr. All. 3.13A)

- **Trascrizione del 09.05.05 R.P. 14427 R.G. 24566 Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3891/1595 del 29.04.05 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Acquirente: Trascrizione dell'Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep. 3891 racc. 1595 presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. 24566/14427 a favore acquistava la piena proprietà dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano secondo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 consistenza 4,5 vani dai sigg.ri quale bene personale per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000 quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000, quale**

bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 16,66/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000; (cfr. All. 3.9 trascrizione e All. 4.2 Titolo)

- **Trascrizione del 09.05.05 R.P. 14428 R.G. 24567 Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.05 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Acquirente: Trascrizione dell'Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep. 3892 racc. 1596 presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. 24567/14428 a favore di, coniugi in regime di comunione dei beni acquistavano rispettivamente la piena proprietà nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e p.lla 182 sub 19 graffati catg. A/4 consistenza 4 vani dai quale bene personale per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/100 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 16,66/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000 in regime di separazione**

dei beni per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000; (cfr. All. 3.2 trascrizione e All. 4.1 Titolo)

- **Iscrizione del 12.05.05 R.P. 7669 R.G. 25259 Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3893/1597 del 29.04.05 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Debitore: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3893/1597 relativamente all'unità negoziale 1: immobile n. 1 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 catg. A/4 consistenza 4 vani, immobile n. 2 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 182 sub 19 graffati catg. A/4 consistenza 4 vani - Gruppo graffati ed all'unità negoziale 2: immobile n. 3 secondo piano al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 8 a favore di per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni dell'unità negoziale 1 e contro per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni per l'unità negoziale 2; (cfr. All. 3.3)****
- **Trascrizione del 02.08.06 R.P. 22761 R.G. 61163 Pubblico Ufficiale GEST LINE SPA rep. 162283/71 del 20.07.06 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Leg. 46/99 e dal D.Leg. 193/01: **Iscrizione di ipoteca legale derivante da Atto Amministrativo del 20.07.06 rep. 162283 pubblico ufficiale Gest Line SPA CF 07843060638 relativamente all'unità negoziale 1: immobile n. 1 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 catg. A/4 consistenza 4 vani, immobile n. 2 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 182 sub 19 graffati catg. A/4 consistenza 4 vani - Gruppo graffati ed all'immobile n. 3 piano terra al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 1 vani 2 al Vicolo Pontillo n. 10 ed all'immobile n. 4 piano terra al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 2 vani 1 al Vicolo Pontillo n. 10 a favore di per il diritto di****

proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni; (cfr All. 3.7)

- **Trascrizione del 19.11.19 R.P. 40700 R.G. 52642** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità: **Trascrizione nn. 52642/40700 di accettazione tacita d'eredità nascente da Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3892 a favore di (coniuge), (figlio), (figlio) (figlio) contro ;(cfr. All. 3.14)**
- **Trascrizione del 19.11.19 R.P. 40701 R.G. 52643** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità: **Trascrizione nn. 52643/40701 di accettazione tacita d'eredità nascente da Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3892 a favore di (coniuge), (figlia), e (figlia) contro e deceduto;(cfr. All. 3.15)**
- **Trascrizione del 19.11.19 R.P. 40702 R.G. 52644** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità: **Trascrizione nn. 52644/40702 di accettazione tacita d'eredità nascente da Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3892 a favore di (figlia) e (figlio) e deceduto il; (cfr. All. 3.16)**
- **Trascrizione del 19.11.19 R.P. 40703 R.G. 52645** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità: **Trascrizione nn. 52645/40703 di accettazione tacita d'eredità nascente da Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3892 a favore di (germana) e (germano) e deceduta il. (cfr. All. 3.17)**

Comune di Torre del Greco (Na) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 3 p.IIa 182 sub 19; (precedente identificativo catastale dell'unità immobiliare al primo piano) (cfr. All. 3.13B)

- **Trascrizione del 09.05.05 R.P. 14428 R.G. 24567** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.05 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Acquirente: **Trascrizione dell'Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep. 3892 racc. 1596 presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. 24567/14428 a favore di, coniugi in regime di comunione dei beni acquistavano rispettivamente la piena proprietà nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e p.lla 182 sub 19 graffati catg. A/4 consistenza 4 vani quale bene personale per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 11,11/1000, quale bene personale per la quota di 40/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 100/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, quale bene personale per la quota di 50/1000, per il diritto di proprietà per la quota di 16,66 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000 in regime di separazione dei beni per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/1000; (cfr. All. 3.2 trascrizione e All. 4.1 Titolo)**

- **Iscrizione del 12.05.05 R.P. 7669 R.G. 25259** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3893/1597 del 29.04.05 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Immobili in Torre del Greco (Na) - Soggetto Debitore: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione**

a garanzia di mutuo per Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3893/1597 relativamente all'unità negoziale 1: immobile n. 1 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 catg. A/4 consistenza 4 vani, immobile n. 2 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 182 sub 19 graffati catg. A/4 consistenza 4 vani - Gruppo graffati ed all'unità negoziale 2: immobile n. 3 secondo piano al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 8 a per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni dell'unità negoziale 1 e contro per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni per l'unità negoziale 2; (cfr. All. 3.3)

- **Trascrizione del 02.08.06 R.P. 22761 R.G. 61163** Pubblico Ufficiale GEST LINE SPA rep. 162283/71 del 20.07.06 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Leg. 46/99 e dal D.Leg. 193/01: **Iscrizione di ipoteca legale derivante da Atto Amministrativo del 20.07.06 rep. 162283 pubblico ufficiale Gest Line SPA CF 07843060638** relativamente all'unità negoziale 1: immobile n. 1 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 catg. A/4 consistenza 4 vani, immobile n. 2 in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 182 sub 19 graffati catg. A/4 consistenza 4 vani - Gruppo graffati ed all'immobile n. 3 piano terra al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 1 vani 2 al Vicolo Pontillo n. 10 ed all'immobile n. 4 piano terra al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 2 vani 1 al Vicolo Pontillo n. 10 a favore di per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni; (cfr All. 3.7)
- **Trascrizione del 19.11.19 R.P. 40700 R.G. 52642** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità: **Trascrizione nn. 52642/40700 di accettazione tacita**

d'eredità nascente da Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3892 a favore di (coniuge), figlio), (figlio) e (figlio) contro il;(cfr. All. 3.14)

- **Trascrizione del 19.11.19 R.P. 40701 R.G. 52643** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità: **Trascrizione nn. 52643/40701 di accettazione tacita d'eredità nascente da Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3892 a favore di e deceduto;(cfr. All. 3.15)**
- **Trascrizione del 19.11.19 R.P. 40702 R.G. 52644** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità: **Trascrizione nn. 52644/40702 di accettazione tacita d'eredità nascente da Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3892 a favore di; (cfr. All. 3.16)**
- **Trascrizione del 19.11.19 R.P. 40703 R.G. 52645** Pubblico Ufficiale Fabrocini Silvana rep. 3892/1596 del 29.04.04 Atto per causa di morte - Accettazione Tacita d'Eredità: **Trascrizione nn. 52645/40703 di accettazione tacita d'eredità nascente da Atto Notar Fabrocini Silvana del 29.04.05 rep. 3892 a favore di. (cfr. All. 3.17)**

Si precisa che sull'identificativo catastale ancora precedente a quello la cui fusione ha dato luogo all'unità immobiliare al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 (unità immobiliare al primo piano pignorata) esiste l'iscrizione di ipoteca legale del 04.11.05 ai nn. 60168/20626 a favore della Gest Line S.P.A. con sede in Napoli CF 07843060638 contro (dante causa). **(cfr. All. 3.27)**

La sottoscritta acquisiva inoltre, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali nonchè stato di famiglia e residenza degli esecutati dai quali accertava che:

- **Dall'Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio** del Comune di al n. si rileva che in data i sigg.ri. hanno contratto matrimonio e risultano in regime di comunione legale dei beni non essendoci annotazioni a margine dell'atto ai sensi dell'art. 228 Legge 19.05.75, n. 151; **(cfr. All. 5.1)**

