



## TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Ill.mo G.E. dott.ssa Anita CARUGHI*

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N°206/2023

PROMOSSA DA [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA****LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Torre Annunziata (NA) Via Pompei n°1  
C.F. di Torre Annunziata (NA) Foglio 7 Particella 325 Subalterno 16



Torre Annunziata, 13 settembre 2024

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



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Ill.mo G.E. dott.ssa Anita CARUGHI*

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N°206/2023

PROMOSSA DA

CONTRO

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (ex art. 567 c.p.c.)

### LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Torre Annunziata (NA) Via Pompei n°1

C.F. di Torre Annunziata (NA) Foglio 7 Particella 325 Subalterno 16



Torre Annunziata, 13 settembre 2024

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

### Sommario

SABRINA DUILIO ARCHITETTO - VIA REGINA MARGHERITA 119, 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

TELEFAX. 081.18827364 - CELL. 333 8065103

E - mail: [sabrinaduilio@icloud.com](mailto:sabrinaduilio@icloud.com) Pec: [sabrina.duilio@archiworldpec.it](mailto:sabrina.duilio@archiworldpec.it)

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

1. DATI PROCEDURA.....	4
2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	5
3. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	7
4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.....	8
5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	12
6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	13
6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1.....	13
6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.....	13
6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	14
6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.....	19
6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.....	20
6.3.1 DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE IMMOBILI DI CUI SI COMPONE IL LOTTO.....	20
6.3.1.a Dati generali.....	20
6.3.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	27
6.3.2.a Criteri di calcolo.....	27
6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.....	29
6.3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI.....	29
6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.....	30
6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento.....	30
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.....	33
6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.....	36
6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.....	38
6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.....	42
6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.....	46
6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.....	47
6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.....	50
6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.....	51
6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.....	56
6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.....	57
6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.....	58
6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.....	59
6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.....	60
6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.....	61
6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.....	62



6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.....	63
6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.....	67
7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	68
8. ELENCO ALLEGATI.....	69
9. CONCLUSIONI.....	71





## 1. DATI PROCEDURA.



<b>Giudice dell'Esecuzione:</b>	<b>DOTT.<sup>SSA</sup> ANITA CARUGHI</b>
<b>R. G. E.:</b>	<b>N° 206/2023</b>
<b>Creditore Procedente:</b>	[REDACTED]
<b>Debitore executato:</b>	[REDACTED]
<b>Creditori intervenuti:</b>	<b>NESSUNO</b>
<b>Data udienza:</b>	<b>15/10/2024</b>
<b>Esperto Stimatore:</b>	<b>ARCHITETTO SABRINA DUILIO</b> , iscritta presso l'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n.8233, nonché all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torre Annunziata al n.1862
<b>Custode Giudiziario:</b>	<b>AVVOCATO ANTONIO CELOTTO</b>



## 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

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

<b>Immobile</b>	
<b>Diritto pignorato:</b>	Piena proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra [REDACTED]
<b>Natura:</b>	Abitazione
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Torre Annunziata (NA), Via Pompei n.1, piano secondo (o terzo oltre l'ammezzato) con vano ammezzato sottostante (piano secondo, terzo e quarto catastalmente)
<b>Ditta catastale:</b>	[REDACTED] Proprietà 1/1
<b>Catasto:</b>	Fabbricati
<b>Comune:</b>	Torre Annunziata (NA)
<b>Dati identificativi:</b>	Foglio 7, particella 325, sub 16
<b>Dati di classamento:</b>	Categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 116 mq, sup. catastale totale escluse aree esterne 96 mq, R.C. € 174,30
<b>Indirizzo catastale:</b>	Via Pompei n.1, Piano 2 - 3 - 4

**così descritto nell'atto di pignoramento** (Cfr. all.to n.1): *“proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED]*

*e precisamente nel Comune di Torre Annunziata appartamento posto al secondo piano (o terzo oltre il rialzato) composto da due stanze, cucina e stanzetta ammezzata sottostante alla camera posta nel lato meridionale, confinante a nord con beni Esposito Rosaria e/o suoi aventi causa, a sud con Vico Pompei, ad est con beni Russo Giovanni e/o suoi aventi causa, e ad ovest con Corso Garibaldi.*

*Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fol. 7, p.lla 325, sub 16, Via Pompei n.1, piano: 2-3-4, z.c. 2, cat. A/4, cl. 4, vani 4,5, superficie catastale totale mq 116 (superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 96), R.C. euro 174,30. Con le relative dipendenze, pertinenze ed accessioni, e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia in seguito introdotto e che sia ritenuto immobile a norma di legge, anche se non specificatamente indicato nella suddetta descrizione”.*



Nel conferire l'incarico, l'Ill.mo Giudice concedeva all'E.S. per la trasmissione alle Parti ed il deposito in cancelleria della presente relazione il termine ultimo di **giorni 30** antecedente l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita, quindi entro e non oltre il **15/09/2024**.

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



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

**Dati relativi alla nota di trascrizione**

Nota del <b>19/12/2023</b>	reg. gen. <b>61325</b>	reg. part. <b>47723</b>
Ufficio: <b>Ufficio Provinciale di Napoli -Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 2</b>		

**Dati relativi al titolo**

Tipo di atto: Data: <b>Verbale di pignoramento immobili</b> 04/12/2023 numero repertorio: 20736
<b>Sezione B immobili</b> Unità negoziale n. 1: <b>Immobile n. 1</b> Comune: Torre Annunziata Catasto: Fabbricati Sez. urbana - <b>Foglio 7 Particella 325 Subalterno 16</b> Categoria: A/4 - Abitazione di tipo popolare Consistenza: 4,5 vani Indirizzo: Via Pompei n°1
<b>Sezione C- Soggetti:</b> A favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1



## 4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.

Il bene oggetto di stima consiste in una unità abitativa distribuita su due livelli, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni sito in Torre Annunziata (NA) alla via Pompei n.1. Relativamente alla formazione di lotti, considerato che l'appartamento al piano secondo (o terzo oltre l'ammezzato) ed il vano ammezzato sottostante hanno il medesimo identificativo catastale si è reso necessario formare un UNICO LOTTO come appresso sinteticamente descritto.

**LOTTO UNICO** - piena ed esclusiva proprietà di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato per civili abitazioni, situato in Torre Annunziata (NA), alla via Pompei n.1, costituita da appartamento al secondo piano (o terzo oltre l'ammezzato) con vano ammezzato sottostante, **catastalmente identificata al C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, particella 325, sub 16,** Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 116 mq, Superficie catastale totale escluse aree esterne scoperte 96 mq, Rendita €174,30, **in ditta** [REDACTED], **piena proprietà per 1/1**, Via Pompei n.1, piano 2-3-4 e confinante:

✓ al piano secondo (o terzo oltre l'ammezzato), a nord con terrazza comune ed altra unità immobiliare di proprietà aliena, a sud con Via Pompei, ad ovest con Corso Giuseppe Garibaldi e ad est con vanella scale ed altra unità immobiliare di proprietà aliena;

✓ al piano ammezzato, a nord con pianerottolo comune, a sud con Via Pompei, ad ovest e ad est con altra unità immobiliare di proprietà aliena;

**L'appartamento** si compone di: ingresso/disimpegno dell'estensione di mq.8,90; cucina/soggiorno pranzo dell'estensione di mq.24,15; balcone 1 dell'estensione di mq. 1,38; cucinino dell'estensione di mq.5,00; bagno dell'estensione di mq.3,60; camera dell'estensione di mq.25,67; balcone 2 dell'estensione di mq.1,38; vano ammezzato sottostante alla camera 1 ad uso ripostiglio dell'estensione di mq.7,58.

L'ingresso presenta un'altezza rilevata di mt.2,66, la cucina/soggiorno pranzo di mt.3,27, il cucinino di mt. 2,35, il bagno di mt.2,29, la camera 1 di mt,2,47, il ripostiglio sottostante di mt. 1,93.

Il tutto per una superficie utile netta di mq.67,32, una superficie non residenziale di ornamento di mq.2,76 ed una superficie non residenziale di servizio di mq. 7,58.

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

La **superficie commerciale** del bene in questione è di **mq.93,00**.

La descrizione di cui al titolo di provenienza **non corrisponde** alla descrizione di cui alla planimetria catastale in atti, relativamente all'inserimento, in quest'ultima, del lastrico solare al terzo piano (o quarto oltre l'ammezzato) e del piccolo vano esterno con accesso dalla terrazza al secondo piano (o terzo oltre l'ammezzato), in quanto tali superfici nella descrizione del titolo di proprietà vengono definite come aree comuni.

La descrizione dei cespiti desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale attualmente in atti **corrisponde** allo stato attuale dei luoghi, relativamente all'unità abitativa ed al vano ammezzato di proprietà della debitrice. Come innanzi precisato, il lastrico solare al terzo piano (o quarto oltre l'ammezzato) ed il piccolo vano esterno con accesso dalla terrazza al secondo piano (o terzo oltre l'ammezzato) nel titolo di proprietà vengono definiti come aree comuni.

Relativamente alla legittimità urbanistica del bene oggetto di pignoramento, atteso che il fabbricato in cui esso ricade **è stato edificato in epoca antecedente all'emanazione della Legge n.1150 del 1942**, prima legge generale italiana di coordinamento urbanistico territoriale, in merito la scrivente riferisce che, dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali, non sono emerse pratiche e/o titoli abilitativi. Nella certificazione a firma del Dirigente dell'Area Tecnico/urbanistica del Comune di Torre Annunziata, rilasciata in data 26/07/2024

(Cfr. citato all.to n.28), è infatti dichiarato che: “non risulta essere stata rilasciata alcuna Licenza edilizia o titolo equipollente; non risulta alcuna richiesta di condono edilizio né richiesta di contributo ai sensi della ex L.219/81; inoltre, dal 1 gennaio 1987 ad oggi non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie né, dagli stessi, depositate, D.I.A., S.C.I.A. o atti edilizi equipollenti.”

Considerato che l'immobile oggetto di pignoramento, catastalmente identificato con la particella 325 subalterno 16, è stato generato dalla fusione dei subalterni 12 e 13 della particella 325 foglio 7, la scrivente, onde individuare la consistenza legittima originaria del cespite *de quo*, farà riferimento ai primi due elaborati grafici ritrovati che lo descrivono, ovvero le planimetrie storiche catastali dei subalterni 12 e 13 datate 31/12/1939.

Dal confronto, quindi, dello stato attuale dei luoghi con le planimetrie storiche catastali, si evince che l'appartamento pignorato è stato oggetto *sine titulo* di:

- ampliamento dell'originario vano d'ingresso al sub 12, ottenuto con la demolizione del vecchio tramezzo e la costruzione di uno nuovo, inglobando parte del terrazzo comune antistante l'ingresso del sub 13; circostanza che ha determinato, di fatto, la fusione dei due subalterni originari generando l'attuale subalterno 16;
- chiusura del vano finestra prospettante sulla vanella scale nell'originario ingresso al sub 12 ed apertura di uno nuovo, anch'esso prospettante sulla vanella scale, nell'attuale ingresso;
- diversa distribuzione interna nel subalterno 13 per la realizzazione dell'attuale bagno, ricavato all'interno dell'originaria cucina;
- apertura di una finestra sulla parete ovest nell'attuale cucinino.

Orbene, giusto confronto con i tecnici comunali:

- l'ampliamento dell'ingresso al subalterno 12, ottenuto con la chiusura di parte del terrazzo comune, è un abuso non sanabile e, pertanto, va ripristinato lo *status quo ante*, presentando **C.I.L.A. di ripristino**, che dovrà prevedere l'arretramento della parete dell'attuale ingresso e dell'attuale finestra che apre sulla vanella scala. Considerato, però, che dalla sovrapposizione dei grafici riportati nelle planimetrie storiche dei subalterni 12 e 13 vi è una discrepanza sulla posizione dell'originaria



parete, la sua ubicazione in fase di ripristino dovrà essere concordata con i tecnici comunali. La scrivente, pertanto, non potendo, ad oggi, calcolare con precisione i costi relativi alle opere necessarie per il ripristino dello *status quo ante*, non avendo contezza dell'area occupata illegittimamente, terrà conto di tale circostanza in fase di valutazione, applicando un coefficiente riduttivo;

- **le opere di diversa distribuzione interne e le modifiche sui prospetti sono**, invece, **abusi sanabili** per i quali va presentato **Accertamento di Conformità urbanistica e paesaggistica ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 e dell'ex art. 167 del D.lgs. 42/04.**



A seguito della regolarizzazione urbanistica del bene *de quo*, sarà necessario presentare:

- ✓ pratica per rilascio del **Certificato di Agibilità**;
- ✓ nuovo **Docfa**.



La zona di impianto dell'immobile pignorato risulta ricadere alla luce dell'estratto del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Torre Annunziata (NA), interamente in **Zona Omogenea A – Riqualficazione urbanistica**, ed ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico in **Zona R.U.A. - Recupero urbanistico-edilizio e Restauro paesistico-ambientale**.



Il cespite *de quo* (particella 325 sub 16 del foglio 7) è pervenuto alla sig.ra Gioia Sabrina in virtù di Atto di Compravendita datato 18/02/2021 a firma del Notaio Roberto Lanza, repertorio 1159 raccolta 581, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 24/02/2021 ai nn. 8764/6332.

**PREZZO BASE: Euro 40.500,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 30.375,00**



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





## 5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

---

I quesiti di cui all'incarico conferito dal G.E. sono contenuti nel Verbale di accettazione dell'incarico del 05/02/2024, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda.



## 6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

### 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

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

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

La disamina della documentazione in atti ha dato modo di riscontrare che il creditore procedente, nel caso di specie *Intesa Sanpaolo S.p.a.* , ha prodotto quanto segue:

- a. Nota di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 datata 19/12/2023, Registro Generale 61325 Registro Particolare 47723 (Cfr. *all.to n.2*), relativa al Verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 04/12/2023;

b. Certificazione notarile, datata 10/01/2024 e depositata in data 12/01/2024, a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco (Cfr. all.to n.3), attestante le risultanze relative all'immobile pignorato.

### ESITO DELLA VERIFICA

**POSITIVO**

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

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

In base alle verifiche effettuate, incrociando i dati di cui alle ispezioni ipotecarie per nominativo, nello specifico sulla debitrice proprietaria del bene oggetto della presente relazione [REDACTED]; sui sig.ri [REDACTED] [REDACTED], danti causa nel ventennio (Cfr. all.ti dal n.4 al n.10); sull'immobile pignorato, nello specifico sull'U.I. censita in **C.F. al Foglio 7 particella 325 sub 16** (Cfr. all.to n.11) nonché sulle UU.II. che individuavano la consistenza originaria del bene oggetto di stima censite in **C.F. al Foglio 7 particella 325 sub 12 e sub 13** (Cfr. all.ti nn.12 e 13), risultano le iscrizioni e le trascrizioni, aventi incidenza sulla procedura *de qua*, di seguito riportate.

