

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. Michele Di Martino
Procedimento esecutivo immobiliare n.R.G. 179/2019

Promosso da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: Accertamenti di cui all'art. 567 secondo comma e 173 bis c.p.c. con valutazione di mercato degli immobili ubicati rispettivamente: in Castellammare di Stabia (Na) alla Via Tavernola n. 107 riportato nel Catasto Fabbricati al foglio

[REDACTED]
in Vico Equense alla Via della Cresta - località Faito riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 10 p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate categoria A/7:

STIMA

1.1 PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente

INCARICO

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

- 2) **segnali entro trenta giorni** al Giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore, ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
- 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'occupazione,

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

- 4) **indichi tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 cpc dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile. L'esperto stimatore, quindi dovrà effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 cpc, o anche visure presso la camera di commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni**

pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa(per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario, ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto non deve mai limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 cpc dal creditore procedente;

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

dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata). Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo, trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione. Ipotesi particolari: a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione, trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos di carattere traslativo(ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad es: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del

Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari; b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio : divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire l'ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali ecc; Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento d'esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). d) Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero, mense vescovili, ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. e) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in

vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo;

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

- 8) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali** per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 9) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un

identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, Al riguardo : - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà ipotecaria, intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di " difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato).

L'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni 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 relazione

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

- 10) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 11) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto di Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; - chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle seguenti

di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01.10.83 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio opere abusive ultimate entro la data del 31.12. 93 ed alle condizioni ivi indicate); iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.03 ed alle condizioni ivi indicate); - verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura, - concludere infine, - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.;

- 12) Indichi se vi è attestato di prestazione energetica ex D.Lgs n. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 19.

succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base);

- 13) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 14) **dica** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 15) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 DL 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva

indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 17) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 19) **determini** il valore dell'immobile con **espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del

pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

1.2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 17.12.19 la sottoscritta arch. Rosa Maria Romanò, nominata esperto stimatore nella procedura in oggetto, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5241, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8491/95 con studio in Napoli alla Via RS, Complesso

prestato giuramento di rito attraverso la compilazione e l'invio telematico dell'apposito modulo di accettazione dell'incarico alla Cancelleria della Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata.

La scrivente veniva nominata quale esperto stimatore nella procedura n.R.G. 179/19 promossa dalla [REDACTED] (quale soggetto incaricato della riscossione dei crediti ceduti e dei servizi di cassa dalla [REDACTED] in qualità di [REDACTED]

descritti come da pignoramento del 04.11.19 rep.15173 trascritto il 21.11.19 ai nn. 53209/41128 in rettifica di quello notificato in data 04.10.19 rep.13059, sui quali in virtù di titolo esecutivo (decreto ingiuntivo notificato in data 11.05.16, dichiarato esecutivo ex art. 648 cpc in data 28.02.17 e munito di formula esecutiva in data 21.03.17), veniva iscritta ipoteca giudiziale presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 13.04.17 ai nn. 17168 R.G./2152 R.P. e, precisamente:

- "Immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n. 107 posto al piano S1, della consistenza di mq 85, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 cat. C/6 cl. 8 mq 55 R.C. € 269,85;

- [REDACTED]
- Abitazione in villini sita in Vico Equense (Na) alla Via della Cresta, posta al piano T-1, vani 10, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense al foglio 10, p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate (già foglio 10 p.lla 216 sub 2 e foglio 10 p.lla 86 giusta variazione catastale del 9 giugno 2017 prot. NA0217650 in atti dal 13 giugno 2017), z.c. 2, cat. A/7 cl. 1 R. € 1.678,48.

La scrivente, quindi unitamente al custode nominato eseguiva i sopralluoghi presso gli immobili in oggetto in data 27.01.2020 con il prosieguo del 03.02.2020

eseguendo i dovuti rilievi metrici e fotografici ed acquisendo quanto necessario all'espletamento del mandato.

In data 05.03.2020 la sottoscritta presentava al Giudice dell'Esecuzione istanza di proroga stante le difficoltà ad acquisire presso i rispettivi Uffici Tecnici la documentazione esistente agli atti necessaria per l'accertamento della legittimità urbanistica degli immobili staggiti. Il GE concedeva la proroga e rinviava all'udienza del 07.07.2020. Tale udienza, a seguito dei provvedimenti posti in essere dal Tribunale di Torre Annunziata per l'emergenza sanitaria in corso relativa al Covid-19, veniva differita al 05.11.2020 per gli adempimenti ex art. 569 cpc.

Le operazioni peritali consentivano di accertare quanto di seguito indicato:

Piena proprietà del sig. [REDACTED] degli immobili oggetto di pignoramento consistenti nello specifico:

- in un ampio garage in Castellammare di Stabia alla Via Tavernola, 107 al piano seminterrato con ingresso dalla via pubblica attraverso rampa di strada in discesa ed accesso diretto al fabbricato soprastante, di uso esclusivo del proprietario dell'unità immobiliare.