- **Dall' Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio** del Comune di al n. parte 1 Uff. 1 serie A si rileva che in data i sigg.ri. hanno contratto matrimonio e risultano in regime di separazione legale dei beni per Atto del Notaio Silvana Fabrocini del 29.04.05; (cfr. All. 5.2)

- **dal certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e rapporti di parentela** di risulta che il suo nucleo familiare è composto da (moglie (convivente) con residenza in; (cfr. All. 5.3)

- **dal certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e rapporti di parentela** di risulta che il suo nucleo familiare è composto (moglie), (figlia), (figlio) e (figlia) con residenza in .(cfr. All. 5.4)

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

RISPOSTA al quesito 5)

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati al N.C.E.U del Comune di Torre del Greco (Na) al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 e, precisamente:

-a) al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e 310 sub 7 (graffate) cat. A/4 classe 3 consistenza vani 4,0 superficie catastale mq 120 piano primo r.c. E. 173,53 in ditta nella misura di ½ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni;

-b) al foglio 503 p.lla 310 sub 8 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 4,5 superficie catastale mq 124 piano secondo r.c. E. 195,22 in ditta in piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

Con riferimento alla descrizione indicata nell'atto di pignoramento, consistono in:

- a) **Appartamento al primo piano del fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani catastali confinante con detto Vico, proprietà aliena, salvo altri. Riportato in catasto al foglio 3, p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1[^], categoria A/4, classe 3 vani 4 r.c. 173,53 derivante dalla fusione delle p.lle 181 sub 3 e 4 e**

182 sub 7. La fusione e soppressione degli immobili identificati al foglio 3, p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 ha generato gli immobili al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e foglio 503 p.lla 310 sub 7;

- b) Appartamento al secondo piano del fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani e mezzo catastali confinante con detto Vico, proprietà aliena da vari lati, salvo altri. Riportato in catasto al foglio 3, p.lla 181 sub 8 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 2[^], categoria A/4, classe 3 vani 4,5 r.c. 195,22 derivante dalla fusione della p.lla 181 sub 5 e 6. A seguito di soppressione l'immobile è ora identificato al foglio 503 p.lla 310 sub 8.

Gli immobili in oggetto sono **provvisi delle relative planimetrie catastali** che risultano acquisite nei terminali dell'Ufficio. (cfr. All. 2.1 e 2.2)

Dalla comparazione delle visure storiche nonché degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente agli immobili in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta che nel Comune di Torre del Greco l'attuale particella 309-310 (già 181-182) del foglio 503 (già 3) al catasto urbano su cui insiste il subalterno in oggetto corrisponde alle stesse particelle del foglio 503 (già 181-182) del catasto terreni a seguito di bonifica d'identificativo catastale n. 45295-45290.1/2013 e costituzione per fusione n. 35480-34961.1/2004. (cfr. All. 2.3, 2.4 e 2.5)

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti variazioni catastali:

- a) Unità immobiliare al CF del Comune di Torre del Greco al foglio 503 particella 310 sub 7 e p.lla 309 sub 19 graffate catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani sup. cat. mq 120 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1[^]:(cfr. All. 2.4)

- Costituzione catastale dell'unità afferente al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 (graffate) catg. A/4 classe 2 consistenza 3,5 vani rendita catastale euro 130,15 al Vico Pontillo a Cavour n. 8 (ex 10) piano 1[^] in proprietà per 16/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 17/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 17/1000 fino al 29.04.05 proprietà per 2/180 in sost. di , proprietà per 2/180 in sost. di proprietà per 3/180 in sost. di proprietà per 2/180 in sost. di a seguito di fusione del

26.11.2004 protocollo n. con soppressione degli immobili al foglio 3 p.lla 181 subb. 3 e 4 e p.lla 182 sub. 7;

- Per effetto di variazione nel classamento del 03.12.04 protocollo n. (n.) la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani rendita catastale euro 173,53 al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1^;

- Per Atto pubblico del 29.04.05 in atti dal 11.05.05 Notar Silvana Fabrocini rep. (Compravendita) la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani rendita catastale euro 173,53 al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1^ in ditta proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni fino al 23.05.13;

- Per effetto di variazione del 19.12.07 protocollo n.) la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani rendita catastale euro 173,53 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 1^ in ditta proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni fino al 23.05.13;

- Per effetto di variazione del 23.05.13 protocollo n. in atti dal 23.05.13 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. - la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e 310 sub 7 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani rendita catastale euro 173,53 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 1^ in ditta proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni;

- Per effetto di variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e 310 sub 7 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani superficie catastale totale 120 mq - totale escluse le aree scoperte 119 mq rendita catastale euro 173,53 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 1^ in ditta proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni;

- Per effetto di variazione toponomastica del 14.11.15 protocollo n. NA0467347 (n. 206161.1/2015) la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e 310 sub 7 (graffate) catg. A/4 classe 3 consistenza 4 vani superficie catastale totale 120 mq - totale escluse le aree scoperte 119 mq rendita catastale euro 173,53 al Vico Pontillo di Corso Cavour n. 8 piano 1^ in ditta proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni. (cfr. All. 2.4)

Gli attuali dati di identificazione catastale dell'immobile derivano da una modifica d'ufficio per bonifica d'identificativo catastale di foglio, particella e subalterno dell'unità afferente e, quindi risulta accertata la continuità dei dati d'identificazione tra i precedenti, così come indicati nel titolo legittimante il possesso da parte degli esecutati ed i nuovi, ovvero gli attuali.

b) Unità immobiliare al CF del Comune di Torre del Greco al foglio 503 particella 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani sup. cat. mq 124 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 2[^]: (cfr. All. 2.5)

- Costituzione catastale dell'unità afferente al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 classe 2 consistenza 4,5 vani rendita catastale euro 167,33 al Vico Pontillo a Cavour n. 8 (ex 10) piano 2[^] in ditta proprietà per 16/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 17/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 17/1000 fino al 29.04.05, proprietà per 2/180 in sost. di , proprietà per 2/180 in sost. di proprietà per 3/180 in sost. di proprietà per 2/180 in sost. di fino al 29.04.05 a seguito di fusione del 26.11.2004 protocollo n. con soppressione degli immobili al foglio 3 p.lla 181 subb. 5 e 6;

- Per effetto di variazione nel classamento del 03.12.04 protocollo n. (n.) la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita catastale euro 195,22 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 2[^];

- Per voltura d'ufficio del 29.04.05 protocollo n. in atti dal 28.12.05 Notar Silvana Fabrocini rep. 3891 (Compravendita) trascrizione n. 14427/2005 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita catastale euro 195,22 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 2[^] in ditta proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- Per effetto di variazione del 23.05.13 protocollo n. in atti dal 23.05.13 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. - la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita catastale euro 195,22 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 2[^] in ditta proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- Per effetto di variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 124 mq - totale escluse le aree scoperte 123 mq rendita catastale euro 195,22 al Vicolo Pontillo a Cavour n. 8 piano 2[^] in ditta proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- Per effetto di variazione toponomastica del 14.11.15 protocollo n. NA0467346 (n. 206160.1/2015) la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 503 p.lla 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 120 mq - totale escluse le aree scoperte 119 mq al Vico Pontillo di Corso Cavour n. 8 piano 2[^] in ditta proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni. **(cfr. All. 2.5)**

Gli attuali dati di identificazione catastale dell'immobile derivano da una modifica d'ufficio per bonifica d'identificativo catastale di foglio, particella e subalterno dell'unità afferente e, quindi risulta accertata la continuità dei dati d'identificazione tra i precedenti, così come indicati nel titolo legittimante il possesso da parte dell'esecutato, ed i nuovi, ovvero gli attuali.

Quindi, poiché il pignoramento degli immobili in oggetto risulta trascritto con i nuovi identificativi catastali di foglio 503 p.lla 309 sub 19 graffato p.lla 310 sub 7 e foglio 503 p.lla 310 sub 8 **risulta verificata ed accertata la continuità dei dati catastali identificativi degli immobili staggiti**, rispetto, cioè ai rispettivi precedenti identificativi di foglio 3 p.lla 181 sub 7 graffato p.lla 182 sub 19 (immobile al primo piano) e foglio 3 p.lla 181 sub 8 (immobile al secondo piano).