#### Iscrizioni:

1. ISCRIZIONE del 24/02/2021 - Registro Particolare 1006 Registro Generale 8765. Pubblico ufficiale LANZA ROBERTO Repertorio 1160/582 del 18/02/2021.  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Ipoteca volontaria n.1006 del 24/02/2021, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - per Euro 240.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 25 anni, come da atto notarile del 18/02/2021 repertorio 1160 a firma del notaio Roberto Lanza.



**Trascrizioni:**

1. TRASCRIZIONE del 25/08/2004 - Registro Particolare 29314 Registro Generale 42021. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 62/50 del 12/05/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE<sup>2</sup>
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2004 - Registro Particolare 36482 Registro Generale 53805. Pubblico ufficiale MATRONE RAFFAELE Repertorio 27253/12411 del 05/11/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA<sup>3</sup>
3. TRASCRIZIONE del 23/02/2021 - Registro Particolare 6105 Registro Generale 8436. Pubblico ufficiale MATRONE RAFFAELE Repertorio 27253/12411 del 05/11/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ<sup>4</sup>
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/02/2021 - Registro Particolare 6332 Registro Generale 8764. Pubblico ufficiale LANZA ROBERTO Repertorio 1159/581 del 18/02/2021  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA<sup>5</sup>
2. TRASCRIZIONE del 19/12/2023 - Registro Particolare 47723 Registro Generale 61325. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 20736 del 04/12/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Successione ereditaria apertasi in data 24/05/1993 in morte del sig. ██████████ in virtù della quale la sig.ra ██████████, in qualità di coniuge ed i sig.ri ██████████, in qualità di figli, ereditavano la quota pari ad 1/2 del bene oggetto di pignoramento di proprietà del *de cuius*.

<sup>3</sup> Con Atto di Compravendita per Notaio Raffaele Matrone datato 05/11/2004 repertorio 27253 raccolta 12411 la sig.ra ██████████ acquistava dai sig.ri ██████████ la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento.

<sup>4</sup> In virtù di Atto di Compravendita per Notaio Raffaele Matrone datato 05/11/2004 repertorio 27253 raccolta 12411 trascritto il 17/11/2004 ai nn.36482/53805, i sig.ri ██████████, in qualità di coniuge, ██████████, in qualità di figli, accettavano l'eredità in morte del sig. ██████████.

<sup>5</sup> Con Atto di Compravendita per Notaio Roberto Lanza datato 18/02/2021 repertorio 1159 raccolta 581 la sig.ra ██████████ acquistava dalla sig.ra ██████████ la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento..

<sup>6</sup> Procedura esecutiva promossa da ██████████ contro ██████████ R.G.E. N.206/2023.



## **DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:**

### **Documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio**

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

- ❖ Visura storica particella 325 subalterno 16 foglio 7 del C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA) (*Cfr. all.to n.14*).
- ❖ Visura storica particella 325 subalterno 12 foglio 7 del C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA) (*Cfr. all.to n.15*) che individuava parte della consistenza originaria dell'immobile oggetto di stima.
- ❖ Visura storica particella 325 subalterno 13 foglio 7 del C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA) (*Cfr. all.to n.16*) che individuava parte della consistenza originaria dell'immobile oggetto di stima.
- ❖ Planimetria particella 325 subalterno 16 foglio 7 del C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA) (*Cfr. all.to n.17*).
- ❖ Planimetria storica particella 325 subalterno 12 foglio 7 del C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA) (*Cfr. all.to n.18*) che individuava parte della consistenza originaria dell'immobile oggetto di stima.
- ❖ Planimetria storica particella 325 subalterno 13 foglio 7 del C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA) (*Cfr. all.to n.19*) che individuava parte della consistenza originaria dell'immobile oggetto di stima.
- ❖ Estratto di mappa particella 325 foglio 7 del C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA) (*Cfr. all.to n.20*).

#### **Titoli di provenienza:**

Procedendo a ritroso nel ventennio antecedente il pignoramento:

- ❖ Atto di Compravendita datato 14/07/1983 a firma del Notaio Costanzo Sorrentino, repertorio 21730 raccolta 629, con relativa Nota di Trascrizione del 19/07/1983 nn.22508/19260 (*Cfr. all.to n.21*), in virtù del quale la sig.ra [REDACTED] (coniugata in regime di comunione dei beni con il sig. [REDACTED]) acquistava il bene pignorato

ASTE  
GIUDIZIARIE

(all'epoca riportato nel N.C.E.U. di Torre Annunziata alla partita 6297 foglio 7 particella 325 subalterni 12 e 13) dal sig. ██████████.

- ❖ Atto di Compravendita datato 05/11/2004 a firma del Notaio Raffaele Matrone, repertorio 27253 raccolta 12411, con relativa Nota di Trascrizione del 17/11/2004 nn.53805/36482 (Cfr. all.to n.22), in virtù del quale la sig.ra ██████████ acquistava il bene pignorato dal sig.ri ██████████ ██████████.
- ❖ Atto di Compravendita datato 18/02/2021 a firma del Notaio Roberto Lanza, repertorio 1159 raccolta 581, con relativa Nota di Trascrizione del 24/02/2021 nn.8764/6332 (Cfr. all.to n.23), in virtù del quale la sig.ra ██████████ (debitrice eseguita) acquistava il bene pignorato dalla sig.ra ██████████.

**Certificati anagrafici:**

- ❖ Certificato di residenza del sig. ██████████, occupante l'immobile pignorato (Cfr. all.to n.24), in uno alla sua famiglia, estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Torre Annunziata (NA) in data 08/02/2024.
- ❖ Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con annotazione a margine dei sig.ri ██████████ e ██████████ (Cfr. all.to n.25), rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Napoli in data 22/02/2024, dal quale risulta che:
  - ✓ ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, gli sposi sceglievano il regime della separazione dei beni;
  - ✓ in data 27/07/2016, con provvedimento del Tribunale di Napoli n.9342/2016, veniva pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.
- ❖ Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con annotazione a margine dei sig.ri ██████████ e ██████████, danti causa (Cfr. all.to n.26), rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Milano in data 02/07/2024.



- ❖ Estratto per riassunto dell'Atto di morte del sig. [REDACTED], dante causa (Cfr. all.to n.27), rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Vaprio D'Adda (MI) in data 12/08/2024.



**Documentazione urbanistica:**

Nella certificazione a firma del Dirigente dell'Area Tecnico/urbanistica del Comune di Torre Annunziata, rilasciata in data 26/07/2024 (Cfr. all.to n.28), viene dichiarato che: *"non risulta essere stata rilasciata alcuna Licenza edilizia o titolo equipollente; non risulta alcuna richiesta di condono edilizio né richiesta di contributo ai sensi della ex L.219/81; inoltre, dal 1 gennaio 1987 ad oggi non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie né, dagli stessi, depositate, D.I.A., S.C.I.A. o atti edilizi equipollenti."*



**Altra documentazione rilevante:**

- ❖ Nota di Trascrizione datata 25/08/2004 R.G. 42021 R.P. 29314 (Cfr. all.to n.29) relativa alla Dichiarazione di Successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Gorgonzola (MI) in data 12/05/2004 al numero di repertorio 62/50 in morte del sig. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], mediante la quale la sig.ra [REDACTED], in qualità di coniuge ed i sig.ri [REDACTED], [REDACTED], in qualità di figli, ereditavano la quota pari ad 1/2 del bene oggetto di pignoramento di proprietà del *de cuius*.
- ❖ Nota di Trascrizione del 23/02/2021 R.G. 8436 R.P. 6105 relativa ad Accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (Cfr. all.to n.30).



## 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.

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

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

La segnalazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile è stata elaborata e depositata in data 21/02/2024.

### STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE

Secondo quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia (Cfr. *all.to n.31*), a nome della proprietaria [REDACTED] e sull'appartamento pignorato (identificato al sub 16 della particella 325 foglio 7) non risulta alcun contratto di locazione.

### OCCUPANTI DELL'IMMOBILE PIGNORATO DIVERSI DALLA DEBITRICE (Cfr.

*citato all.to n.24):*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.

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

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

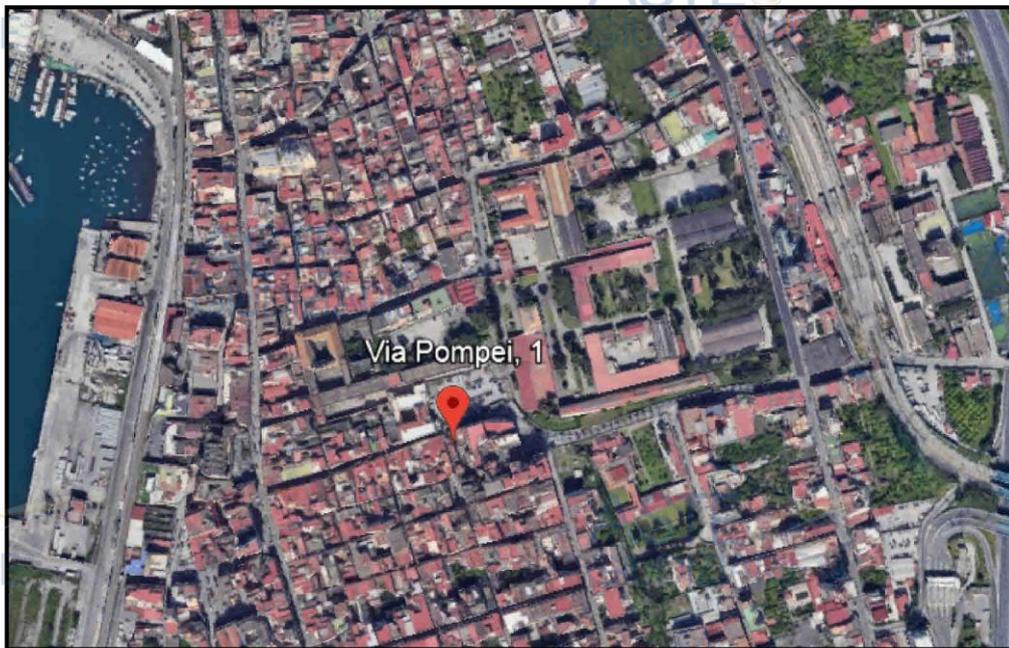
### 6.3.1 DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE IMMOBILI DI CUI SI COMPONE IL LOTTO

#### 6.3.1.a Dati generali:

Il bene oggetto di stima, di proprietà 1/1 della sig.ra ██████████, consiste in un appartamento al secondo piano (o terzo oltre l'ammezzato) con vano ammezzato sottostante ad uso ripostiglio, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni sito in Torre Annunziata (NA) alla via Pompei n.1.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

### FOTO SATELLITARI

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

L'edificio in cui insiste il bene staggito, realizzato in muratura portante, si sviluppa su tre livelli fuori terra con copertura piana. Esso si presenta sia esternamente sia internamente in mediocre stato di manutenzione. Lungo le pareti perimetrali sono visibili tracce di umidità con parziale distacco di intonaco.

ASTE  
GIUDIZIARIE

**VISTE FABBRICATO**



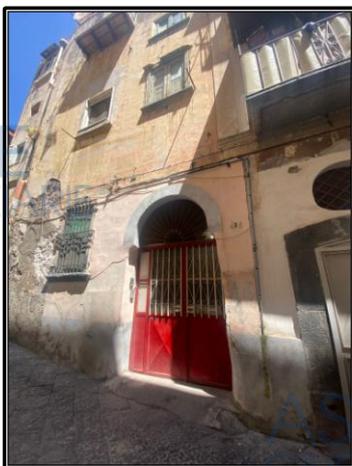
Prospetto su via Pompei



Prospetto su via Giuseppe Garibaldi



Prospetti su corte interna



**PORTONE D'INGRESSO DEL FABBRICATO**

Il fabbricato è situato in zona "Centro" con discreta disponibilità di parcheggi, ben collegato ad Ospedale, scuole, uffici, principali vie di trasporto (autostrada, autolinee), impianti sportivi e chiese; con buona presenza di attività economiche (negozi, farmacia, supermercati, ecc.).

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

**6.3.1.b Descrizione dell'unità immobiliare staggita**

L'unità immobiliare, costituita da un appartamento al secondo piano (o terzo oltre l'ammezzato) con vano ammezzato sottostante ad uso ripostiglio, è



**catastralmente identificata al C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, particella 325, sub 16**, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 116 mq, Superficie catastale totale escluse aree esterne scoperte 96 mq, Rendita €174,30, **in ditta** [REDACTED], **piena proprietà per 1/1**, Via Pompei n.1, piano 2-3-4 (Cfr. citato all.to n.14).

Essa confina:

- ✓ al piano secondo (o terzo oltre l'ammezzato), a nord con terrazza comune ed altra unità immobiliare di proprietà aliena, a sud con Via Pompei, ad ovest con Corso Giuseppe Garibaldi e ad est con vanella scale ed altra unità immobiliare di proprietà aliena;
- ✓ al piano ammezzato, a nord con pianerottolo comune, a sud con Via Pompei, ad ovest e ad est con altra unità immobiliare di proprietà aliena.