L'immobile risulta nel possesso del debitore esecutato ed è di fatto libera. Per le sue caratteristiche costruttive è necessario provvedere periodicamente alla sua manutenzione per eliminare l'acqua che si forma in esubero e che sversa determinandone l'allagamento durante le giornate di pioggia abbondante perché il soffitto del locale è attraversato nella lunghezza dalla pluviale unitamente alla fecale. Lo stato dei luoghi è, quindi in scadenti condizioni di manutenzione;

- in un'ampia villa in Vico Equense alla Via della Cresta, località Faito, rifinita ed articolata su tre livelli con giardino terrazzato sul quale è installato nel

livello in quota più elevato, un traliccio per apparati radianti con relativo manufatto destinato all'alloggiamento delle apparecchiature tecniche,

La [REDACTED] risulta occupata dalla sig.ra [REDACTED] "sine titolo" e per tale motivo è stata calcolata l'indennità d'occupazione secondo valori correnti del mercato locale, ritenuta equa nella misura di € 100,00 mensili.

[REDACTED]

[REDACTED]

Lo stato dei luoghi dell'immobile nella sua interezza è in ottime condizioni di manutenzione sia all'interno che all'esterno.

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

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

1.3. RISPOSTA AL MANDATO

1)QUESITO: verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore 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 nullità);

Publicazione
ripubblicazione o ripro

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

RISPOSTA al quesito 1)

Verifica documentazione ipocatastale

La sottoscritta per controllare la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. esaminava il fascicolo d'ufficio della procedura constatando l'esistenza della certificazione notarile del 25.11.19 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, attestante le risultanze delle Visure Catastali (cfr. All. 2) e dei Registri Immobiliari (cfr. All. 3) in riferimento allo stato degli immobili pignorati in Castellammare di Stabia [REDACTED] ed in Vico Equense (Na) località Faito a far data dall'ultimo acquisto anteriore al ventennio precedente il pignoramento del 04.11.19 rep. 15173 trascritto a Napoli 2 in data 21.11.19 ai nn. 53209/41128. (cfr. All. 3.17)

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

- la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998 attestante le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili per il ventennio precedente rispetto alla trascrizione del pignoramento, producendo la relativa nota di trascrizione del pignoramento in oggetto nonché la ricostruzione della provenienza e della storia catastale degli immobili staggiti con i relativi estratti di mappa fino alla data dei rispettivi primi titoli antecedenti il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Quindi, dalla consultazione dei Registri Immobiliari e degli Archivi Catastali per il periodo relativo al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, cioè fino alla data dei rispettivi primi titoli di provenienza antecedenti il ventennio, quanto riportato nella documentazione prodotta dal creditore ha trovato conferma.

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

Quindi, la sottoscritta procedeva acquisendo i Titoli di Proprietà legittimanti il possesso dei beni pignorati da parte del debitore esecutato e, precisamente acquisiva:

Per l'immobile in Castellammare di Stabia riportato al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6;

1) Atto di Vendita del Notaio Saverio D'Orsi del 14.02.83 rep. 100303 racc. 12777 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 24.02.83 ai nn. 5635/4741; (cfr. All. 4.1 Titolo e All. 3.3 Trascrizione)

2) Atto di Vendita del Notaio Fulvio Pinto del 24.05.77 rep. 95821 racc. 11211 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 il 10.06.77 ai nn. 12799/11234; (cfr. All. 4.2 Titolo e All. 3.2 Trascrizione)

Per l'immobile in Vico Equense Località Faito riportato al CF al foglio 10 p.lla graffata 86 sub 1 e 216 sub 3 graffate;

6) Atto di Vendita del Notaio Amleto Galluccio del 20.04.72 rep. 106231 racc. 3217 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 10.05.73 ai nn. 24596/18057; (cfr. All. 4.5 Titolo) ed acquisiva infine, presso il Comune di

[REDACTED] il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia nonché l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato. (cfr. All. 5.1 e 5.2)

La sottoscritta accertava, quindi attraverso le visure effettuate presso il NCEU di Napoli, il Catasto e la Conservatoria dei RR.II. di Napoli (cfr. All. 2 e 3), l'Archivio Notarile di Napoli (cfr. All. 4) ed il Comune di [REDACTED] (cfr. All. 5) la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, predisponendo altresì l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ante ventennio rispetto a quanto certificato in atti a far data fino ad oggi.