Si evidenzia soltanto un mero errore, nell'atto di pignoramento, nell'indicazione dei dati catastali dell'immobile al primo piano e, precisamente dei dati che hanno generato la fusione dove viene riportato "derivante dalla fusione delle p.lle 181 **sub 2 e 4 e 182 sub 7**" invece dell'esatto "derivante dalla fusione delle p.lle 181 **sub 3 e 4 e 182 sub 7**".

Tuttavia, in conclusione, l'identificazione degli immobili non genera alcuna incertezza nell'individuazione dei beni pignorati indicati dai dati catastali attuali e le risultanze dell'accertamento dei dati catastali effettuate dal sottoscritto esperto stimatore risultano conformi e continuativi sotto il profilo oggettivo e soggettivo

rispetto al pignoramento e **quindi, l'identificazione catastale dei beni in oggetto risulta rispondente ai dati specificati nell'atto di pignoramento.**

Gli immobili sono provvisti delle relative schede catastali acquisite in atti che presentano difformità rispetto all'effettivo stato dei luoghi, difformità che, comunque non hanno alterato l'impianto base. (cfr. **planimetrie catastali con planimetrie di rilievo - All. 2.1 e 2.2 con All. 6 e 7**)

- 6) QUESITO: accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul 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) Qualora 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 di carattere traslativo (ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali; ecc.). L'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad es: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini 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 l'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; 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 d'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) 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.

RISPOSTA al quesito 6)

I beni pignorati oggetto di tale procedimento esecutivo immobiliare, ubicati in Torre del Greco (NA) al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 sono così descritti nel pignoramento:

- **"a) Appartamento al primo piano del fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani catastali confinante con detto Vico, proprietà aliena, salvo altri. Riportato in catasto al foglio 3, p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1[^], categoria A/4, classe 3 vani 4 r.c. 173,53 derivante dalla fusione delle p.lle 181 sub 3 e 4 e 182 sub 7. La fusione e soppressione degli immobili identificati al foglio 3, p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 ha generato gli immobili al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e foglio 503 p.lla 310 sub 7;**
- **b) Appartamento al secondo piano del fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani e mezzo catastali confinante con detto**

Vico, proprietà aliena da vari lati, salvo altri. Riportato in catasto al foglio 3, p.lla 181 sub 8 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 2^, categoria A/4, classe 3 vani 4,5 r.c. 195,22 derivante dalla fusione della p.lla 181 sub 5 e 6. A seguito di soppressione l'immobile è ora identificato al foglio 503 p.lla 310 sub 8."

Tale descrizione dei beni, - pur considerando le difformità distributive dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali - contenuta nel **pignoramento è conforme all'attuale descrizione dei beni** ed i dati catastali indicati nel pignoramento identificano gli immobili e consentono l'univoca individuazione dei beni attuali che pertanto, risultano perfettamente identificati ed individuati dal momento che:

- la consistenza catastale dei beni non è diversa da quella attuale;
- i beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

Trattandosi di pignoramento di fabbricato si specifica che esiste perfetta corrispondenza tra **il foglio 503 dell'urbano ed il foglio 503 dei terreni del Comune di Torre del Greco** e, quindi vi è corrispondenza per le **particelle 309 e 310 (già 181 e 182)** al catasto terreni e fabbricati del foglio 503 (già 3). (cfr. All. 2.3 2.4 e 2.5)

Inoltre, come prima indicato, poiché l'atto anteriore al ventennio ha natura di atto mortis causa, o più precisamente poiché il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento ha natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione), procedendo a ritroso con riferimento ai danti causa ed ai titoli intermedi, è stato individuato **il primo atto inter vivos con carattere traslativo (titolo ultraventennale - Atto di Compravendita).**

7) QUESITO: **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 possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al Fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto

satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

RISPOSTA al quesito 7)

I detti beni pignorati sono pervenuti ai debitori eseguiti in forza dei seguenti titoli:

Immobile descritto al punto a)

- **Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep.** racc trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. a favore di **con il quale rispettivamente i sigg. , coniugi in regime di comunione dei beni, acquistavano la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile sito in Torre del Greco e precisamente:**

a) Appartamento sito al primo piano del fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani catastali confinante con detto Vico ed aliena proprietà salvo altri, riportato all'Agencia del Territorio di Napoli- Comune di Torre del Greco al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e p.lla 182 sub 19 graffate catg. A/4 classe 3 vani 4 rendita catastale euro 173,53 derivante dalla fusione della p.lla 181 sub 3 e 4 e 182 sub 7 ...;(cfr. All. 4.1)

Immobile descritto al punto b)

- **Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep.** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. a favore **con il quale il sig. acquistava la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 e precisamente:**

b) Appartamento sito al secondo piano composto di quattro vani e mezzo catastali confinante con detto Vico e con proprietà aliena da vari lati, salvo altri, riportato all'Agencia del Territorio di Napoli- Comune di Torre del Greco al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 classe 3 vani 4,5 rendita catastale euro 195,22 derivante dalla fusione della p.lla 181 sub 5 e 6 ...;(cfr. All. 4.2)

I detti beni pignorati erano pervenuti ai venditori, procedendo a ritroso, in virtù di successioni con provenienza in virtù dell'Atto per Notar Camillo Romei del 01.06.1922 rep. trascritto a Napoli il 02.08.1922 ai nn. con il quale acquistava da *i*

seguenti comparti del casamento al Vico Pontillo n. 8: vani quattro a pianterreno con due nella destra e due nella sinistra entrando dall'androne. Un vano a primo piano di dimensioni regolari... Un terraneo con la volta crollata... (cfr. All. 4.3)

Quindi, di fatto - tenendo in considerazione quanto indicato e descritto in risposta ai quesiti 2) e 6) - vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei Titoli di Provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi le cui difformità riscontrate non hanno alterato l'impianto base. (cfr. All. 4.1, 4.2 e 4.3 e planimetrie catastali con planimetrie di rilievo: All. 2.1 e 2.2 con All. 6 e 7)

I manufatti pignorati non debordano invadendo aree aliene, condominiali o, comunque non pignorate. In ogni caso per l'esatta individuazione dei beni pignorati è stata effettuata la sovrapposizione delle foto satellitari con i rispettivi stralci di mappe catastali. (cfr. All. 9)

8) QUESITO: 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.

RISPOSTA al quesito 8)

Come indicato in risposta ai quesiti 1) e 3) l'immobile al primo piano riportato al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e 310 sub 7 (graffate) nello stato di fatto costituisce un'unica unità abitativa con una porzione di immobile (non pignorata) ubicata al piano terra alla quale è collegata sia internamente che esternamente tale però, da essere autonoma attraverso la chiusura del vano scala e l'eliminazione della rampa di scala di collegamento che le rende fisicamente fuse ma non catastalmente. Infatti, tale porzione al piano terra ha anche i propri (autonomi) identificativi catastali (cfr. All. 2.6 e 3.4) e, quindi si può concludere che l'identificativo catastale degli immobili in oggetto, non include porzioni aliene o non pignorate ma individua perfettamente i beni pignorati. Inoltre, gli altri immobili contigui hanno i loro identificativi catastali e non risultano fisicamente fusi con quelli pignorati.

9) QUESITO: **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, Al riguardo : - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà ipotecaria, intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di " difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.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 su l 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.

RISPOSTA al quesito 9)

Gli immobili pignorati non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria in seguito sottoposta a frazionamento e/o cessione a terzi. Dall'analisi della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, **non è risultato** che esse siano state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dagli attuali esecutati.

Si precisa al riguardo che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dei rispettivi atti d'acquisto trascritti in loro favore e, precisamente:

- a. l'atto di pignoramento non reca l'indicazione di un diritto di contenuto più o meno ampio rispetto a quello in titolarità degli esecutati;
- b. con riferimento a quanto prima indicato, non si sono riscontrate difformità formali e/o sostanziali dei dati di identificazione catastale, cioè dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento in oggetto e/o difformità **significative** della situazione di fatto rispetto alle planimetrie di cui ai dati di identificazione catastale;
- c. in ogni caso rispetto alle difformità sostanziali rilevate, poco significative, per le operazioni di stima sono stati assunti come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti.