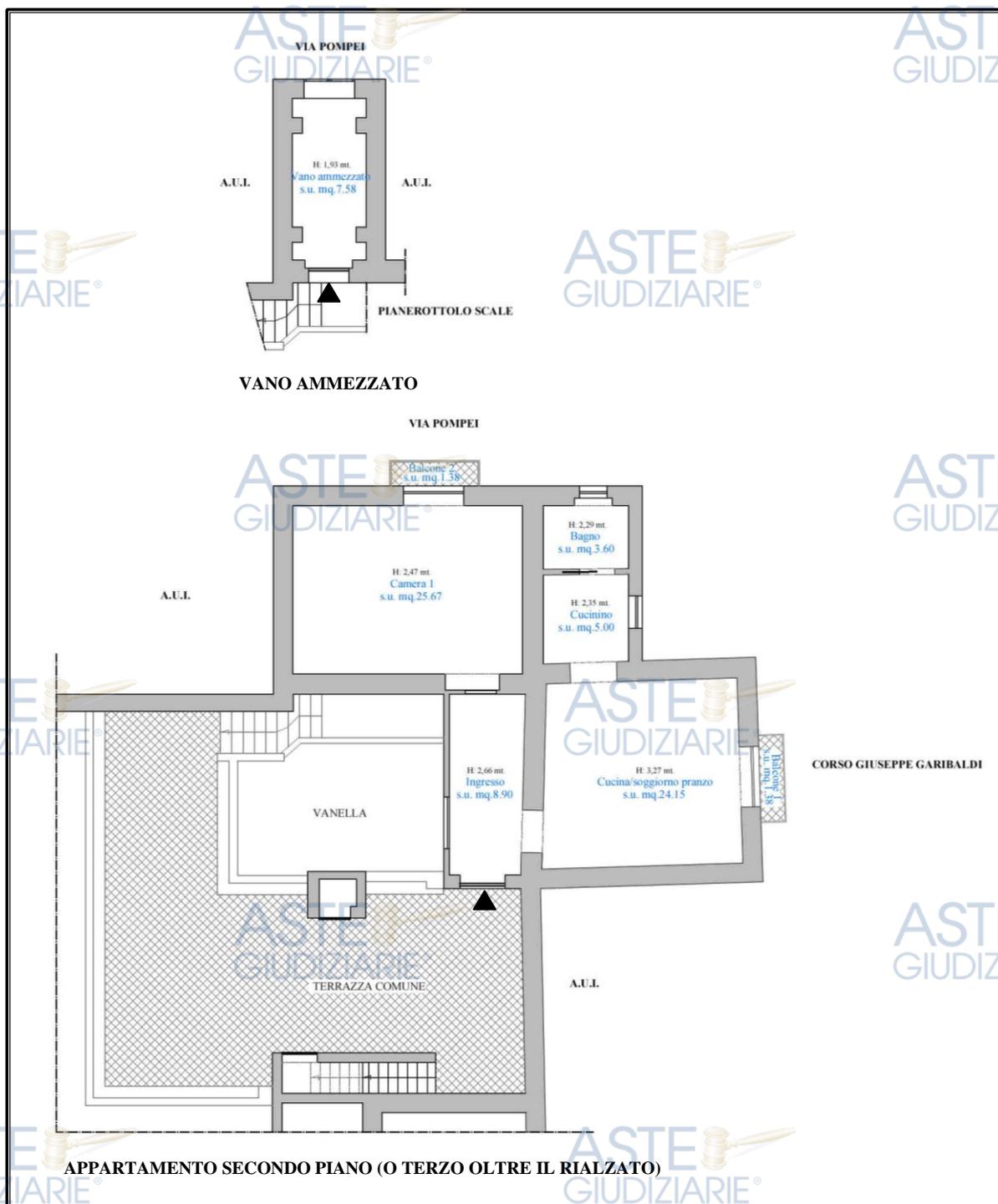
**L'appartamento** si compone di:

- ingresso/disimpegno dell'estensione di mq.8,90, con accesso dal terrazzo comune, con finestra prospettante sulla vanella scale del fabbricato;
  - cucina/soggiorno pranzo dell'estensione di mq.24,15, con una porta finestra dalla quale si accede al balcone 1 dell'estensione di mq.1,38 prospettante su Corso Giuseppe Garibaldi;
  - cucinino dell'estensione di mq.5,00, con finestra prospettante su Corso Giuseppe Garibaldi;
  - bagno dell'estensione di mq.3,60, con finestra prospettante su Via Pompei,
  - camera 1 dell'estensione di mq.25,67, con una porta finestra dalla quale si accede al balcone 2 dell'estensione di mq.1,38 prospettante su Via Pompei;
  - vano ammezzato sottostante alla camera 1 ad uso ripostiglio dell'estensione di mq.7,58, con accesso dal pianerottolo comune.
- L'ambiente è areato ed illuminato da una finestra che affaccia su Via Pompei.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'ingresso presenta un'altezza utile rilevata di mt.2,66, la cucina/soggiorno pranzo di mt.3,27, il cucinino di mt. 2,35, il bagno di mt.2,29, la camera 1 di mt,2,47, il ripostiglio sottostante di mt. 1,93.



### RILIEVO METRICO

APPARTAMENTO



Terrazzo comune di accesso all'appartamento



Ingresso/disimpegno appartamento



Cucina/soggiorno pranzo appartamento



Cucinino appartamento



Bagno appartamento

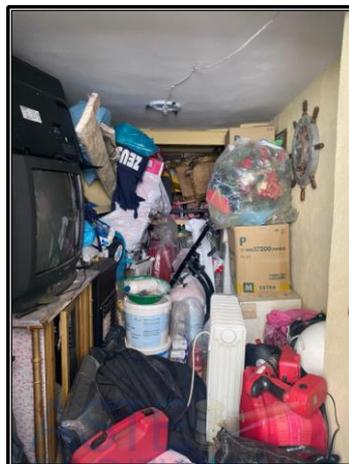


Camera 1 appartamento

VANO AMMEZZATO



Ingresso ripostiglio



Interno ripostiglio

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

DESTINAZIONE	Superficie principale	Superficie di ornamento	Superficie di servizio
<b>APPARTAMENTO</b>			
Ingresso/disimpegno	mq. 8.90		
Cucina/soggiorno pranzo	mq. 24.15		
Balcone 1		mq. 1.38	
Cucinico	mq. 5.00		
Bagno	mq. 3.60		
Camera 1	mq. 25.67		
Balcone 2		mq. 1.38	
<b>VANO AMMEZZATO</b>			
Ripostiglio			mq. 7.58
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>mq. 67.32</b>	<b>mq. 2.76</b>	<b>mq. 7.58</b>

**L'appartamento** innanzi descritto presenta:

- porta d'ingresso blindata con pannello esterno di rivestimento in legno;
- impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, dei quali non sono state rinvenute le certificazioni che ne attestino i requisiti e, pertanto, da verificare;
- impianto di climatizzazione con split e macchina esterna nella camera 1;



- scaldabagno per la produzione di acqua calda;
- soffitti e pareti pitturati in tinta chiara, a meno di quelle del bagno e del cucinino rivestite in piastrelle di ceramica;
- pavimento in ceramica nell'ingresso, nel cucinino, nel bagno e nella camera 1; in piastrelle in graniglia di marmo nella cucina/soggiorno pranzo;
- porte interne in legno del tipo economico;
- infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc;
- i due balconi dell'appartamento hanno pavimento in marmo di Trani, ornie e soglie in marmo di Carrara, ringhiera di protezione in ferro.



**Il vano ammezzato (ripostiglio)** innanzi descritto presenta:

- porta d'ingresso in legno;
- impianto elettrico da revisionare;
- soffitto e pareti pitturati in tinta chiara,
- pavimento in piastrelle in graniglia di marmo;
- infisso esterno in legno.



L'immobile pignorato risulta in discreto stato di conservazione.

L'esposizione è buona e gli ambienti risultano ben soleggiati ed arieggiati.



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

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

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

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;





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

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

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

Superficie omogeneizzata

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

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

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

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

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

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

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

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

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

La superficie delle pertinenze accessorie si computa nella misura:

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

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

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

### 6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
C. F. FOGLIO 7 part. 325 sub 16			
DESCRIZIONE	SUPERFICE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani principali comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali (appartamento)	89,36	1,00	89,36
Superficie vani accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali (ripostiglio piano ammezzato)	12,25	0,25	3,06
Superficie balconi fino a 25 mq	2,98	0,30	0,89
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>			<b>93,31</b>

(arrotondata al mq. per difetto)

**S.C.= mq. 93,00**

### 6.3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI.

Il bene oggetto di esecuzione consiste in una unità abitativa distribuita su due livelli. Relativamente alla formazione di lotti, considerato che l'appartamento al piano secondo (o terzo oltre l'ammezzato) ed il vano ammezzato sottostante hanno il medesimo identificativo si è reso necessario formare un UNICO LOTTO come appresso sinteticamente descritto.

## 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.

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

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

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

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

**a) in data 14/07/1983, la sig.ra [REDACTED] (coniugata in regime di comunione dei beni con il sig. [REDACTED] - Cfr. all.to n.26) acquistava dal sig. [REDACTED] la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento**

(all'epoca identificato catastalmente con i subb. 12 e 13 della particella 325 foglio 7) in virtù di **Atto di Compravendita a firma del Notaio Costanzo Sorrentino, repertorio 21730 raccolta 629** (Cfr. citato all.to n.21).

In esso si legge: “[...] la signora [REDACTED], [...] **acquista la seguente unità immobiliare: - piccolo appartamento in Torre Annunziata al Vico Pompei n.1, composto di due stanze e cucina in secondo piano e stanzetta ammezzata sottostante alla camera al Vico Pompei.**

**Il tutto confinante a Nord con [REDACTED], ad Est con [REDACTED], a sud con Vico Pompei e ad ovest con corso Garibaldi.**

**Riportato al N.C.E.U. ancora in ditta [REDACTED] e [REDACTED], danti causa del venditore, alla partita 6297, foglio 7, partic.325 sub 12, vani 2, p.1°, A/5 classe II, R.C.£.540, e particella 325 sub 13, vani 2,5 piano 2°, cat.A/5 classe II, R.C.£.675.**

**[...] La vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova e comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e diritti proporzionali alle parti comuni del fabbricato, ed in specie la comunione al portone, all'androne, alla scalinata, alla terrazza al secondo piano, al cesso, al lavatoio, alla fontanina, ai lastrici solari del restante secondo piano, alla scalinata fino ai detti lastrici solari ed ogni altra accessione e comodità, nonché col diritto di spandere il bucato sui cennati lastrici, così come pervenuto al venditore [...].”**

- b) **in data 24/05/1993, con il decesso del sig. [REDACTED]** (Cfr. citato all.to n.27) in virtù di **Successione** registrata il 12/05/2004 presso l'Ufficio del Registro di Gorgonzola (MI) al numero di repertorio 62/50 (Cfr. citato all.to n.29), **i sig.ri [REDACTED]**, in qualità di coniuge ed **i sig.ri [REDACTED]**, in qualità di figli, **ereditavano la quota pari ad 1/2 della proprietà del bene oggetto di pignoramento** (all'epoca identificato catastalmente con i subb. 12 e 13 della particella 325 foglio 7) di proprietà del *de cuius*, **la moglie per la quota pari ad 1/6, i figli ciascuno per la quota pari a 2/18.**

In merito a tale quota **in data 23/02/2021**, con Nota R.G. 8436 R.P. 6105 (Cfr. citato all.to n.30) **veniva trascritta Accettazione tacita di eredità a**

**favore di** [REDACTED], in qualità di coniuge e dei sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED], in qualità di figli.

- c) in data 05/11/2004, la sig.ra [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED] la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento in virtù di Atto di Compravendita a firma del Notaio Raffaele Matrone, repertorio 27253 raccolta 12411 (Cfr. citato all.to n.22).

In esso si legge: *“la signorina [REDACTED] [...]acquista la seguente unità immobiliare nel fabbricato in Torre Annunziata Via Pompei numero 1: Appartamento al secondo piano (o terzo oltre il rialzato) composto da due stanze, cucina e stanzetta ammezzata sottostante alla camera posta nel lato meridionale confinante a nord con beni [REDACTED], a sud con Vico Pompei, ad est con beni [REDACTED] e ad ovest con Corso Garibaldi e riportato nel N.C.E.U. di Torre annunziata in ditta dei venditori al foglio 7 mappale 325/16 Via Pompei numero 1 piano secondo, terzo e quarto zona censuaria seconda categoria A/5 classe seconda vani 4 rendita catastale euro 71,89.*

*Con comunione al portone, all'androne, alla scalinata, alla terrazza al piano secondo (o terzo oltre il rialzato), al cesso, al lavatoio, alla fontanina, ai lastrici solari del restante secondo piano (o terzo oltre il piano rialzato) ed alla scalinata fino ai detti lastrici.*

*Con diritto di stendere il bucato sui lastrici solari.*

*Con la proporzionale quota di comproprietà a tutte le parti, impianti e servizi del fabbricato comuni per legge o per destinazione e con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comunioni e servitù come dal possesso, dallo stato dei luoghi e dai titoli di pervenienza”.*

- d) in data 18/02/2021, la sig.ra [REDACTED] acquistava dalla sig.ra [REDACTED] la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento in virtù di Atto di Compravendita a firma del Notaio Roberto Lanza, repertorio 1159 raccolta 581 (Cfr. citato all.to n.23).

In esso si legge: *“[REDACTED] acquista la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Torre Annunziata alla Via Pompei*

*n.1 e precisamente: appartamento posto al secondo piano (o terzo oltre il rialzato) composto da due stanze, cucina e stanzetta ammezzata sottostante alla camera posta nel lato meridionale, confinante a nord con beni [REDACTED] [REDACTED] e/o suoi aventi causa,, a sud con Vico Pompei, ad est con beni [REDACTED] [REDACTED] e/o suoi aventi causa, e ad ovest con Corso Garibaldi.*

*Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Torre annunziata al fol. 7, p.lla 325, sub 16, VIA POMPEI n. 1, piano: 2-3-4, z.c. 2, cat. A/4 cl. 4, vani 4,5, superficie catastale totale mq 116 (superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 96), R.C. euro 174,30 (Valore catastale euro 20.131,65).*

*Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova.*

*La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive, diritti, oneri, limitazioni e tutto quant'altro posseduto e pervenuto alla parte venditrice, nulla escluso o eccettuato, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 c.c. su tutte le parti comuni quali risultano dal regolamento di condominio e dai titoli di provenienza, di cui infra, ai quali le parti fanno espresso riferimento e che qui si intendono per integralmente ripetuti e trascritti.*

*In particolare, si precisa che nell'atto a rogito del notaio Raffaele Matrone, rep 27253 del 5 novembre 2004, di cui infra, espressamente si prevedeva quanto segue:*

*Con comunione al portone, all'androne, alla scalinata, alla terrazza al piano secondo (o terzo oltre il rialzato), al cesso, al lavatoio, alla fontanina, ai lastrici solari del restante secondo piano (o terzo oltre il piano rialzato) ed alla scalinata fino ai detti lastrici. Con diritto di stendere il bucato sui lastrici solari”.*

#### **6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.**

La disamina della documentazione di cui innanzi, nonché di quella consultata e/o estratta dalla scrivente presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in merito a frazionamenti e variazioni catastali via via susseguitesì **nel ventennio antecedente il**



**pignoramento**, consente di evidenziare che l'immobile pignorato, catastalmente identificato con la particella 325 subalterno 16 foglio 7, è stato originato dalla fusione dei subalterni 12 e 13 della particella 325 foglio 7 effettuata in data 18/10/2004 Pratica n. NA0637977 in atti dal 18/10/2004 FUSIONE (n. 28527.1/2004).