Mappe Censuarie

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, gli immobili staggiti risultano provvisti delle relative planimetrie catastali. (cfr. All.2.1, 2.7 e 2.10)

Dalla comparazione delle visure storiche nonché degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente agli immobili in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta rispettivamente:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c.1 catg. C/6 classe 8 consistenza 55 mq - dalla comparazione degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano risulta che l'attuale particella 290 del foglio 7 all'urbano (fabbricati) corrisponde alla particella 290 del foglio 7 ai terreni, così come indicato nella vax (cfr All. 2.4) e nelle relative visure storiche (mappali terreni correlati); (cfr. All. 2.5 e 2.6)

[REDACTED]

- Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense foglio 10 p.lla 86 sub 1 graffata p.lla 216 sub 3 z.c. 2 catg. A/7 classe 1 consistenza mq 10 vani - dalla comparazione degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano risulta che l'attuale particella 86 del foglio 10 all'urbano (fabbricati) corrisponde alla

particella 86 del foglio 10 ai terreni, così come indicato nella vax (cfr All. 2.14) e nella relativa visura storica (mappa terreni correlati e denuncia di variazione per ampliamento). (cfr. All. 2.15 e 2.16)

Con quanto sopra veniva verificata ed accertata la continuità catastale degli immobili in oggetto.

Variazioni catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categ. C/6 classe 8 consistenza 55 mq superficie catastale totale 46 mq Strada Tavernola n. 107 piano S1 interno 8 lotto 9; (cfr. All. 2.5 e 2.6)

- Costituzione dell'impianto dell'unità afferente in data 04.02.1983 in atti dal 30.06.1987 registrazione n. 2.812/1983 con protocollo 2812 del 1983 (scheda)



- Voltura del 14.02.83 in atti dal 07.08.87 rep. n. 100303 rogante Notar D'Orsi, registrazione n. 1414 del 03.03.83 n. 14472/1983 unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 101 Via Tavernola 107 piano S1 derivante da variazione del 04.02.83 protocollo n. 106105 in atti dal 05.10.00 variazione protocollo 2812 del 1983 preallineamento per fusione protocollo n. 106105 in atti dal 05.10.00 (n.27661.1/2000) con la variazione dell'immobile al foglio 7 p.lla 290 sub 47 e 48 in ditta [REDACTED] ed identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categoria C/6 classe 8 consistenza mq 85 Via Tavernola n. 107 piano S1 interno 8/9;
- Variazione del 05.10.00 protocollo n. 106169 in atti dal 05.10.00 del classamento proposto n. 27661V.1/2000 con identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categ. C/6 classe 10 consistenza 85 mq Via Tavernola 107 piano S1 interno 8/9;
- Variazione del 15.09.03 protocollo n.NA0455359 in atti dal 19.08.04 - sentenza c.t.p. n. 139 sez. 14 del 28.04.03 (n. 6416/5.1/2003) con

identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 85 mq Via Tavernola n. 107 piano S1 interno 8/9;

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 29.02.2012 protocollo n. NA0120094 in atti dal 29.02.2012 (n. 13267.1/2012) con identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 44 mq Via Tavernola n. 107 piano S1 interno 8 lotto 9;
- Variazione nel classamento del 03.10.2012 protocollo n. NA0573958 in atti dal 31.10.2012 (n. 102147.1/2012) con identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 85 mq Via Tavernola n. 107 piano S1 interno 8 lotto 9;
- Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie con identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 85 mq superficie catastale totale 46 mq Via Tavernola n. 107 piano S1 interno 8 lotto 9;
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 09.06.2017 protocollo n. NA02178815 in atti dal 13.06.2017 (n. 96083.1/2017) con identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 39 mq superficie catastale totale 46 mq Strada Tavernola n. 107 piano S1 interno 8 lotto 9;
- Variazione nel classamento del 30.05.2018 protocollo n. NA0163657 in atti dal 30.05.2018 (n. 52393.1/2018) con identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 55 mq superficie catastale totale 46 mq Strada Tavernola n. 107 piano S1 interno 8 lotto 9.

Quindi, tale unità immobiliare pignorata (C.F. foglio 7 p.lla 290 sub 102) ha una ricostruzione catastale, come indicato nelle relative visure storiche e nei titoli di provenienza (cfr. All. 2.5 e 2.6, 4.1 e 4.2) attestante la continuità dei dati di identificazione catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense foglio 10 p.lla 86 sub 1 graffata p.lla 216 sub 3 z.c. 2 catg. A/7 classe 1 consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 232, escluse le aree scoperte mq 213: (cfr. All. 2.15)

- Costituzione dell'impianto meccanografico dell'unità afferente in data 30.06.87 al C.F. partita 2594 foglio 10 p.lla 86 e 216 sub 2 graffate categ. A/7 classe 1

29.07.64 protocollo n. NA0968226 in atti dal 29.10.10 rep. n. 63017 rogante Galluccio registrazione n. 37589 del 04.08.64 dichiarazione di proprietà n.