RISPOSTA al quesito 10)

Presso il Comune di Torre del Greco vige il PRG adottato nel 1974 ed approvato di fatto nel 1978, quale strumento con lo scopo di pianificare e regolare le aree intercomunali e disciplinare l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo del territorio comunale. **La zona d'impianto del fabbricato di cui fanno parte i beni de quo risulta ricadere, alla luce dell'estratto del vigente Piano Regolatore Generale in zona A1 - Centro Antico e Strutture di Interesse Storico - mentre ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale in zona R.U.A. - zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico con il divieto di qualsiasi intervento che comporti incrementi dei volumi esistenti. (cfr. All. 10)**

Si riferisce inoltre che:

- il territorio comunale è sottoposto al vincolo ambientale/paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 per il quale qualsiasi intervento privato e pubblico di edificazione, ad eccezione di ristrutturazione e modifiche interne è soggetto a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza;
- il Comune ai sensi del D.M.L.P. del 07.03.81 e del 03.06.81 risulta sottoposto al vincolo sismico con grado di sismicità S=9 - zona 2, classificazione ribadita con Delibera di G.R. n. 5447 del 07.11.2002;
- il Comune risulta inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "Zona Rossa" ai sensi della L.R. n. 21/2003;
- sul territorio insiste anche il vincolo dettato dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sarno adottato con delibera n. 1 del 10.04.02 dal Comitato Istituzionale.

L'immobile non risulta vincolato ai sensi del d.lgs. 42/04.

11)QUESITO: **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, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; - chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 01.10.83 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. 93 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 31.03.03 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.

RISPOSTA al quesito 11)

Al fine di individuare l'epoca di costruzione del fabbricato in cui ricadono i cespiti pignorati, l'eventuale provvedimento autorizzatorio e, quindi verificare la

legittimità dei beni de quo, la scrivente ha effettuato le opportune ricerche presso i competenti Uffici del Comune di Torre del Greco, dalle quali non si è avuto, però alcun riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti il fabbricato e /o i nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo. (cfr. All. 8)

Si è pertanto proceduto a ritroso nell'analisi degli atti traslativi, partendo dall'atto di acquisto degli esecutati del nel quale si legge: *"Circa la provenienza dichiara la parte venditrice che detti immobili furono acquistati da con Atto Notaio Camillo Romei del 1 Giugno 1922... e ai sensi della legge 47/85 e del D.P.R. 380/2001 e s.m. dichiara che l'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato interamente costruito prima del 1 settembre 1967 e successivamente non ha subito variazioni o modifiche in contrasto con le vigenti disposizioni urbanistiche, né vi sono provvedimenti sanzionatori in corso"*

Dal titolo di provenienza ultraventennale per Notar Camillo Romei del 01.06.22 si accertava la consistenza del fabbricato de quo consistente in un immobile di due piani fuori terra.

D'altronde le caratteristiche costruttive del fabbricato e delle unità abitative nonché la presenza della sagoma del fabbricato negli stralci di mappa datati, fanno affermare con certezza che il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati sia stato realizzato interamente e, comunque nella sua maggiore consistenza in epoca antecedente al 1942, ma le mappe non ci forniscono informazioni certe sull'altezza. In ogni caso, tenendo conto di quanto esposto e con riferimento alle ricerche catastali che non hanno avuto alcun riscontro positivo, non avendo documenti avvaloranti l'epoca di costruzione desunta, nè pratiche autorizzative circa la legittimità, la scrivente fa presente che di tale circostanza si è tenuto in debito conto in sede di valutazione dei singoli cespiti con l'applicazione di un coefficiente riduttivo idoneo.

12)Indichi se vi è attestato di certificazione energetica ex D.L.gs n. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.13 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 peer le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre , in mancanza, ne

individuera i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

RISPOSTA al quesito 12)

Per le unità abitative in oggetto non esiste attestato di certificazione energetica ex D.L.gs n.311/2006 modificato dal D.L. n. 145/13 convertito con legge n.9/14 e succ. modifiche. La Certificazione va redatta dopo lavori di riqualificazione e/o ristrutturazione dell'unità abitativa che, appunto modificano la prestazione energetica dell'ambiente. Attualmente sono in uso presso professionisti specializzati del settore ed Agenzie immobiliari, Programmi di redazione dell'attestato che quantificano il rilascio al costo medio di mercato di E. 300.00 per unità immobiliare.

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

RISPOSTA al quesito 13)

Considerando le caratteristiche tipologiche ed intrinseche dei beni pignorati, consistenti in due appartamenti all'interno di un edificio destinato a civili abitazioni, essi devono essere venduti in singoli lotti e, nello specifico:

Primo Lotto relativo all'unità immobiliare posta al primo piano del fabbricato in Torre del Greco (Na) al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 riportata al NCEU al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e p.lla 310 sub 7 (graffate) catg. A/4 classe 3 vani 4 rc. 173,53 in ditta nella misura di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni;

Secondo Lotto relativo all'unità immobiliare posta al secondo piano del fabbricato in Torre del Greco (Na) al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 riportata al NCEU al foglio 503 p.lla 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 vani 4,5 r.c. 195,22 in ditta nella misura di 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

14) QUESITO: 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 cpc, dall'art. 846 e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

RISPOSTA al quesito 14)

Gli immobili in oggetto **non sono pignorati pro quota ma nella loro interezza**, per cui essi sono stati stimati per intero come singoli lotti indicati come **Primo Lotto e Secondo Lotto**.

Inoltre essi, per le loro attuali caratteristiche intrinseche sono indivisibili dal momento che in un eventuale progetto di divisione che li riguardi non possono essere perseguiti alcuni principi fondamentali e, precisamente:

- risulta impossibile aprire altri ingressi distinti sia sullo spazio comune che su quello privato di pertinenza perché oltre a sacrificare molta superficie utile si creerebbero delle servitù;
- non è possibile dotare le relative unità risultanti di idonei servizi autonomi tali da renderle funzionali, fruibili e legittime per dimensionamento, consistenza e caratteristiche;
- non è possibile superare le difficoltà legate all'incidenza della mancanza dei necessari atti amministrativi autorizzativi.

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

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

RISPOSTA al quesito 15) ed al quesito 16)

In risposta a tali quesiti, relativamente agli immobili pignorati, si precisa quanto segue:

- unità immobiliare posta al primo piano del fabbricato in Torre del Greco (Na) al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 riportata al NCEU al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e p.lla 310 sub 7 catg. A/4 classe 3 vani 4 rc. 173,53 in ditta nella misura di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni;
- unità immobiliare posta al secondo piano del fabbricato in Torre del Greco (Na) al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 riportata al NCEU al foglio 503 p.lla 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 vani 4,5 r.c. 195,22 in ditta nella misura di 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

La sottoscritta acquisiva i rispettivi Titoli legittimanti il possesso dei beni da parte dei debitori eseguiti, Titoli di proprietà:

- **Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep. racc.** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. a favore di con il quale rispettivamente, coniugi in regime di comunione dei beni, acquistavano la piena proprietà nella quota di ½ ciascuno dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano primo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 7 e p.lla 182 sub 19 (graffate) catg. A/4 consistenza 4 vani; (cfr. All. 4.1)
- **Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.2005 rep. racc.** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 09.05.05 ai nn. a favore di con il quale il sig. acquistava la piena proprietà dell'immobile in Torre del Greco al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano secondo al CF al foglio 3 p.lla 181 sub 8 catg. A/4 consistenza 4,5 vani; (cfr. All. 4.2)

che risultano, quindi anteriori alla trascrizione del pignoramento dell'11.09.19 notificato in data 10.06.19.

Non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione e non risultano 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. Di conseguenza, non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

17) QUESITO: **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare **provveda** a fornire un'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.

RISPOSTA al quesito 17)

Sulla base delle verifiche effettuate, sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono oneri di natura condominiale.

18) Quesito: **rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

RISPOSTA al Quesito 18)

Sui beni pignorati non esistono domande giudiziali, altri provvedimenti giudiziali o diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche.