Come richiesto dal mandato sono state acquisite ed allegate alla presente relazione (*Cfr. citati all.ti da 14 a 20*):

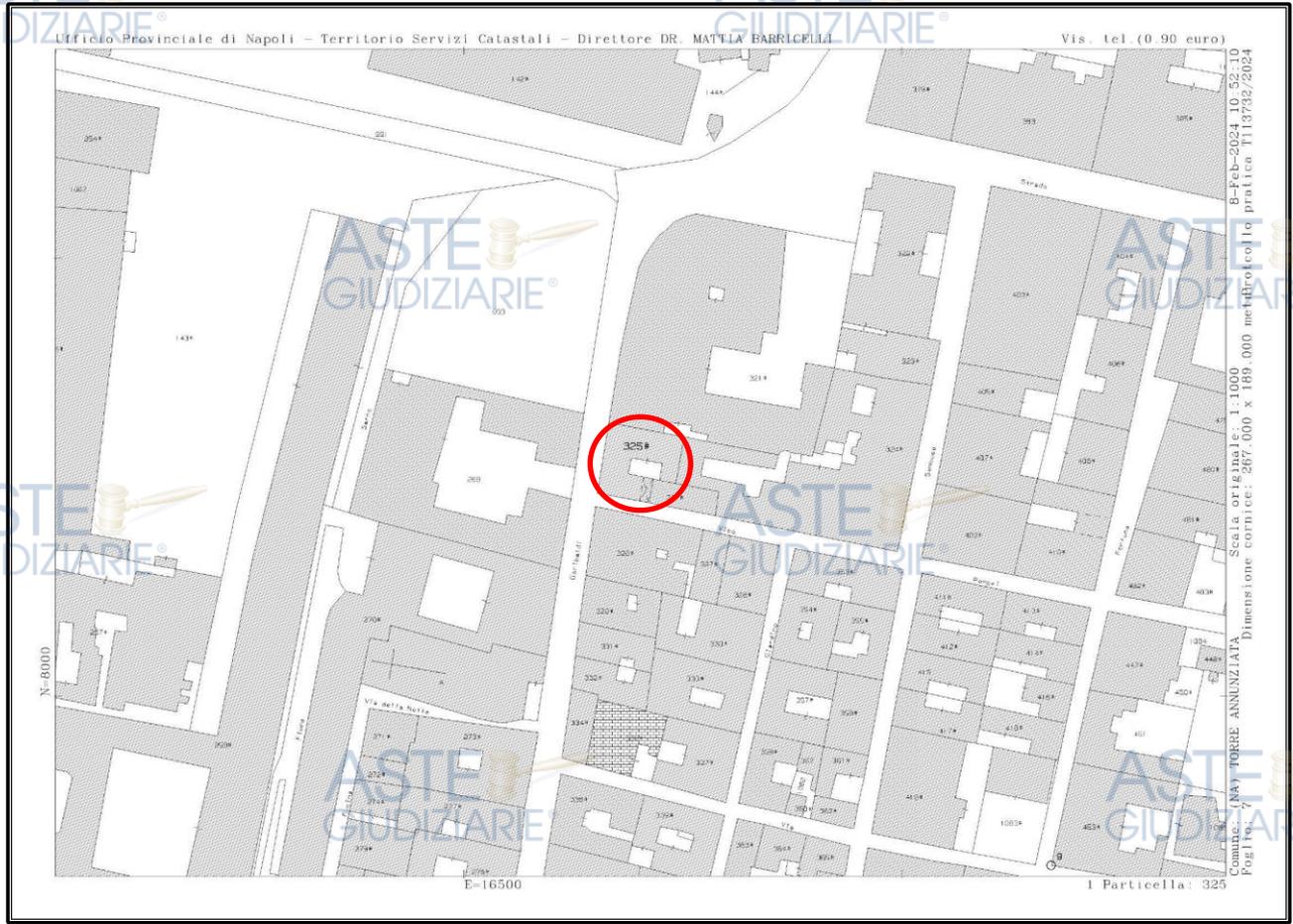


- la visura storica catastale e la planimetria catastale del subalterno 16 della particella 325 foglio 7 che individua il bene costituente il lotto;
- le visure storiche catastali e le planimetrie storiche catastali dei subalterni 12 e 13 particella 325 foglio 7 originari dell'attuale subalterno 16 particella 325 foglio 7,
- l'estratto di mappa foglio 7 particella 325.



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





## 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

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

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

- **Unità immobiliare**, costituita da unità abitativa al secondo piano (o terzo oltre l'ammezzato) composta da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno pranzo, cucinino, bagno, camera e vano ammezzato sottostante ad uso ripostiglio:

**particella 325, sub 16 foglio 7 nel C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA), Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani,** Superficie catastale totale 116 mq, Superficie catastale totale escluse aree esterne scoperte 96 mq, Rendita €174,30, **in ditta** [REDAZIONE], **piena proprietà per 1/1**, Via Pompei n.1, piano 2-3-4.

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

*“proprietà esclusiva della sig.ra [REDAZIONE]*

*[REDAZIONE] e precisamente nel Comune di Torre Annunziata appartamento posto al secondo piano (o terzo oltre il rialzato) composto da due stanze, cucina e stanzetta ammezzata sottostante alla camera posta nel lato meridionale, confinante a nord con beni [REDAZIONE] e/o suoi aventi causa, a sud con Vico Pompei, ad est con beni [REDAZIONE] e/o suoi aventi causa, e ad ovest con Corso Garibaldi.*

*Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fol. 7, p.lla 325, sub 16, Via Pompei n.1, piano: 2-3-4, z.c. 2, cat. A/4, cl. 4, vani 4,5, superficie catastale totale mq 116 (superficie catastale totale escluse aree scoperte*

mq 96), R.C. euro 174,30. Con le relative dipendenze, pertinenze ed accessioni, e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia in seguito introdotto e che sia ritenuto immobile a norma di legge, anche se non specificatamente indicato nella suddetta descrizione”.

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

La scheda planimetrica dell'immobile staggito è stata acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali ed è allegata alla presente relazione (Cfr. citato all.to n.17)

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

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

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

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

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

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

*Ipotesi particolari:*

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

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

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

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

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

*al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.*

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

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

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

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

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

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

*e) Situazioni di comproprietà.*

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

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

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

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

**unità immobiliare sita in Torre Annunziata (NA) alla Pompei n.1** articolata su due livelli: piano secondo (o terzo oltre il rialzato - unità abitativa) e piano ammezzato (vano ad uso ripostiglio), individuata in C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA) **al foglio 7, particella 325 sub 16, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 4,5**, Via Pompei n.1, piano 2-3-4, superficie catastale totale 116 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 mq, Rendita €174,30.

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

*“proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] e precisamente nel Comune di Torre Annunziata appartamento posto al secondo piano (o terzo oltre il rialzato) composto da due stanze, cucina e stanzetta ammezzata sottostante alla camera posta nel lato meridionale, confinante a nord con beni [REDACTED] e/o suoi aventi causa, a sud con Vico Pompei, ad est con beni [REDACTED] e/o suoi aventi causa, e ad ovest con Corso Garibaldi.*

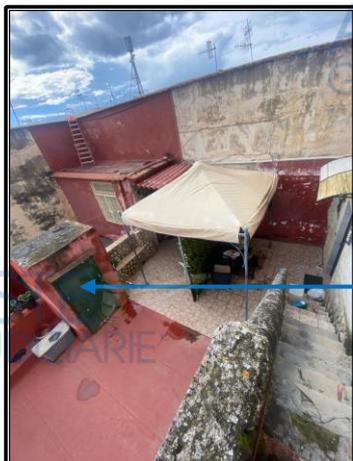
*Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al fol. 7, p.lla 325, sub 16, Via Pompei n.1, piano: 2-3-4, z.c. 2, cat. A/4, cl. 4, vani 4,5, superficie catastale totale mq 116 (superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 96), R.C. euro 174,30. Con le relative dipendenze, pertinenze ed accessioni, e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia in seguito introdotto e che sia ritenuto immobile a norma di legge, anche se non specificatamente indicato nella suddetta descrizione”.*

**Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento è **VERIFICATA ad esclusione dei piani su cui si sviluppa l'unità immobiliare pignorata e, di conseguenza, della consistenza. Nella visura catastale, infatti, vengono indicati i piani 2 (piano ammezzato), 3 (piano secondo oltre l'ammezzato) e 4 (lastrici solari), includendo il piano di copertura (piano 4) che dai titoli di provenienza non risulta di proprietà esclusiva della debitrice, così come il piccolo vano esterno posto sulla terrazza comune al secondo piano (o terzo oltre l'ammezzato).****

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

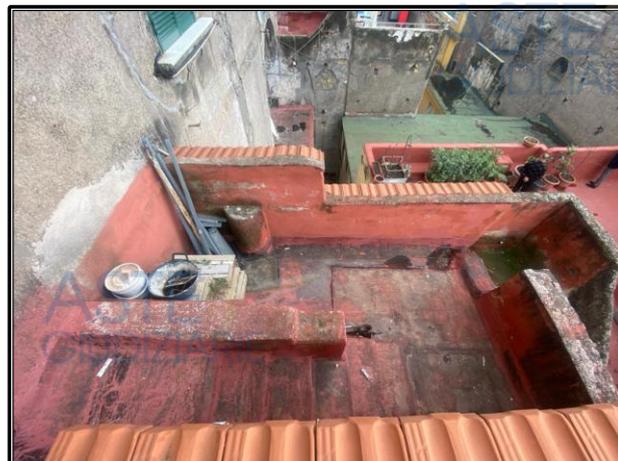
**Relativamente al numero civico la conformità tra l'attuale civico dei beni ed il civico riportato nel pignoramento è **VERIFICATA****

I dati indicati nel pignoramento **corrispondono** e **CONSENTONO** l'univoca identificazione dei beni.



Vano esterno comune

Scala di accesso ai lastrici solari



Lastrico solare con accesso diretto dalla terrazza comune



Scala di accesso ai lastrici solari ultimo livello



Lastrico solare ultimo livello



Lastrico solare ultimo livello



Lastrico solare ultimo livello

## 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

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

**Nell'Atto di Compravendita del 18/02/2021 a firma del notaio Roberto Lanza, rep. 1159 (Cfr. citato all.to n.23), in virtù del quale la sig.ra [REDACTED], diveniva proprietaria del bene pignorato, esso è così descritto:**

***“appartamento posto al secondo piano (o terzo oltre il rialzato) composto da due stanze, cucina e stanzetta ammezzata sottostante alla camera posta nel lato meridionale, confinante a nord con beni [REDACTED] e/o suoi aventi causa,, a sud con Vico Pompei, ad est con beni [REDACTED] e/o suoi aventi causa, e ad ovest con Corso Garibaldi.***

***Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Torre annunziata al fol. 7, p.lla 325, sub 16, VIA POMPEI n. 1, piano: 2-3-4, z.c. 2, cat. A/4 cl. 4, vani 4,5, superficie catastale totale mq 116 (superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 96), R.C. euro 174,30 (Valore catastale euro 20.131,65).***

***[...] In particolare, si precisa che nell'atto a rogito del notaio Raffaele Matrone, rep 27253 del 5 novembre 2004, di cui infra, espressamente si prevedeva quanto segue:***

***Con comunione al portone, all'androne, alla scalinata, alla terrazza al piano secondo (o terzo oltre il rialzato), al cesso, al lavatoio, alla fontanina, ai lastrici solari del restante secondo piano (o terzo oltre il piano rialzato) ed alla scalinata fino ai detti lastrici. Con diritto di stendere il bucato sui lastrici solari”.***



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

- unità abitativa sita in Torre Annunziata (NA) alla via Pompei n.1, composta da ingresso, due camere, cucina, bagno, ripostiglio esterno con accesso dalla terrazza al piano terzo, locale ripostiglio al secondo piano e lastrico solare al quarto piano; individuata in C.F. al foglio 7, particella 325 sub 16, confinante a sud con Vico Pompei (Cfr. citato all.to n.17);

La descrizione dello stato attuale dei luoghi è:

- unità immobiliare, con ingresso da Via Pompei al civico 1, composta da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno pranzo, cucinino, bagno e camera 1 al piano secondo (o terzo oltre l'ammezzato) e vano ammezzato sottostante ad uso ripostiglio, catastalmente identificata al C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, particella 326, sub 16, confinante:

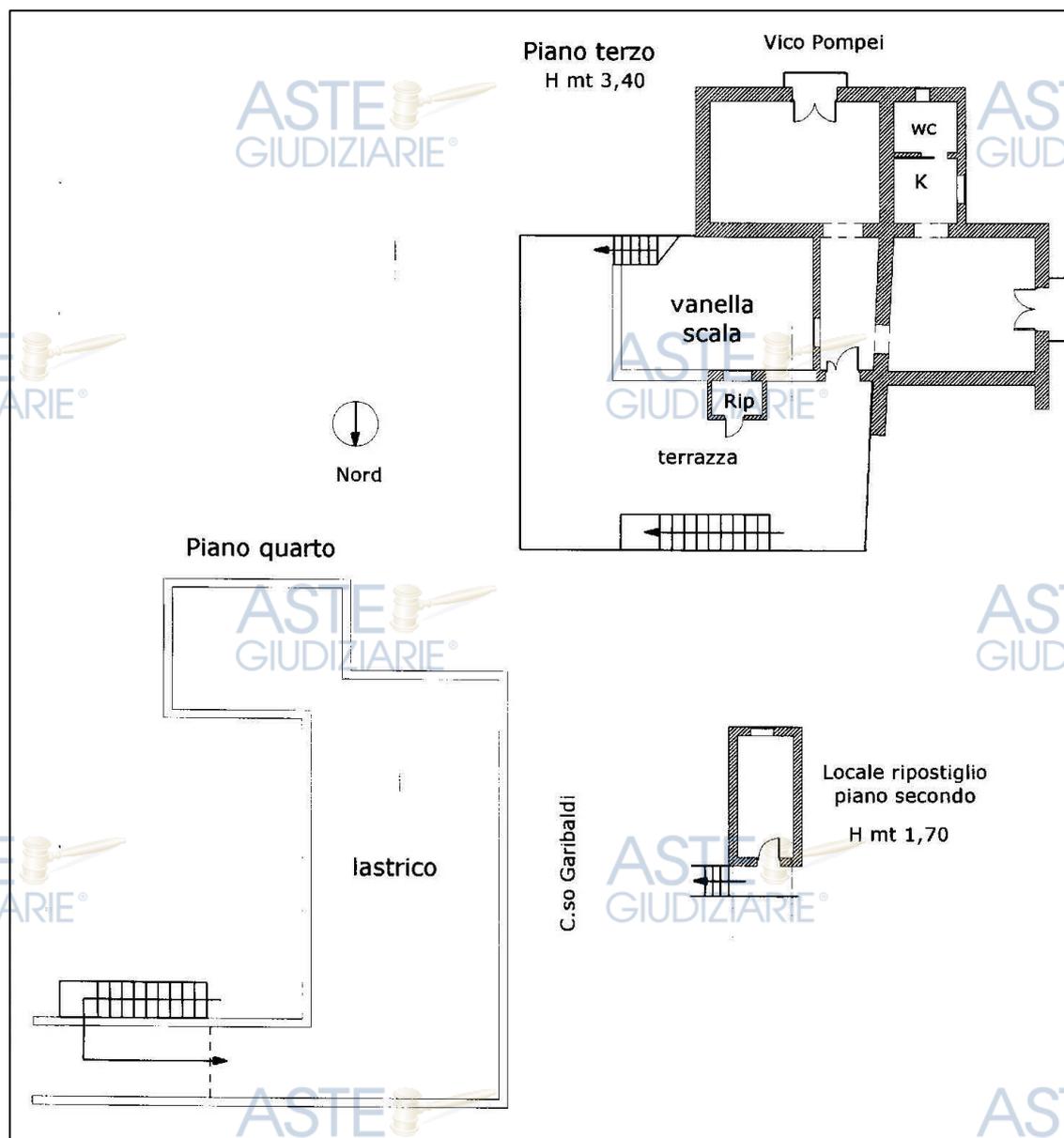
- ✓ al piano secondo (o terzo oltre l'ammezzato), a nord con terrazza comune ed altra unità immobiliare di proprietà aliena, a sud con Via Pompei, ad ovest con Corso Giuseppe Garibaldi e ad est con vanella scale ed altra unità immobiliare di proprietà aliena;
- ✓ al piano ammezzato, a nord con pianerottolo comune, a sud con Via Pompei, ad ovest e ad est con altra unità immobiliare di proprietà aliena.

Ne deriva che:

a) la descrizione di cui al titolo di provenienza **non corrisponde** alla descrizione di cui alla planimetria catastale in atti, relativamente all'inserimento del lastrico solare al terzo piano (o quarto oltre l'ammezzato) e del piccolo vano esterno con accesso dalla terrazza al secondo piano (o terzo oltre l'ammezzato), in quanto tali superfici nella descrizione del titolo di proprietà vengono definite come aree comuni;

b) la descrizione dei cespiti desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale attualmente in atti **corrisponde** allo stato attuale dei luoghi, relativamente all'unità abitativa ed al vano ammezzato di proprietà della debitrice. Come innanzi precisato, il lastrico solare al terzo piano (o quarto oltre l'ammezzato)

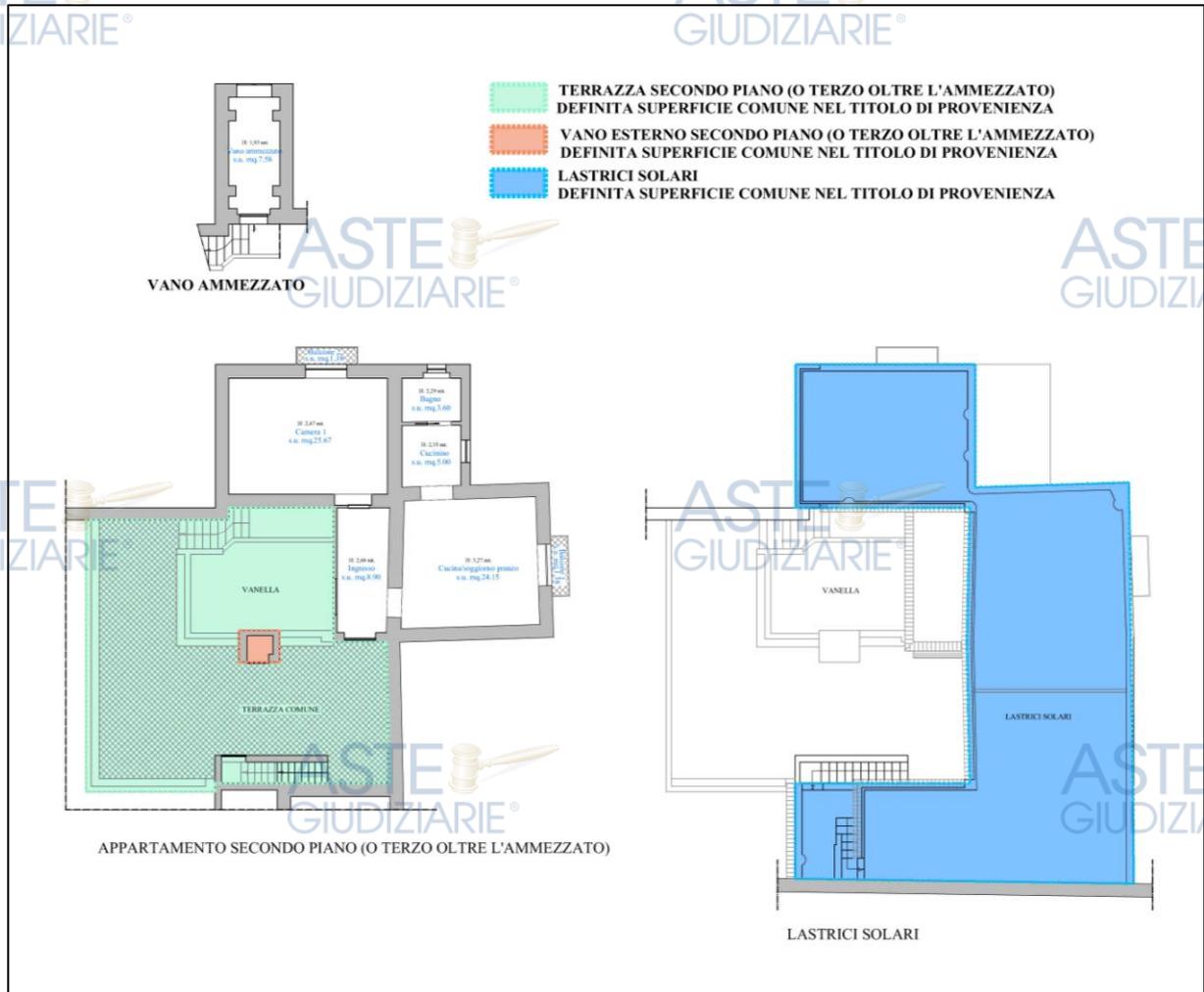
ed il piccolo vano esterno con accesso dalla terrazza al secondo piano (o terzo oltre l'ammezzato) nel titolo di proprietà vengono definiti come aree comuni.



Stralcio planimetria catastale particella 325 sub 16 foglio 7

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Stato dei luoghi particella 325 sub 16 foglio 7

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

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

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

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

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

- *nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non 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.*

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento deriva dalla fusione dei subalterni 12 e 13 della particella 325 foglio 7, oggi soppressi.

I diritti reali indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in virtù di Atto di Compravendita datato 18/02/2021 a firma del Notaio Roberto Lanza, repertorio 1159 raccolta 581, con relativa Nota di Trascrizione del 24/02/2021 nn.8764/6332 (Cfr. citato all.to n.23).



Si riferisce che dalle Ispezioni ipotecarie effettuate sull'unità immobiliare pignorata e sul nominativo del debitore, nonché sulle unità immobiliari originarie delle attuali e dei *dante causa* nel ventennio antecedente il pignoramento, non risultano trascritti pignoramenti precedenti



*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

La zona di impianto dell'immobile pignorato risulta ricadere alla luce dell'estratto del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Torre Annunziata (NA), interamente in **Zona Omogenea A – Riqualficazione urbanistica**, ed ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico in **Zona R.U.A. - Recupero urbanistico-edilizio e Restauro paesistico-ambientale** (Cfr. all.to n.32).

Si riferisce, inoltre, che:

- il territorio comunale di Torre Annunziata (NA) è **sottoposto al vincolo ambientale/paesaggistico** di cui al D. Lgs. 42/2004 e ss.ii.mm.;
- il Comune di Torre Annunziata (NA) ai sensi del D.M.L.P. del 07.03.1981 e del 03.06.1981 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 di Torre Annunziata (NA) risulta inserito **nel comprensorio a rischio Vesuvio “Zona Rossa”** ai sensi della legge Regionale n. 21/2003.

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relativamente alla legittimità urbanistica del bene oggetto di pignoramento, atteso che il fabbricato in cui esso ricade **è stato edificato in epoca antecedente all'emanazione della Legge n.1150 del 1942**, prima legge generale italiana di coordinamento urbanistico territoriale, in merito la scrivente riferisce che, dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali, non sono emerse pratiche e/o titoli abilitativi. Nella certificazione a firma del Dirigente dell'Area Tecnico/urbanistica del Comune di Torre Annunziata, rilasciata in data 26/07/2024 (Cfr. citato all.to n.28), è infatti dichiarato che: *“non risulta essere stata rilasciata alcuna Licenza edilizia o titolo equipollente; non risulta alcuna richiesta di condono edilizio né richiesta di contributo ai sensi della ex L.219/81; inoltre, dal 1° gennaio 1987 ad oggi non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie né, dagli stessi, depositate, D.I.A., S.C.I.A. o atti edilizi equipollenti.”*

Considerato che l'immobile oggetto di pignoramento, catastalmente identificato con la particella 325 subalterno 16, è stato generato dalla fusione dei subalterni 12 e 13 della particella 325 foglio 7, la scrivente, onde individuare la consistenza legittima originaria del cespite *de quo*, farà riferimento ai primi due elaborati grafici ritrovati che lo descrivono, ovvero le planimetrie storiche catastali dei subalterni 12 e 13 datate 31/12/1939 (Cfr. citati all.ti nn.18 e 19).

Dal confronto, quindi, dello stato attuale dei luoghi con le planimetrie storiche catastali, si evince che l'appartamento pignorato è stato oggetto *sine titulo* di:

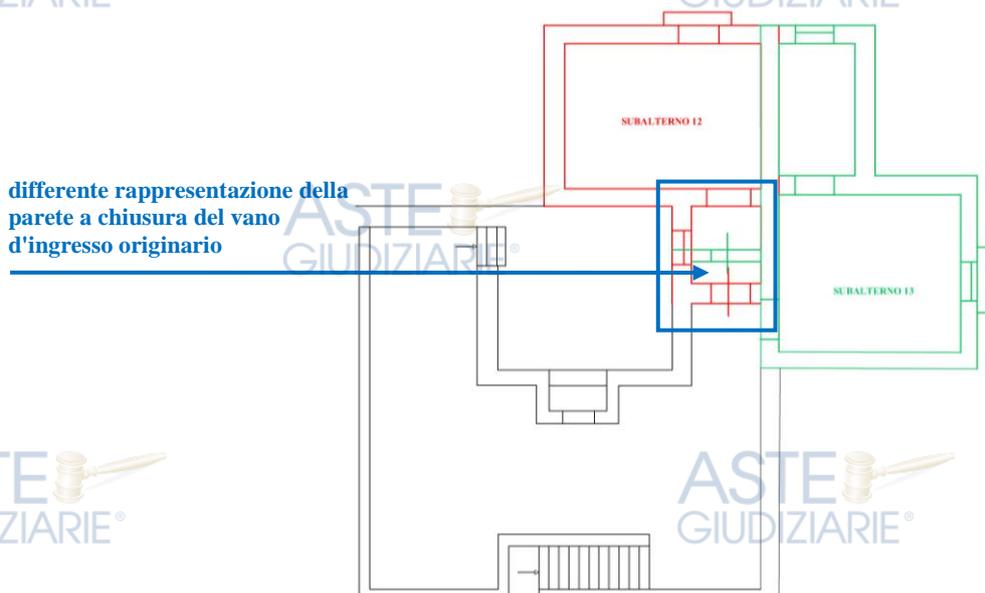
- ampliamento dell'originario vano d'ingresso al sub 12, ottenuto con la demolizione del vecchio tramezzo e la costruzione di uno nuovo, inglobando parte del terrazzo comune antistante l'ingresso del sub 13; circostanza che ha determinato, di fatto, la fusione dei due subalterni originari generando l'attuale subalterno 16;

- chiusura del vano finestra prospettante sulla vanella scale nell'originario ingresso al sub 12 ed apertura di uno nuovo, anch'esso prospettante sulla vanella scale, nell'attuale ingresso;
- diversa distribuzione interna nel subalterno 13 per la realizzazione dell'attuale bagno, ricavato all'interno dell'originaria cucina;
- apertura di una finestra sulla parete ovest nell'attuale cucinino.

Orbene, giusto confronto con i tecnici comunali:

- l'ampliamento dell'ingresso al subalterno 12, ottenuto con la chiusura di parte del terrazzo comune, è un abuso non sanabile e, pertanto, va ripristinato lo *status quo ante*, presentando **C.I.L.A. di ripristino**, che dovrà prevedere l'arretramento della parete dell'attuale ingresso e dell'attuale finestra che apre sulla vanella scala. Considerato, però, che dalla sovrapposizione dei grafici riportati nelle planimetrie storiche dei subalterni 12 e 13 (*Vedi figura sottostante*) vi è una discrepanza sulla posizione dell'originaria parete, la sua ubicazione in fase di ripristino dovrà essere concordata con i tecnici comunali. La scrivente, pertanto, non potendo, ad oggi, calcolare con precisione i costi relativi alle opere necessarie per il ripristino dello *status quo ante*, non avendo contezza dell'area occupata illegittimamente, terrà conto di tale circostanza in fase di valutazione, applicando un coefficiente riduttivo;

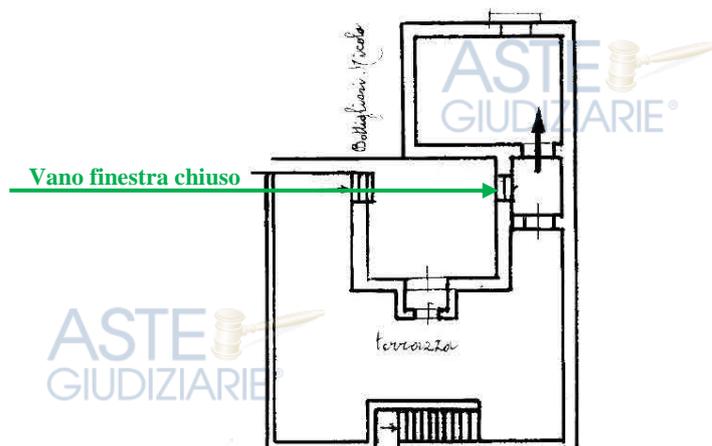
differente rappresentazione della parete a chiusura del vano d'ingresso originario



Sovrapposizione dei grafici riportati nelle planimetrie storiche degli originari subalterni 12 e 13

- le opere di diversa distribuzione interne e le modifiche sui prospetti sono, invece, **abusi sanabili** per i quali va presentato **Accertamento di Conformità urbanistica e paesaggistica ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 e dell'ex art. 167 del D.lgs. 42/04.**

Il costo, comprensivo di diritti di segreteria, diritti di istruttoria, spese tecniche, sanzione amministrativa e paesaggistica, presentazione al Genio civile della Valutazione di sicurezza, è stimato in complessivi € 7.000,00.