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico e, quindi il diritto sui beni è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Nello specifico, relativamente **all'uso civico** - con riferimento al D.Lgs. n. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L.n.137/02) ed al D.Lgs.n. 4/08 - **si precisa che nel Territorio del Comune di Torre del Greco (NA) non vi sono aree gravate da usi civici** così come precisato nella Certificazione relativa agli usi civici e come indicato nella tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO USI CIVICI con riferimento ai Decreti di Assegnazione Terre a Categoria della Provincia di

Napoli (Legge 16.06.1927 n. 1766 - RD 26.02.1928 n. 332 - LR 17.03.1981 n. 11). (cfr. All. 11)

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

RISPOSTA al quesito 19)

Determinazione del valore degli immobili con indicazione del criterio di stima adottato: valore di mercato.

I **beni pignorati** sono stati classificati in singoli lotti indicati come:

PRIMO LOTTO relativo all'unità immobiliare posta al primo piano del fabbricato in Torre del Greco (Na) al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 riportata al NCEU al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e p.lla 310 sub 7 catg. A/4 classe 3 vani 4 rc. 173,53 in nella misura di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

SECONDO LOTTO relativo all'unità immobiliare posta al secondo piano del fabbricato in Torre del Greco (Na) al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 riportata al NCEU al foglio 503 p.lla 310 sub 8 catg. A/4 classe 3 vani 4,5 r.c. 195,22 in ditta nella misura di 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

METODO DI STIMA

Il procedimento di stima si sviluppa essenzialmente in due fasi.

Nella prima parte, come anche nella maggior parte dei metodi estimativi, si attua una scrupolosa indagine sui cosiddetti prezzi noti tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare.

Nella seconda parte, una volta definito il valore medio di mercato, si arriva a determinare l'effettivo valore dell'oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche e, cioè mediante l'applicazione di specifici coefficienti differenziativi che tengono conto dei fattori del caso specifico consentendoci di passare dalla quotazione media alla quotazione dell'immobile in oggetto. Pertanto, il procedimento di stima a valore di mercato rappresenta la sintesi di due precise argomentazioni:

- 1) **la comparazione e le indagini di mercato;**
- 2) **i parametri per la stima dei fabbricati.**

La comparazione e le indagini di mercato sono unicamente riconosciute quali basi fondamentali per qualsiasi procedimento di stima.

Infatti, tutti gli autori di testi specifici in materia, concordano sulla indispensabilità da parte di colui che opera la stima di conoscere per l'appunto i prezzi noti, cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta o meglio la quantità di danaro che viene effettivamente pagata in cambio di un bene in un determinato periodo.

La comparazione si può e si deve fondare su molteplici parametri, sia di ordine economico (redditi, tasse, spese, ecc.) che di ordine tecnico (cubatura, superficie, materiali, stato di manutenzione, ecc.).

Rimane comunque, indiscutibile la difficoltà di reperire sul mercato i prezzi noti. Da qualche anno, pertanto alcuni grandi Gruppi Immobiliari hanno iniziato a pubblicare periodicamente delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili cioè, i cosiddetti Borsini Immobiliari cui si fa riferimento per avere la quotazione immobiliare di mercato. Specifici, in questo senso sono la rivista " Consulente Immobiliare" che pubblica periodicamente le quotazioni immobiliari relative all'andamento di mercato operando la media dei

prezzi delle compravendite per beni analoghi e l' "Annuario Immobiliare", testo di riferimento essenziale per le stime immobiliari secondo valori di mercato, edito da " Il Sole 24 Ore" di Francesco Tamborrino che ha pubblicato, incrementandole annualmente, le tabelle recanti le quotazioni medie indicative del mercato, cioè intermedie tra un minimo ed un massimo fornendoci un preciso criterio di stima.

Tali quotazioni sono riferite a costruzioni nuove all'epoca di riferimento, per cui intendendo utilizzare le tabelle per valutazioni di immobili specifici, occorre applicare alle quotazioni i cosiddetti **coefficienti correttivi o di differenziazione**.

Il bagaglio di dati necessario alla determinazione del prezzo noto deve essere completato, nel senso di supportato, anche da una ricerca diretta, relativa alle offerte di mercato su inserzioni a pagamento, certamente tenendo conto, che i prezzi richiesti hanno necessitato di una discreta elaborazione da parte dell'estimatore che ha anche valutato due aspetti fondamentali e, cioè che:

- A) il prezzo richiesto sarà sempre generalmente suscettibile di una contrattazione, per cui difficilmente coinciderà con il prezzo realizzato;
- B) le superfici commerciali, cioè la superficie calcolata al lordo dei muri perimetrali, di tramezzi interni, dei pilastri e degli sguinci ecc. dichiarata per gli immobili in offerta non corrispondono quasi mai a quelle reali.

Una volta determinato tipologicamente, il tipo di fabbricato da stimare, la comparazione e le indagini di mercato dovranno essere eseguite per analogia tra immobili dello stesso tipo tecnicamente definito.

Di seguito andranno esaminate e raffrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, le forme architettoniche, il tipo di struttura, il tipo di finiture, il tipo di impianti, la consistenza complessiva, la zona, eventuali vincoli, la legittimità dal punto di vista urbanistico ed edilizio, la disponibilità ecc. Pertanto la comparazione deve tenere conto non soltanto della differenziazione quantitativa riguardo alle superfici o volumi effettivi dei diversi immobili oggetto del raffronto, ma anche della differenziazione qualitativa definibile secondo dei coefficienti che siano espressione delle diverse qualità e caratteristiche.

E' appunto nella determinazione di questi coefficienti che subentra la capacità da parte dell'estimatore di proporre quelli per i quali potrà dimostrare una precisa e rigorosa attendibilità.

Tali **coefficienti differenziativi** vanno applicati mediante moltiplicazione sulla quotazione base verificata anche a seguito di indagini di mercato esperite e saranno considerati come base di lavoro per valutare caso per caso quale sia effettivamente il coefficiente più attendibile.

Si tratta cioè, di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per quotazioni espresse in vecchie lire sia per quotazioni espresse in euro.

Un coefficiente il cui primo numero è uno zero seguito da virgola ed altri numeri, moltiplicato per la quotazione media produce un ribasso di tale quotazione. Al contrario, un coefficiente superiore ad 1, moltiplicato per la quotazione media produce un aumento di tale quotazione. Infine, il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq) sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Per semplicità di chi legge, quanto detto viene chiarito di seguito a titolo esemplificativo:

Alloggio di mq commerciali 100 al quale si applica un coefficiente di differenziazione globale per es. 0,57375; quotazione media di riferimento per edificio nuovo 2000 al mq;

CALCOLO A

Applicando la quotazione media alla superficie effettiva commerciale e applicando il coefficiente di differenziazione globale totale

$$Mq\ 100 \times E.\ 2000/mq = 200.000 \times 0,57375 = 114.750$$

CALCOLO B

Applicando il coefficiente di differenziazione al valore di riferimento e considerando la superficie commerciale effettiva

$$E.\ 2.000/mq \times 0,57375 = 1.147,50 \times 100\ mq = 114.750$$

CALCOLO C

Applicando il coefficiente di differenziazione globale alla superficie commerciale effettiva e considerando l'intera quotazione media di riferimento a nuovo

$Mq 100 \times 0,57375 = 57,375$ (superficie virtuale) $\times E.2.000/mq = 114.750$

Quando, come nel nostro caso, relativamente alla stima dell'immobile, si hanno più coefficienti di differenziazione, si stabilirà un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti ed applicando tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.

Ai coefficienti di differenziazione classificati in **principali** e **supplementari**, descritti di seguito, non se ne possono aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti, nel senso che l'aggiunta di ulteriori coefficienti rispetto a quelli previsti, ad arbitrio del tecnico estimatore, altererebbe in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti.

Questo perché i coefficienti di differenziazione elencati di seguito sono numeri calcolati in base ad una media delle consuetudini ed apprezzamenti dello specifico mercato.

Eccezionalmente il perito potrà o dovrà modificarli a suo giudizio, in presenza di spiccate e particolari caratteristiche o posizioni dell'immobile o di difformi apprezzamenti del mercato locale, - come nel caso che ci occupa - specie per le pertinenze, provvedendo però a fornire valide argomentazioni giustificative.

E' da escludere che all'interno di un'unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica ed onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni o cucine o bagni o disimpegno; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore a determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili. I coefficienti per le pertinenze vanno applicati preliminarmente e separatamente alle superfici delle singole pertinenze, prima di essere sommate alla superficie dell'unità oggetto di stima e prima di procedere all'applicazione del coefficiente globale di differenziazione : la superficie virtuale

per esse ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti relativi all'unità principale (coefficiente globale unico di differenziazione).

I coefficienti correttivi di differenziazione principali da applicare alla quotazione media sono i seguenti:

1) COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE E DI PIANO

Coefficienti di livello di piano

	A) Coeff. con ascensore	B) Coeff. senza ascensore
Terreno	0,90	0,97
Rialzato	0,90	0,97
Primo	0,94	1,00
Secondo	0,96	0,90
Terzo	0,98	0,80
Piani superiori	1,00	4°(0,95) – 5°(0,55)
Ultimo piano	1,05	6°(0,40)

Coefficienti delle pertinenze

Destinazione	Caratteristiche	Coefficiente
Cantine e solai Taverne	Inabitabili	0,20
	Seminterrate di ville o villini	0,50
Camere a tetto o soffitte	----	0,33

Balconi	scoperti	0,25
Balconi	coperti anche lateralmente	0,40
Verande		0,95
Terrazze	a livello scoperte	da 0,25 a 0,15
Terrazze	a livello coperte	da 0,45 a 0,30

Lastrici solari	praticabili con accesso da scala int.	da 0,20 a 0,10
Giardini	di proprietà esclusiva	0,18
Uffici	-compresi in edifici residenziali: per i centri storici ed in prossimità di centri amministrativi, ospedalieri e di tribunali;	1,00
	-per i semicentri di elevato interesse terziario;	0,97
	-negli altri casi;	da 0,90 a 0,80
	-uffici al piano seminterrato;	0,95
	-in edifici destinati solo ad uffici;	1,00
Box	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,60 a 1,80
	-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,40 a 1,50
	-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,30 a 1,60
	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 1,00 a 1,25
	-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano	da 0,75 a 1,00
	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,75 a 0,90
Posti auto coperti di proprietà esclusiva	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 1 a 1,20
	-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano	da 0,90 a 1,10
	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano	da 0,75 a 1,05
	-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano	da 0,70 a 0,90

Posti auto all'aperto di proprietà esclusiva	interrato	da 0,55 a 0,70
	-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano	da 0,50 a 0,65
	interrato in zone di impossibile parcheggio	da 0,90 a 1,10
	in zone di difficile parcheggio	da 0,70 a 0,95
Magazzini e laboratori	in zone di facile parcheggio	da 0,35 a 0,50
	-a livello pianterreno o rialzato	0,90
	-a livello seminterrato con accesso carraio	0,88
	-a livello seminterrato accessibile solo da scale	0,67
	-interrati con aria condizionata	0,70
Depositi senza permanenza di persone	a livello pianterreno o rialzato	0,65
	-a livello seminterrato con accesso carraio	0,60
	-a livello seminterrato accessibile solo da scale	0,45
	-interrati con aria condizionata	0,35

2) COEFFICIENTI DI ETA', QUALITA' E STATO

A) coefficienti di età

Con le seguenti ripartizioni:

Nuovo (immobile mai utilizzato)

Recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni)

Di età da 10 a 20 anni

Di età da 21 a 40 anni

Di età da 41 a 60 anni

Di oltre 60 anni d'età



B) coefficienti di qualità

Con le seguenti ripartizioni:

Lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata ed acqua calda centralizzate, doppi servizi, doppi ingressi, servizio di portineria);

Signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quantomeno bagni e toilette separati nelle unità piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo);

Medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico);

Popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono);

Ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi).

C) coefficienti di stato di manutenzione

con le seguenti classificazioni:

Ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in "perfetto stato");

Buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile);

Mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole);

Pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale);



cioè secondo il seguente schema:



Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	stato buono	stato mediocre	Stato pessimo
Edificio nuovo				
Lusso	1,10	----	----	----
Signorile	1,05	----	----	----
Medio	1,00	----	----	----
Popolare	0,90	----	----	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
Edificio recentissimo				
Lusso	0,95	0,90	0,85	----
Signorile	0,90	0,85	0,80	----
Medio	0,85	0,80	0,75	----
Popolare	0,80	0,75	0,70	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
10 - 20 anni				
Lusso	0,90	0,85	0,80	----
Signorile	0,85	0,80	0,75	----
Medio	0,80	0,75	0,70	----
Popolare	0,75	0,70	0,65	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
21 - 40 anni				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	----	----	----	----
41 - 60 anni				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	----	----	----	----
Oltre 60 anni				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	----	----	----	----

STIMA DEL PRIMO LOTTO:

Unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Torre del Greco al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e p.lla 310 sub 7 categoria A/4 classe 3 vani 4 r.c. 173,53 al Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 primo piano di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni.

Si tratta di un'unità immobiliare ubicata al primo piano di un fabbricato destinato a civili abitazioni di categoria A/4 con struttura in muratura portante e copertura piana che si sviluppa su tre livelli fuori terra ubicata in un fabbricato la cui zona d'impianto risulta ricadere in **zona A1** del PRG classificata come "**Centro Antico e Strutture di Interesse Storico**" ed in **zona R.U.A** del Piano Urbanistico Territoriale classificata come "**zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale.**"

La zona quindi, costituisce parte di un contesto cittadino mediamente servito, con sufficienti servizi, infrastrutture e negozi di genere diversi nelle vicinanze, facente parte del nucleo storico, in un contesto per lo più residenziale, misto a situazioni con intrinseche valenze storico-culturali ma anche ad altre di carattere economico, ben collegata all'ospedale, con scuole di ogni grado nelle vicinanze, prossima al litorale e con accesso alle principali vie di comunicazione, quali autostrada e ferrovia.

L'appartamento ha ingresso sul pianerottolo condominiale dal quale si accede anche al balcone - ballatoio ed è esteso per una superficie utile effettiva coperta di mq. 82,16 (superficie residenziale), una superficie scoperta utile di mq. 6,80 (superficie non residenziale) relativa al balcone ballatoio e ai due balconcini, con altezza utile interna di ml. 3,90 e ml. 4,30 in un solo vano, così distribuita: - in una porzione di appartamento posto al primo piano, oggetto del presente pignoramento, composto da:

- Ingresso di mq. 10,08
- soggiorno-pranzo di mq. 20,80 con vano scala che dà accesso alla porzione di appartamento al piano terra non pignorato,
- letto di mq. 14,40
- letto di mq. 26
- bagno di mq. 4,48

- disimpegno mq. 6,40
- balcone-ballatoio di mq. 4,40
- n. 2 balconi di mq. 2,40 totali (unità abitativa pignorata) ed un'altra porzione comprendente ampia cucina e servizio al piano terra (unità abitativa che non risulta pignorata) ai quali si accede a mezzo di scala interna collocata nel vano soggiorno dell'unità al primo piano oggetto di pignoramento nonché da ingresso autonomo al piano terra. Le due unità immobiliari, quindi hanno ingressi autonomi ma gli impianti sono comuni. **(cfr. All. 6 planimetria dello stato dei luoghi e foto All.14)**

L'appartamento, con normale esposizione è in condizioni di manutenzione buone con adeguate rifiniture e materiali di media qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti, in grès. Le facciate esterne ad intonaco tinteggiato nonché l'area condominiale esterna e gli spazi comuni interni del fabbricato quali l'androne d'accesso, il corpo scale ed i ballatoi di disimpegno sono invece in mediocri condizioni di manutenzione. **(cfr. All. 14)**

L'unità abitativa è provvista di impianti funzionanti ed a norma di legge, in comune con la porzione sottostante non pignorata, per quanto riguarda acqua, elettricità e citofono ed è sfornita di impianto di riscaldamento autonomo e/o centralizzato nonché di scaldabagno per la produzione di acqua calda. IL fabbricato, di cui è parte l'immobile de quo non è allacciato alla rete locale per la fornitura di gas per cui è necessario l'uso della bombola.

Non vi è amministrazione condominiale.

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, non risulta conforme alla planimetria catastale per una diversa distribuzione interna che non ha, tuttavia modificato l'impianto base con aumenti di superficie e/o volume.