Stralcio planimetria storica catastale p.lla 325 sub 12 datata 31/12/1939

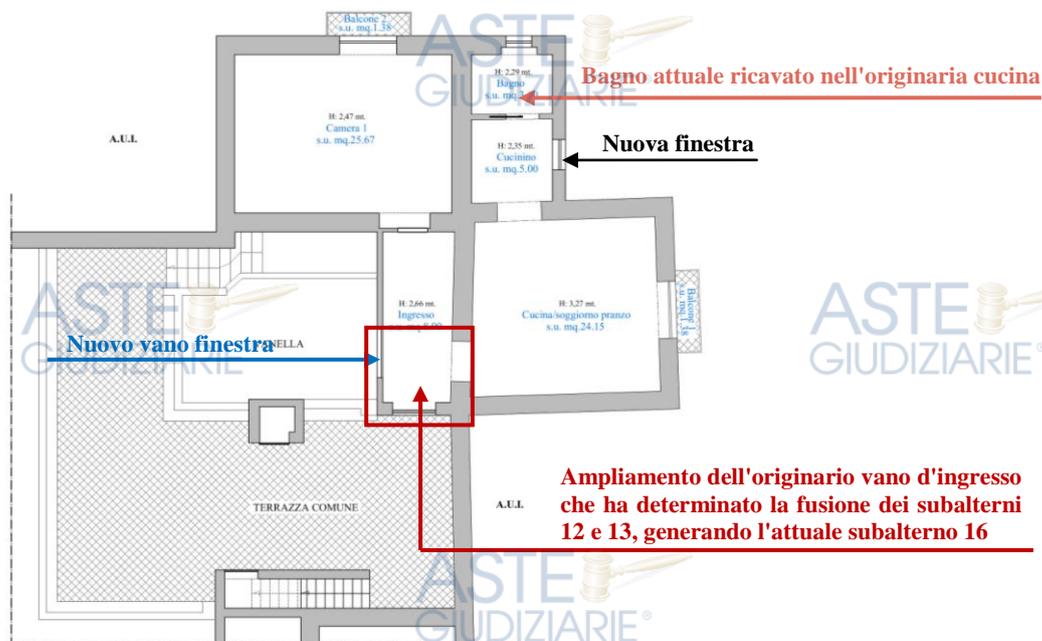


Grafico stato dei luoghi



A seguito della regolarizzazione urbanistica del bene *de quo*, sarà necessario presentare:

- ✓ pratica per rilascio del **Certificato di Agibilità**, che prevede un costo stimato pari ad € **2.000,00**;
- ✓ nuovo **Docfa** per un costo pari ad € **600,00**.





## 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.



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



In merito, il bene oggetto di pignoramento è dotato di Certificazione Energetica con validità 10 anni a far data dal 04/11/2020 (Cfr. citato all.to n.33).





## 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.



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

Il bene oggetto di esecuzione consiste in una unità abitativa distribuita su due livelli. Relativamente alla formazione di lotti, considerato che l'appartamento al piano secondo (o terzo oltre l'ammezzato) ed il vano ammezzato sottostante hanno il medesimo identificativo catastale, si è reso necessario formare un UNICO LOTTO.





## 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.



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



Si riferisce che il bene oggetto di esecuzione risulta **pignorato per intero**, essendo di proprietà 1/1 della sig.ra [REDACTED] in virtù di in virtù di Atto di Compravendita datato 18/02/2021 a firma del Notaio Roberto Lanza, repertorio 1159 raccolta 581, con relativa Nota di Trascrizione del 24/02/2021 nn.8764/6332 (Cfr. citato all.to n.23).



## 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.

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

Il bene pignorato è oggetto di custodia giudiziaria.

Secondo quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia (Cfr. citato all.to n.24), confermato in sede di sopralluoghi, il bene *de quo*, (appartamento identificato al sub 16 della particella 325 foglio 16), è occupato da persone diverse dalla debitrice, nello specifico dai sig.ri:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Da Nota trasmessa in data 18/03/2024 dall'Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia, l'immobile pignorato risulta libero da qualsiasi vincolo locativo (Cfr. citato all.to n.31)



## 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.



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



I beni non risultano occupati da alcun coniuge separato.





## 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.



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



In merito all'esistenza di vincoli artistici, storici (*Cfr. all.to n. 34*), alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità si riferisce che non ne sono emersi.



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

Non sono risultati giudizi in corso.





## 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.



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

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

In relazione all'esistenza di usi civici, con riferimento alla tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO - USI CIVICI (Cfr. *all.to n.35*), si riferisce che, da verifiche effettuate presso il competente Ufficio, nel comune di Torre Annunziata (NA) non ve ne sono.



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

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



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

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

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

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

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



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



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

Il valore di mercato mediamente assegnato ad immobili alquanto simili, verificabile anche dagli estratti effettuati presso l'Agencia del Territorio, il Borsino Immobiliare ed Agenzie immobiliari (Cfr. *all.to n.36*), è risultato essere pari ad € **800,00 al mq.**

Ne deriva che il **Valore Attuale (V.A.)** risulta essere dato da:



$$\text{V.A.} = \text{mq. } 93,00 \times 800,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } \mathbf{74.400,00}$$



A tale valore la scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo

- ✓ del 10% tenuto conto delle mediocri condizioni in cui versano le facciate principali dell'immobile sui fronti strada e sulla corte interna, per cui si avrà:

$$\text{€ } 74.400,00 - (\text{€ } 74.400,00 \times 0,10) = \text{€ } \mathbf{66.960,00}$$

- ✓ del 10%, considerata l'eventualità di dover demolire il volume abusivo realizzato su area comune e ripristinare, a discrezione dei tecnici comunali in merito alla posizione corretta della muratura originaria, lo *status quo ante*, per cui si avrà:

$$\text{€ } 66.960,00 - (\text{mq. } 66.960,00 \times 0,10) = \text{€ } \mathbf{60.264,00}$$

Ad essa vanno però sottratti:

- ✓ € **7.000,00** per l'Accertamento di conformità urbanistica e paesaggistica;
- ✓ € **2.000,00** per la pratica inerente l'Attestazione di Agibilità;
- ✓ € **600,00** per l'aggiornamento catastale

pervenendo alla cifra di € **50.664,00.**



A questa cifra, considerato il rischio legato alla possibilità che l'Accertamento di conformità non abbia esito positivo, alla necessità di verificare gli impianti di cui non sono state rinvenute le certificazioni, tenuto conto delle differenze esistenti



tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, di eventuali vizi occulti, dell'ulteriore deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché per adeguare il prezzo stimato alla vendita, si ritiene opportuno applicare una riduzione pari al 20%, per cui, in conclusione, la scrivente ritiene congruo stimare in € 40.531,20, che arrotondati in cifra tonda per difetto danno

**Euro 40.500,00**

(euro quarantamilacinquecento/00), in cifra tonda, il **Valore di Mercato del LOTTO UNICO**, costituito da l'unità immobiliare sita in Torre Annunziata (NA) alla via Pompei n.1, individuata al C.F. al foglio 7, particella 325 sub 16.



## 6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.



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

Si segnala che il bene pignorato, come emerso dalle ricerche eseguite ed attestato da Nota ricevuta in data 18/03/2024 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia (Cfr. citato all.to n.31) è libero da qualsiasi vincolo locativo.





## 7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

**In data 01/03/2024**, la scrivente congiuntamente al custode giudiziario, previo avviso alle Parti, si portava presso il bene oggetto di stima, sito in Torre Annunziata (NA), alla via Pompei n.1, catastalmente distinto al foglio 7, particella 325 sub 16, così come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

In tale sede il sig. [REDACTED], occupante l'immobile *de quo*, forniva il suo recapito telefonico per poter stabilire una nuova data di accesso.

**In data 01/03/2024**, la sottoscritta, congiuntamente al custode giudiziario, previo avviso alle Parti, si portava nuovamente presso i cespiti oggetto della presente perizia per dare inizio alle operazioni di rilievo metrico e fotografico dei cespiti.

**In data 05/07/2024**, al fine di completare il rilievo metrico e fotografico dei beni, la scrivente ritornava presso essi.



**Completano la presente:**

- Verbali dei Sopralluoghi- N.2;
- Elaborati Grafici- N.2;
- Documentazione Fotografica- N.22 riproduzioni e N.1 planimetria con individuazione dei coni ottici;
- Allegati:

- All.to n.1 - Atto di pignoramento del 04/12/2023;
- All.to n.2 - Nota di trascrizione del pignoramento datata 19/12/2023, Registro Generale 61325 Registro Particolare 47723, relativa all'immobile pignorato;
- All.to n.3 - Certificazione notarile, datata 10/01/2024 a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco;
- All.to n.4 - Ispezione ipotecaria su [REDACTED], debitrice esecutata;
- All.to n.5 - Ispezione ipotecaria su [REDACTED];
- All.to n.6 - Ispezione ipotecaria su [REDACTED];
- All.to n.7 - Ispezione ipotecaria su [REDACTED];
- All.to n.8 - Ispezione ipotecaria su [REDACTED];
- All.to n.9 - Ispezione ipotecaria su [REDACTED];
- All.to n.10 - Ispezione ipotecaria su [REDACTED];
- All.to n.11 - Ispezione ipotecaria sulla particella 325 sub 16 foglio 7;
- All.to n.12 - Ispezione ipotecaria sulla particella 323 sub 12 foglio 7;
- All.to n.13 - Ispezione ipotecaria sulla particella 325 sub 13 foglio 7;
- All.to n.14 - Visura storica catastale della particella 325 sub 16 foglio 7;
- All.to n.15 - Visura storica catastale della particella 325 sub 12 foglio 7;
- All.to n.16 - Visura storica catastale della particella 325 sub 13 foglio 7;
- All.to n.17 - Planimetria catastale della particella 325 sub 16 foglio 7;
- All.to n.18 - Planimetria storica catastale della particella 325 sub 12 foglio 7;
- All.to n.19 - Planimetria storica catastale della particella 325 sub 13 foglio 7;
- All.to n.20 - Mappa catastale della particella 325 foglio 7;
- All.to n.21 - Atto di Compravendita datato 14/07/1983 a firma del Notaio Costanzo Sorrentino con Nota di trascrizione del 19/07/1983 nn.22508/19260;
- All.to n.22 - Atto di Compravendita datato 05/11/2004 a firma del Notaio Raffaele Matrone con Nota di trascrizione del 17/11/2004 nn.53805/36482;



- All.to n.23 - Atto di Compravendita datato 18/02/2021 a firma del Notaio Roberto Lanza con Nota di Trascrizione del 24/02/2021 nn.8764/6332;
- All.to n.24 - Certificato di residenza di [REDACTED], della moglie e dei due figli;
- All.to n.25 - Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con annotazione a margine dei sig.ri [REDACTED];
- All.to n.26 - Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con annotazione a margine dei sig.ri [REDACTED];
- All.to n.27 - Estratto per riassunto dell'Atto di morte di [REDACTED];
- All.to n.28 - Attestazione a firma del Dirigente dell'Area Tecnico/urbanistica del Comune di Torre Annunziata;
- All.to n.29 - Nota di Trascrizione datata 25/08/2004 R.G. 42021 R.P. 29314 - Dichiarazione di Successione numero di repertorio 62/50 del 12/05/2004 in morte del sig. [REDACTED];
- All.to n.30 - Nota di Trascrizione del 23/02/2021 R.G. 8436 R.P. 6105 - Accettazione tacita di eredità contro [REDACTED];
- All.to n.31 - Nota dell'Ufficio territoriale di Castellammare di Stabia del 18/03/2024;
- All.to n.32 - Inquadramento territoriale;
- All.to n.33 - Certificazione Energetica;
- All.to n.34 - Nota a firma del Soprintendente alle belle Arti del 24/06/2024;
- All.to n.35 - Tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO - USI CIVICI;
- All.to n.36 - Estratti OMI ed agenzie immobiliari





## 9. CONCLUSIONI



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

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

Torre Annunziata, 13/09/2024



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





## TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Ill.mo G.E. dott.ssa Anita CARUGHI*

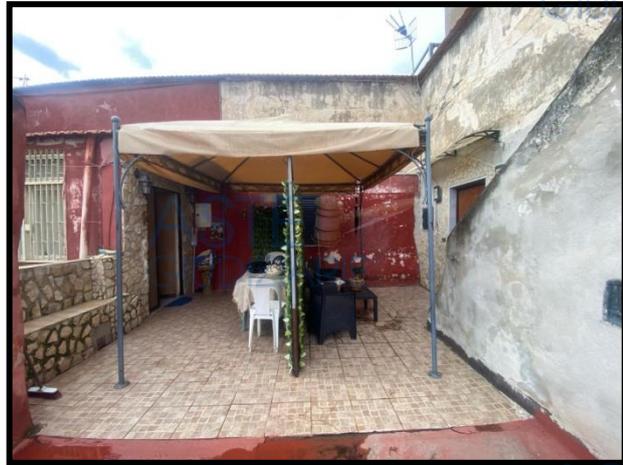
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N°206/2023

PROMOSSA DA [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

**VERBALI DI SOPRALLUOGO****LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Torre Annunziata (NA) Via Pompei n°1  
C.F. di Torre Annunziata (NA) Foglio 7 Particella 325 Subalterno 16



Torre Annunziata, 13 settembre 2024

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



## TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Ill.mo G.E. dott.ssa Anita CARUGHI*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N°206/2023**

PROMOSSA DA [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

### **ELABORATI GRAFICI**

#### **LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Torre Annunziata (NA) Via Pompei n°1  
C.F. di Torre Annunziata (NA) Foglio 7 Particella 325 Subalterno 16