Essa risulta comunicante con l'unità abitativa posta al piano terra del fabbricato, sempre di proprietà degli esecutati (non pignorata e con propri identificativi catastali) che non risulta catastalmente fusa con l'unità pignorata. **(cfr. All. 2.6, 2.7 e 2.8)**

Circa la legittimità del bene si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre del Greco (NA) non hanno dato riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti il fabbricato ed i nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo. (cfr All. 8) Inoltre, pur se dall'analisi dei titoli traslativi del bene pignorato, a ritroso, dal 2005 al 1922, dall'esame delle mappe catastali e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si potrebbe ipotizzare con buona probabilità che il cespite sia stato realizzato in epoca antecedente al 1942, tuttavia non sono stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi e pratiche edilizie avvaloranti l'epoca di costruzione sia effettivamente ante 1942 e, quindi attestanti con certezza la legittimità del cespite nonché legittimanti l'attuale conformazione dei luoghi.

L'unità immobiliare confina con Vico Pontillo al Corso Cavour su un lato e con proprietà aliene sugli altri lati.

Sono stati individuati, quindi i seguenti **coefficienti correttivi di differenziazione principali** di cui alle tabelle prima riportate per calcolare il coefficiente globale unico di differenziazione:

coefficiente di livello di piano - piano primo senza ascensore, **coeff. 1,00**;

coefficiente di età, qualità e stato - costruzione di età oltre 60 anni di qualità media in uno stato di manutenzione buono, **coeff. 0,60**;

coefficiente in aumento - edifici in zone non degradate, **coeff. 1,08**;

coefficiente in diminuzione - edifici o unità immobiliari sprovvisti di impianti centrali o autonomi di riscaldamento, **coeff. 0,95**;

Tale classificazione qualitativa è stata effettuata anche in virtù dello schema riportato nell'Annuario Immobiliare (cfr. All. 12) che rappresenta la classificazione qualitativa di edifici o unità immobiliari ad uso abitazione.

Avremo, quindi un **coefficiente globale unico pari a $(1,00 \times 0,60 \times 1,08 \times 0,95) = 0,6156$** arrotondabile a **0,7**;

Pertinenze:

balconi e ballatoio mq. 6,80

Coefficienti delle pertinenze

coeff. 0,25 x mq. 6,80 = mq. 1,7;

Totale superficie virtuale mq. 1,7;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da cui:

Superficie commerciale mq. 82,16 + mq. 1,7 = mq 83,86 commerciali effettivi (superficie commerciale effettiva)

Quindi, sulla base dell'ultima quotazione immobiliare utile del Consulente Immobiliare riportata nell'Annuario immobiliare per le abitazioni nuove nella zona in oggetto nonché nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare abbiamo un valore utile di E.1.550/mq che appunto rappresenta la quotazione utile di riferimento **a nuovo per le abitazioni tipologicamente analoghe. (cfr. All. 13)**

Tale quotazione utile di riferimento a nuovo va moltiplicata per il coefficiente globale di differenziazione per avere **la quotazione corretta** che tiene in debito conto le caratteristiche intrinseche del bene.

Da cui

$E/mq\ 1.550,00 \times 0,7 = E/mq\ 1.085,00$ che rappresenta il **valore di mercato corretto** (con riferimento all'es. di calcolo B prima riportato).

Tale valore di mercato corretto va moltiplicato per la superficie commerciale effettiva dell'unità immobiliare oggetto di stima:

$Euro/mq\ 1.085,00 \times mq\ 83,86\ commerciali = E. 90.988,10 (Valore di mercato stimato)$

Da tale valore va detratta il costo per la redazione dell'Attestato di Certificazione E. di E. 300,00

Da cui:

$E. 90.988,10 - E. 300,00 = E. 90.688,10 Valore di mercato$

Su tale valore di mercato stimato deve prevedersi una riduzione nella misura del 15% pari ad E. 13.603,21 **che tenga conto in primis, sulla scorta delle valutazioni riportate in risposta allo specifico quesito, della impossibilità di attestare con certezza la legittimità del cespite** nonché:

- della spesa necessaria per il ripristino dello stato dei luoghi rendendo inoltre l'unità abitativa pignorata completamente autonoma dalla porzione sottostante;
- delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- di eventuali vizi occulti;

Da cui:

E. 90.688,10 - E. 13.603,21 = E. 77.084,89 arrotondabile ad

E. 77.000,00 (Valutazione finale del PRIMO LOTTO - Prezzo base d'asta)

STIMA DEL SECONDO LOTTO

Si tratta di un'unità immobiliare ubicata al secondo piano di un fabbricato destinato a civili abitazioni di categoria A/4 con struttura in muratura portante e copertura piana che si sviluppa su tre livelli fuori terra ubicata in un fabbricato la cui zona d'impianto risulta ricadere in **zona A1** del PRG classificata come "**Centro Antico e Strutture di Interesse Storico**" ed in **zona R.U.A** del Piano Urbanistico Territoriale classificata come "**zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale**".

La zona quindi, costituisce parte di un contesto cittadino mediamente servito, con sufficienti servizi, infrastrutture e negozi di genere diversi nelle vicinanze, in un contesto per lo più residenziale, misto a situazioni con intrinseche valenze storico-culturali ma anche ad altre di carattere economico, ben collegata all'ospedale, con scuole di ogni grado nelle vicinanze, prossima al litorale e con accesso alle principali vie di comunicazione, quali autostrada e ferrovia.

L'appartamento ha ingresso sul pianerottolo condominiale dal quale si accede anche al balcone - ballatoio ed è esteso per una superficie utile effettiva coperta di mq. 87,00 (superficie residenziale), una superficie scoperta utile di mq. 6,80 (superficie non residenziale) relativa al balcone-ballatoio e ai due balconcini, con altezza utile interna di ml. 3,90 e ml. 3,50 in un solo vano, così distribuita:

- Ingresso -disimpegno di mq. 5,60
- soggiorno-pranzo con angolo cucina di mq. 35,24

- letto di mq. 7,84
- letto di mq. 6,16
- letto di mq. 26,00
- bagno di mq. 6,16
- balcone-ballatoio di mq. 4,40
- n. 2 balconi di mq. 2,40 totali. **(cfr. All. 7 planimetria dello stato dei luoghi e foto All.14)**



L'appartamento, con normale esposizione è in condizioni di manutenzione più che buone perché di recente ristrutturato, con adeguate rifiniture e materiali di media qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti, in grès. Le facciate esterne ad intonaco tinteggiato nonché l'area condominiale esterna e gli spazi comuni interni del fabbricato quali l'androne d'accesso, il corpo scale ed i ballatoi di disimpegno sono invece in mediocri condizioni di manutenzione. **(cfr. All. 14)**

L'unità abitativa è provvista di impianti funzionanti ed a norma di legge, in comune con la porzione sottostante, per quanto riguarda acqua, elettricità e citofono ed è sfornita di impianto di riscaldamento autonomo e/o centralizzato nonché di scaldabagno per la produzione di acqua calda. IL fabbricato, di cui è parte l'immobile de quo non è allacciato alla rete locale per la fornitura di gas per cui è necessario l'uso della bombola.

Non vi è amministrazione condominiale.

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, non risulta conforme alla planimetria catastale per una diversa distribuzione interna che non ha, tuttavia modificato l'impianto base con aumenti di superficie e/o volume.

Circa la legittimità del bene si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre del Greco (NA) non hanno dato riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti il fabbricato ed i nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo. **(cfr. All. 8)** Inoltre, pur se dall'analisi dei titoli traslativi del bene pignorato, a ritroso, dal 2005 al 1922, dall'esame delle mappe catastali e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si potrebbe ipotizzare con buona probabilità che il cespite sia stato realizzato in epoca



anteriore al 1942, tuttavia non sono stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi e pratiche edilizie avvaloranti l'epoca di costruzione sia effettivamente ante 1942 e, quindi attestanti con certezza la legittimità del cespite nonché legittimanti l'attuale configurazione dei luoghi.

L'unità immobiliare confina con Vico Pontillo al Corso Cavour su un lato e con proprietà aliene sugli altri lati.