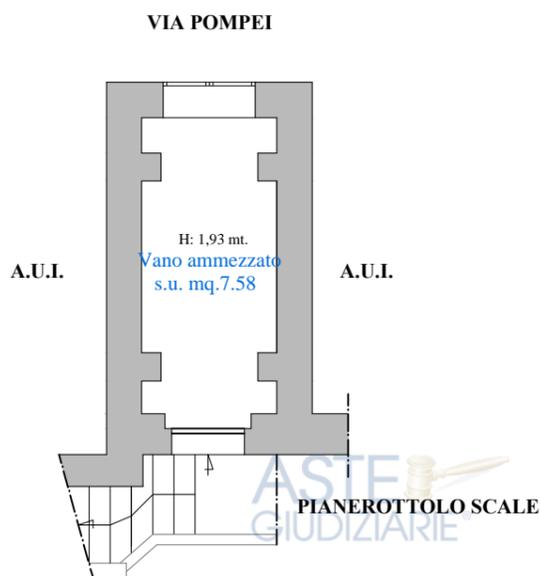
Torre Annunziata, 13 settembre 2024

**L'Esperto Stimatore**

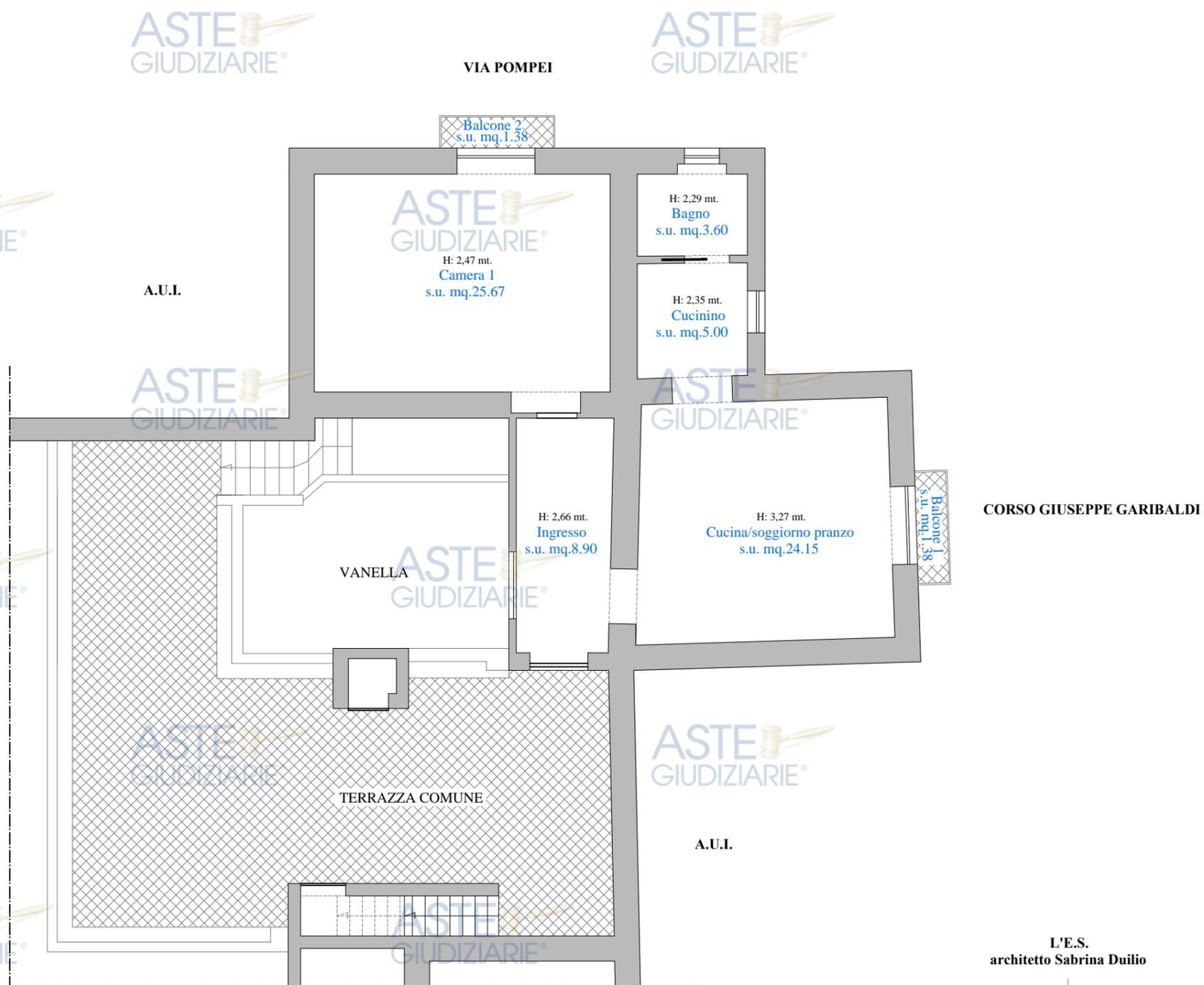
***arch. Sabrina DUILIO***

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.R.G.E. 206/2023  
PROMOSSO DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]



## VANO AMMEZZATO



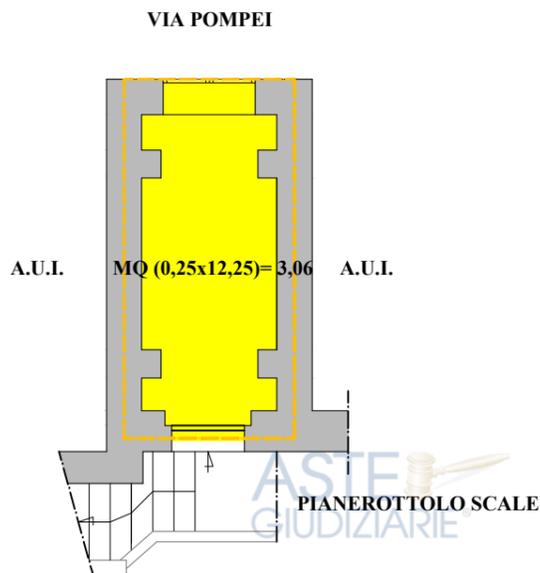
L'E.S.  
architetto Sabrina Duilio



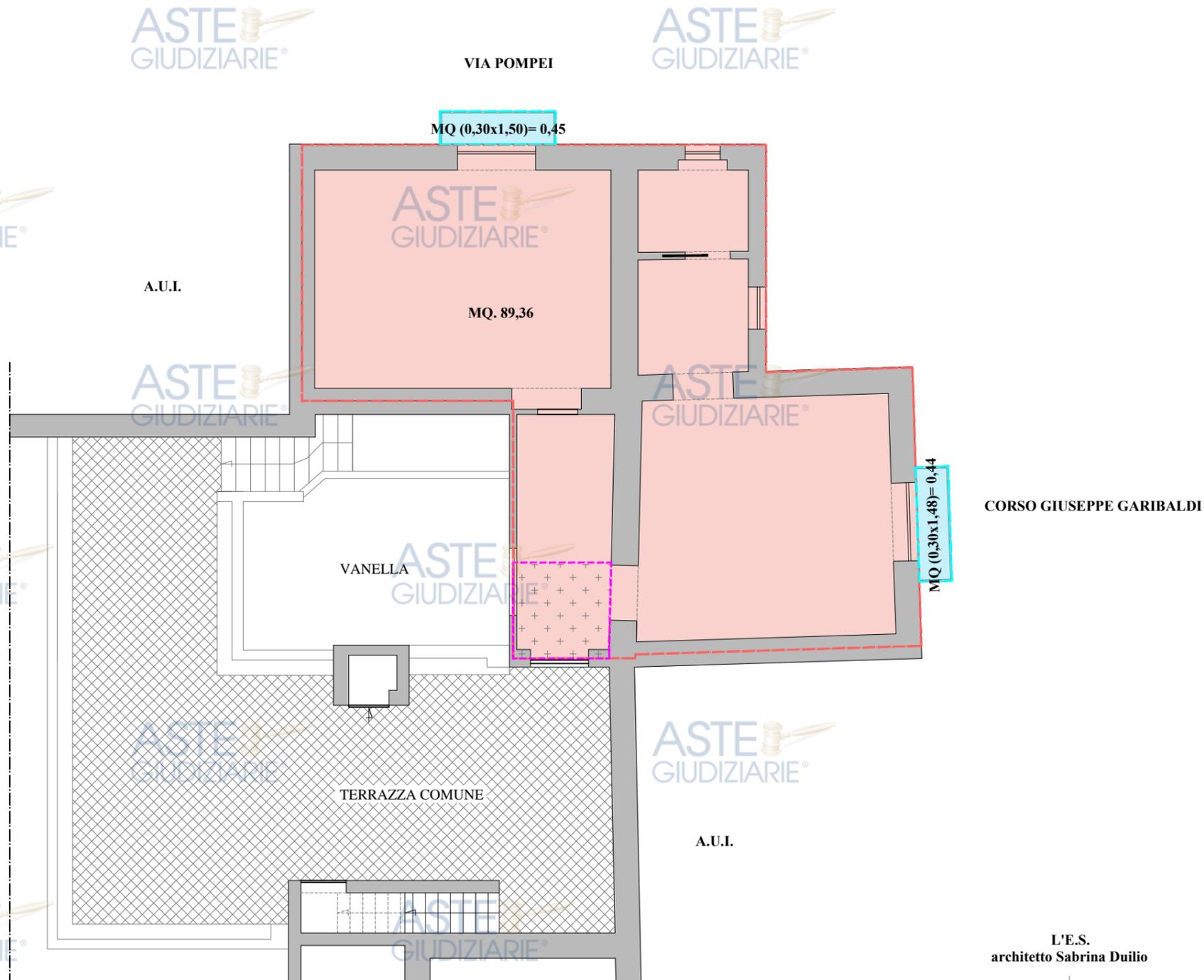
# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.R.G.E. 206/2023  
PROMOSSO DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]

-  VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:  
MQ 89,00 (arrotondati al mq per eccesso)
-  VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:  
(Volume la cui sagoma non risulterà rappresentata nelle planimetrie storiche catastali datate 31.12.1939)
-  PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:  
MQ 1,00 (nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% oltre i 25 mq ed arrotondati al mq per eccesso)
-  PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:  
MQ 3,00 (nella misura del 25% ed arrotondati al mq per difetto)



## VANO AMMEZZATO



L'E.S.  
architetto Sabrina Duilio



APPARTAMENTO SITO IN TORRE ANNUNZIATA (NA), VIA POMPEI N.1  
PIANO SECONDO (O TERZO OLTRE L'AMMEZZATO) E VANO AMMEZZATO - PROPRIETÀ [REDACTED]  
PIANTA Stato dei luoghi con individuazione della superficie commerciale. SCALA 1:100.

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

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA****UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***Ill.mo G.E. dott.ssa Anita CARUGHI***PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N°206/2023**

PROMOSSA DA [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA****LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Torre Annunziata (NA) Via Pompei n°1  
C.F. di Torre Annunziata (NA) Foglio 7 Particella 325 Subalterno 16



Torre Annunziata, 13 settembre 2024

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



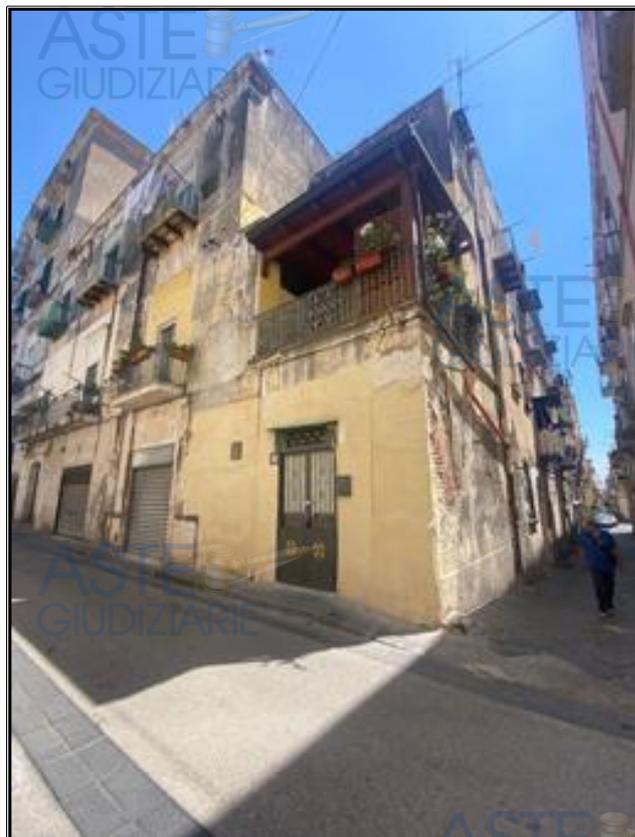
**COMUNE DI TORRE ANNUNZIATA (NA)**

**Unità immobiliare sita in via Pompei n. 1**

**catastralmente identificata nel C.F. al foglio 7 p.lla 325 subalterno 16**



**Foto 1. Prospetto su via Pompei**



**Foto 2. Prospetto su Corso Garibaldi**





Foto 3. Portone d'ingresso al fabbricato



Foto 4. Androne fabbricato

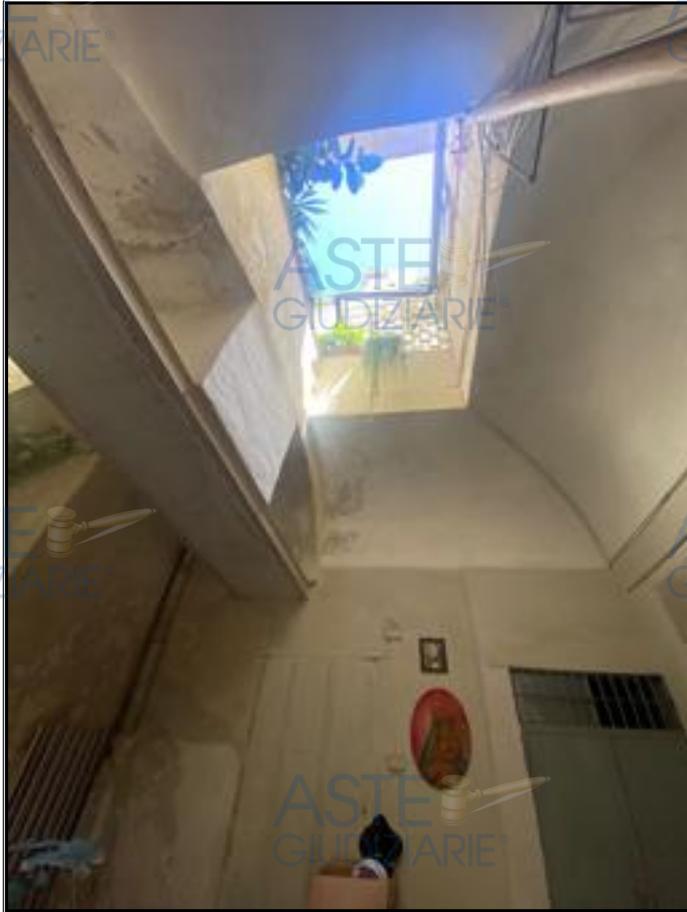


Foto 5. Corte interna- vanella scale



Foto 6. Prospetto su corte interna

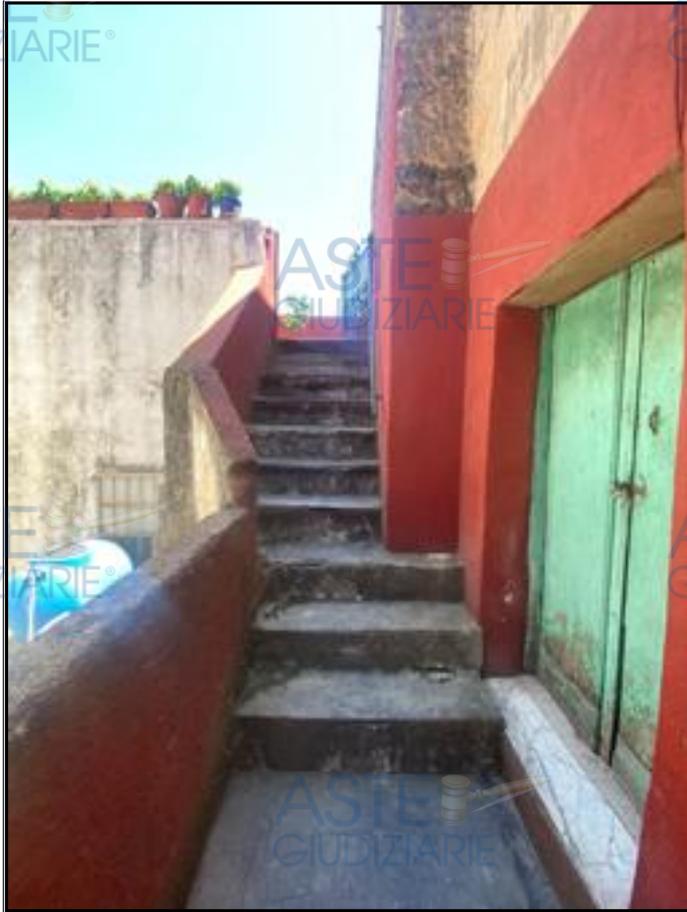


Foto 7. Porta d'ingresso al vano ammezzato



Foto 8. Vano ammezzato-interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 9. Piano secondo (o terzo oltre l'ammezzato) - Terrazza comune