Sono stati individuati, quindi i seguenti coefficienti correttivi di differenziazione principali di cui alle tabelle prima riportate per calcolare il coefficiente globale unico di differenziazione:

coefficiente di livello di piano - secondo piano senza ascensore, **coeff. 0,90;**

coefficiente di età, qualità e stato - costruzione di età oltre 60 anni ma con recente ristrutturazione, di qualità media in uno stato di manutenzione più che buono, **coeff. 0,70;**

coefficiente in aumento - edifici in zone ambientalmente ottimali, **coeff. 1,08;**

coefficiente in diminuzione - edifici o unità immobiliari sprovvisti di impianti centrali o autonomi di riscaldamento, **coeff. 0,95;**

Tale classificazione qualitativa è stata effettuata anche in virtù dello schema riportato nell'Annuario Immobiliare (cfr. **All. 12**) che rappresenta la classificazione qualitativa di edifici o unità immobiliari ad uso abitazione.

Avremo, quindi un coefficiente globale unico pari a $(0,90 \times 0,70 \times 1,08 \times 0,95) = 0,612$ arrotondabile a 0,7;

Pertinenze:

balconi-ballatoio mq. 6,68

Coefficienti delle pertinenze

coeff. $6,68 \times 0,25 = \text{mq. } 1,67;$

Totale superficie virtuale mq. 1,67;

Da cui:

Superficie commerciale mq. 87,00 + mq. 1,07 = **mq. 88,07 commerciali effettivi (superficie commerciale effettiva)**

Quindi, sulla base dell'ultima quotazione immobiliare utile del Consulente Immobiliare riportata nell'Annuario immobiliare per le abitazioni nuove nella zona in oggetto nonché nella banca dati delle quotazioni immobiliari

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare abbiamo un valore utile di E. 1.550/mq che appunto rappresenta la quotazione utile di riferimento a nuovo per le abitazioni tipologicamente analoghe. (cfr. All. 13)

Tale quotazione utile di riferimento a nuovo va moltiplicata per il coefficiente globale di differenziazione per avere la quotazione corretta che tiene in debito conto le caratteristiche intrinseche del bene.

Da cui

$E/mq\ 1.550 \times 0,7 = E/mq\ 1.085,00$ che rappresenta il valore di mercato corretto (con riferimento all'es. di calcolo B prima riportato).

Tale valore di mercato corretto va moltiplicato per la superficie commerciale effettiva dell'unità immobiliare oggetto di stima:

$Euro/mq.\ 1.085,00 \times mq.\ 88,07\ commerciali = E.\ 95.480,00$ (**Valore di mercato stimato**)

Da tale valore va detratto il costo per la redazione dell'Attestato di Certificazione E. di E. 300,00

Da cui:

$E.\ 95.480, - E.\ 300,00 = E.\ 95.180,00$ **Valore di mercato**

Su tale valore di mercato stimato deve prevedersi una riduzione nella misura del 15% pari ad E. 14.960,12 che tenga conto in primis, sulla scorta delle valutazioni riportate in risposta allo specifico quesito, **della impossibilità di attestare con certezza la legittimità del cespite** nonchè:

- della spesa per il ripristino dello stato dei luoghi;
- delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- di eventuali vizi occulti;

Da cui:



E. 95.180,00 - E. 14.277,00 = E. 80.903,00 arrotondabile ad

E. 80.000,00 (Valutazione finale del SECONDO LOTTO - Prezzo base d'asta)

Relativamente alla determinazione dei suddetti prezzi base per la vendita degli immobili in oggetto va considerato quanto segue:

- per la loro determinazione sono state tenute in debita considerazione già nella scelta dei coefficienti, le caratteristiche degli immobili relativamente alla loro conservazione, manutenzione ed adeguamento;
- le tabelle utilizzate sono frutto di elaborazione effettuata dall'autore del testo F. Tamborrino a partire dal 1990 ad oggi, tenendo conto dei dati già elaborati con altre sue opere, nonché dell'archivio di oltre un trentennio di valutazioni fiscali e di mercato. Le tavole dei coefficienti di stima sono, a loro volta, frutto di studi e successive elaborazioni e modificazioni, nel tempo, effettuate dall'autore partendo dal ceppo basilare dei criteri di stima enunciati dal Ministero dei LL. PP. nel 1926 e poi più recentemente nel 1996 e nel 1993, modernizzandoli ed adattandoli alle evoluzioni del mercato fino ad oggi ed ai mutamenti dimensionali delle maggiori città e località con riferimento ai dati forniti dall'OMI. Le tabelle per questo motivo non possono mai essere utilizzate senza considerare i coefficienti correttivi della stima.

Euro 77.000,00 (Prezzo Base del Primo Lotto)

Euro 80.000,00 (Prezzo Base del Secondo Lotto)

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

Relativamente agli immobili costituenti i Lotti non sussistono contratti di locazione a carico dei beni pignorati e, nella determinazione dei loro rispettivi valori immobiliari si è tenuto conto dell'inesistenza di vincoli locativi.

ASTE GIUDIZIARIE.it ++++++

La sottoscritta, ritiene di aver assolto in piena coscienza e serenità il mandato affidatole, rimanendo a disposizione per qualsivoglia chiarimento.

Napoli 20.10.2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Rosa Maria Romanò



ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione Catastale con relative quietanze:
 - 2.1) Planimetria unità immobiliare primo piano al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e p.lla 310 sub 7 graffate;
 - 2.2) Planimetria unità immobiliare secondo piano al foglio 503 p.lla 310 sub 8;
 - 2.3) Stralcio di mappa (vax) foglio 503 p.lla 310 e 309;
 - 2.4) Visura storica unità immobiliare foglio 503 p.lla 309 sub 19 e p.lla 310 sub 7;
 - 2.5) Visura storica unità immobiliare foglio 503 p.lla 310 sub 8;
 - 2.6) Visura per nominativo;
 - 2.7) Precedenti planimetrie soppresse del p.t, del p.1[^] e del p.2[^];
 - 2.8) Visure storiche precedenti identificativi catastali unità immobiliare 1[^] piano;
- 3) Ispezioni con relative quietanze:
 - 3.1) Ispezione per soggetto;
 - 3.2) Nota di trascrizione [REDACTED];
 - 3.3) Nota d'iscrizione;
 - 3.4) Nota di trascrizione [REDACTED];
 - 3.5) Nota di trascrizione [REDACTED];
 - 3.6) Ispezione per soggetto;
 - 3.7) Nota d'iscrizione [REDACTED];
 - 3.8) Ispezione per soggetto;
 - 3.9) Nota di trascrizione [REDACTED];
 - 3.10) Ispezione per immobile;
 - 3.11) Ispezione per immobile;
 - 3.12) ispezione peer immobile;
 - 3.13) Ispezione per immobile;
 - 3.14) Nota di trascrizione [REDACTED];



- 3.15) Nota di trascrizione ;
- 3.16) Nota di trascrizione ;
- 3.17) Nota di trascrizione ;
- 3.18) Nota di trascrizione ;
- 3.19) Nota di trascrizione ;
- 3.20) Nota di trascrizione;
- 3.21) Nota di trascrizione ;
- 3.22) Nota di trascrizione;
- 3.23) Nota di trascrizione ;
- 3.24) Nota di trascrizione ;
- 3.25) Nota di trascrizione;
- 3.26) Nota di trascrizione del 31.03.1954;
 - 4) Titoli di proprietà e relative quietanze;
 - 4.1) Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.05 rep.;
 - 4.2) Atto di Compravendita Notar Silvana Fabrocini del 29.04.05 rep.;
 - 4.3) Atto di Compravendita Notar Romei del 01.06.1922 rep.;
 - 5) Certificati Comune;
 - 5.1) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato;
 - 5.2) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato;
 - 5.3) Certificato di famiglia e residenza;
 - 5.4) Certificato di famiglia e residenza;
 - 6) Planimetria dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare al 1^ piano;
 - 7) Planimetria dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare al 2^ piano;
 - 8) Documentazione legittimità urbanistica;
 - 9) Foto satellitari e mappa a confronto;
- 10) Stralci PRG e PUT;
- 11) Certificazione uso civico;
- 12) Schema di classificazione;
- 13) Valori immobiliari: quotazioni;
- 14) Foto dello stato dei luoghi;
- 15) Copie prova spedizioni;
- 16) Specifica competenze professionali e spese.