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

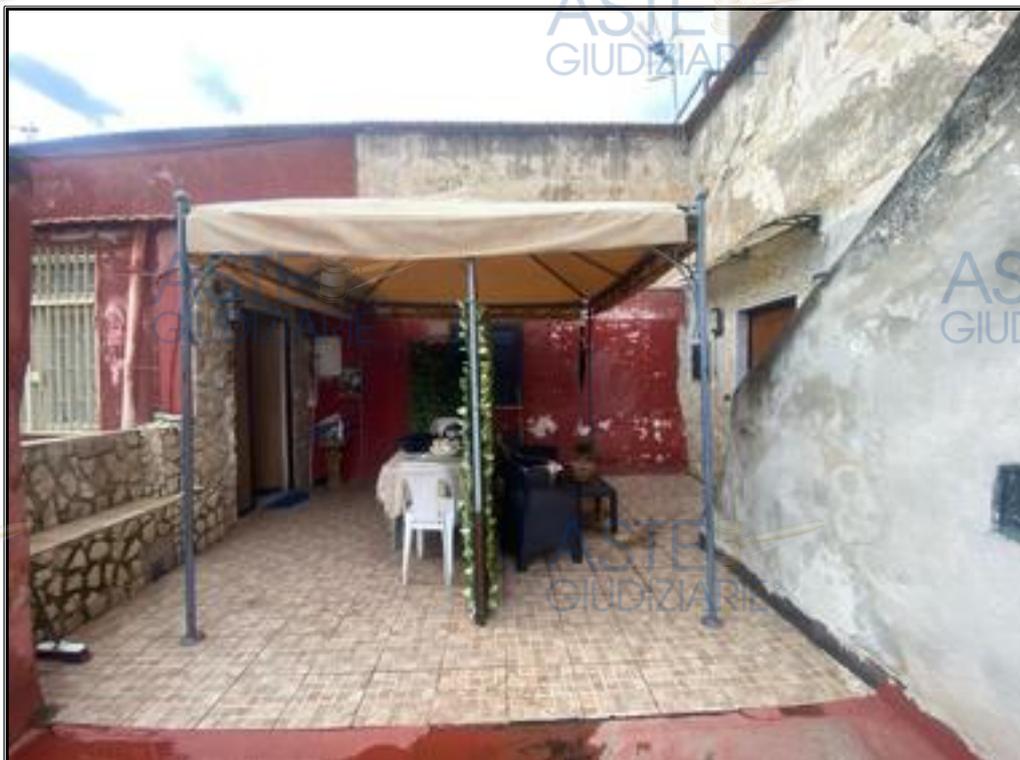


Foto 10. Piano secondo (o terzo oltre l'ammezzato) - Ingresso appartamento

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 11. Ingresso/disimpegno appartamento

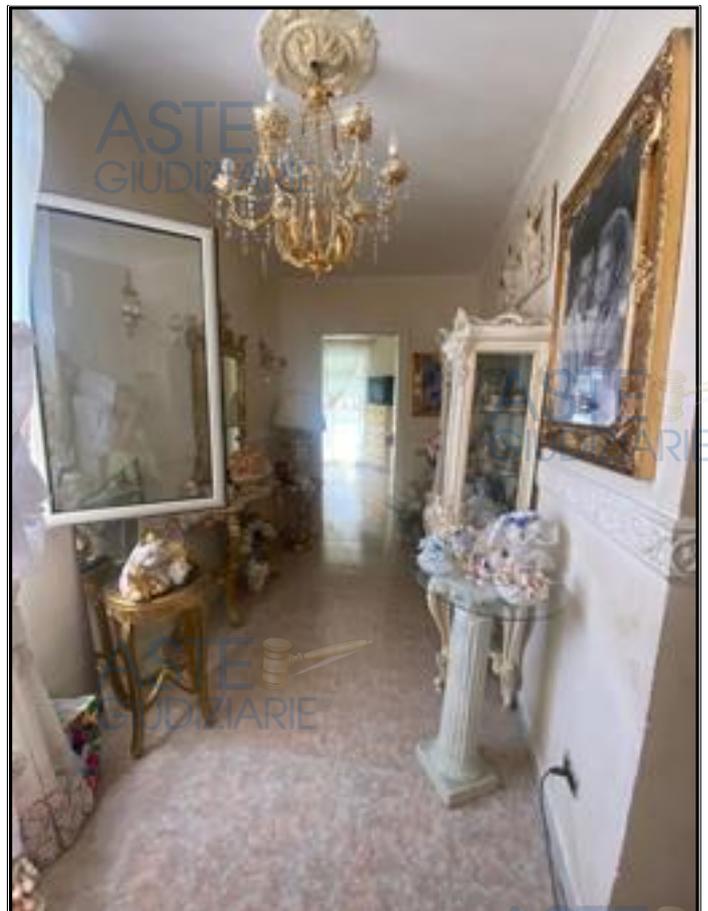


Foto 12. Ingresso/disimpegno appartamento

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 13. Cucina/soggiorno pranzo appartamento

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

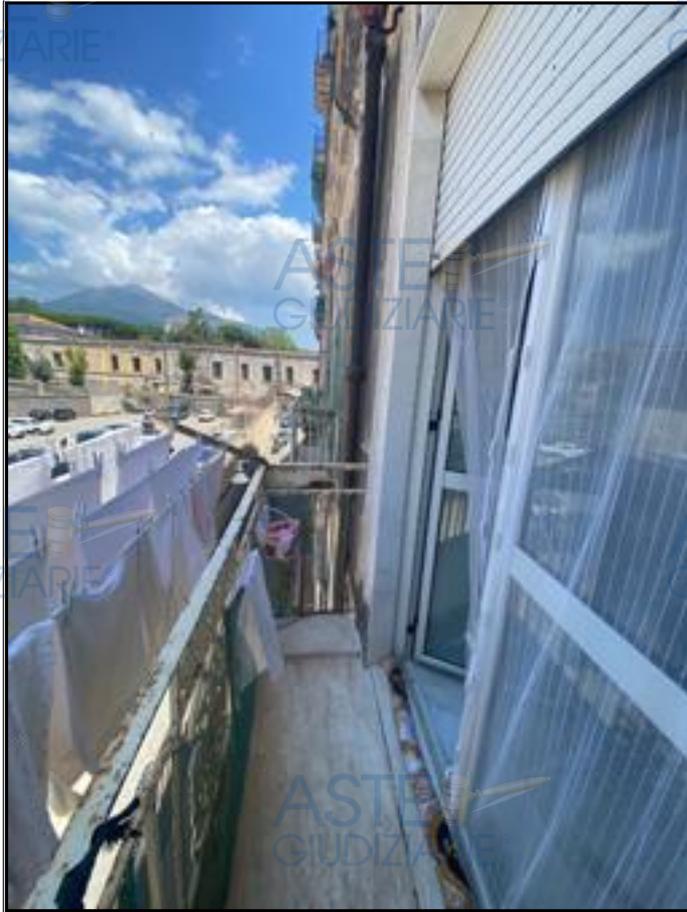
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 14. Cucina/soggiorno pranzo appartamento

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Foto 15. Balcone 1 appartamento prospettante su Corso Garibaldi**



**Foto 16. Balcone 1 appartamento prospettante su Corso Garibaldi**



Foto 17. Cucinino appartamento

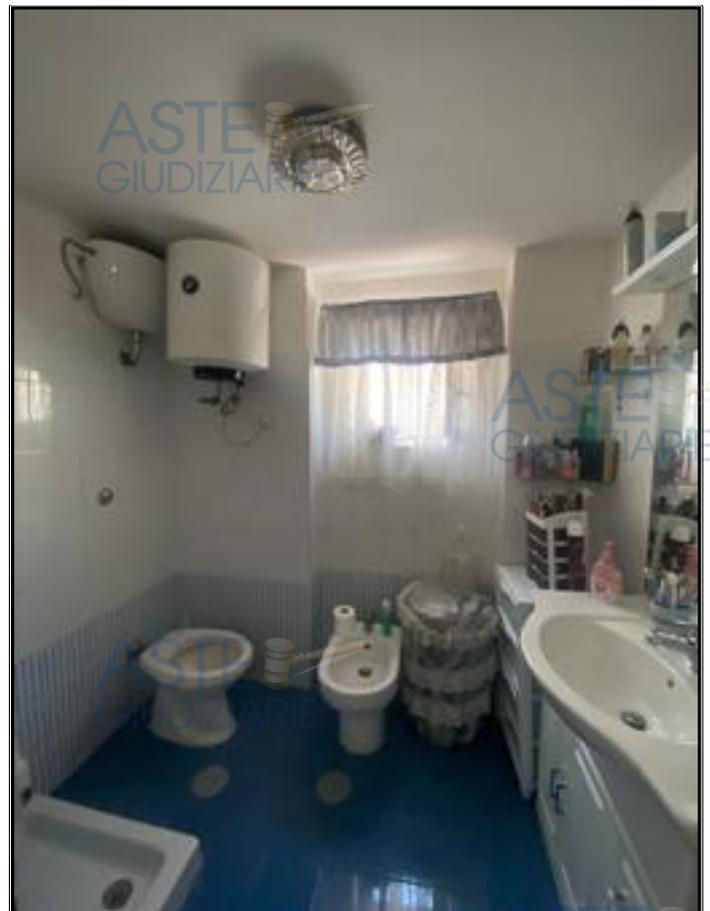


Foto 18. Bagno appartamento

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 19. Camera 1 appartamento

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 20. Camera 1 appartamento

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 21. Balcone 2 appartamento prospettante su Via Pompei



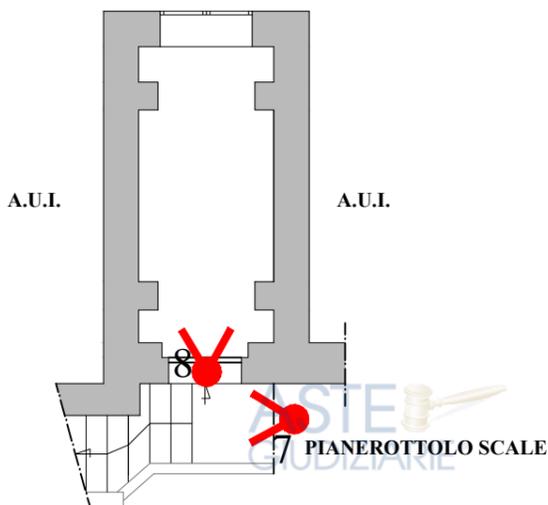
Foto 22. Balcone 2 appartamento prospettante su Via Pompei

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.R.G.E. 206/2023  
PROMOSSO DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]

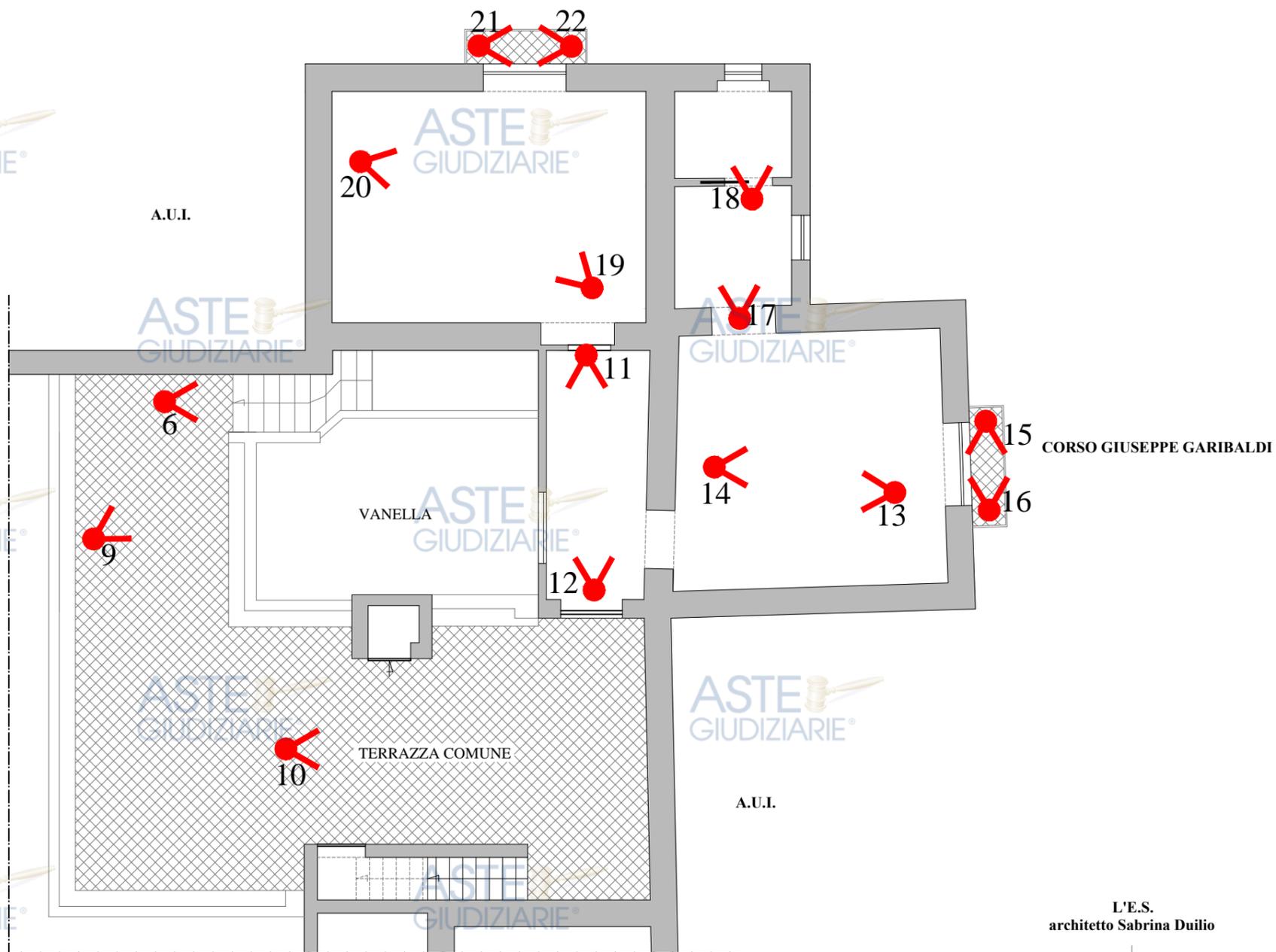


VIA POMPEI



VANO AMMEZZATO

VIA POMPEI



L'E.S.  
architetto Sabrina Duilio



APPARTAMENTO SITO IN TORRE ANNUNZIATA (NA), VIA POMPEI N.1  
PIANO SECONDO (O TERZO OLTRE L'AMMEZZATO) E VANO AMMEZZATO - PROPRIETA' [REDACTED]  
PIANTA Stato dei luoghi con indicazioni dei punti di riferimento - SCALA 1:100

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