NA0968283 in atti dal 29.10.2010 rep. 839 rogante Giuliano registrazione n. 27907

20.04.72 protocollo n. NA0968327 in atti dal 29.10.2010 rep. 106231 rogante Galluccio Amleto registrazione n. 18357 del 12.05.72 compravendita n. 45314.1/2010;

- Variazione del quadro tariffario del 01.01.92 con identificazione catastale dell'unità afferente al CF. partita 2594 foglio 10 p.lla 86 e 216 sub 2 graffate categ. A/7 classe 1 consistenza 5,5 vani Strada di Cresta Faito zona 5 lotto 84 piano T-1;

- Variazione d'Ufficio del 01.01.94 in atti dal 06.04.94 rettifica zona censuaria art. 2 legge del 24.03.93 n. 75 (n. 100000.1/1994) con identificazione dell'unità afferente al C.F. partita 2594 foglio 10 p.lla 86 e 216 sub 2 graffate z. c. 2 categ. A/7 classe 1 consistenza 5,5 vani Strada di Cresta Faito zona 5 lotto 84 piano T-1;

- Variazione del 02.06.87 in atti dal 26.04.99 (n. T3407.1/1987) con identificazione catastale dell'unità afferente al CF. partita 2594 foglio 10 p.lla 86 e 216 sub 2 graffate z.c. 2 categ. A/7 classe 1 consistenza 10 vani Via della Cresta piano T-1;
 - Variazione del 09.06.17 protocollo n. NA0217650 in atti dal 13.06.2017 demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 96041.1/2017) con identificazione catastale dell'unità afferente al CF. foglio 10 p.lla 86 sub 1 e 216 sub 3 graffate z.c. 2 categ. A/2 classe 3 consistenza 9 vani superficie catastale totale 250 mq totale escluse le aree scoperte 213 mq Via della Cresta snc piano T-1-2;
 - Variazione nel classamento del 04.06.18 protocollo n. NA01692239 in atti dal 04.06.2018 (n. 54225.1/2018) ultimo protocollo n. NA0201543/2018 del 02.07.18 con identificazione catastale dell'unità afferente al CF. foglio 10 p.lla 86 sub 1 e 216 sub 3 graffate z.c. 2 categ. A/7 classe 1 consistenza 10 vani superficie catastale totale 232 mq totale escluse le aree scoperte 213 mq Via della Cresta snc piano T-1-2;
- Quindi, tale unità immobiliare pignorata (C.F. foglio 10 p.lla 86 sub 1 e 216 sub 3 graffate) ha una ricostruzione catastale, come indicato nella visura storica, nei titoli di provenienza e nella denuncia di variazione per ampliamento (cfr. All. 2.15, 2.16 e 4.5) attestante la continuità dei dati di identificazione catastale.

Titoli di proprietà e provenienza ultraventennale

Gli immobili oggetto dell'indagine, dalla descrizione in atti, consistono in:

- Immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n. 107 posto al piano S1, della consistenza di mq 85, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 cat. C/6 cl. 8 mq 55 R.C. € 269,85;

- Abitazione in villini sita in Vico Equense (Na) alla Via della Cresta, posta al piano T1, vani 10, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense al foglio 10, p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate (già foglio 10 p.lla 216 sub 2 e foglio 10 p.lla 86 giusta variazione catastale del 9 giugno 2017 prot. NA0217650 in atti dal 13 giugno 2017), z.c. 2, cat. A/7 cl. 1 R. € 1.678,48 e, nello specifico:

- in un ampio garage in Castellammare alla Via Tavernola 107 al piano seminterrato con ingresso dalla via pubblica attraverso rampa di strada in discesa ed accesso diretto al fabbricato soprastante, di uso esclusivo del proprietario dell'unità immobiliare;



- in un'ampia villa in Vico Equense alla Via della Cresta, località Faito, rifinita ed articolata su tre livelli con giardino terrazzato sul quale è installato, nel livello in quota più elevato, un traliccio per apparati radianti con relativo manufatto destinato all'alloggiamento delle apparecchiature tecniche.

La storia dei beni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 21.11.19 ai nn. 53209/4128 notificato il 04.11.19, procedendo a ritroso, con riferimento cioè ai passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed il rispettivo primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, verificati anche attraverso ispezioni ipotecarie aggiornate ed attraverso l'acquisizione dei rispettivi atti di provenienza, risulta essere la seguente:

- provenienza -

i Titoli di Proprietà legittimanti il possesso dei beni da parte del debitore esecutato nonché i rispettivi Titoli di Provenienza fino a coprire il sopradetto ventennio risultano essere:

Per l'immobile in Castellammare di Stabia riportato al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6;

1) Atto di Vendita del Notaio Saverio D'Orsi di Castellammare di Stabia del 14.02.83 rep. 100303 racc. 12772 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di [REDACTED]

[REDACTED] e dai germani [REDACTED]

[REDACTED] giusta procura per Notar Pinto del 20.12.74, ciascuno per i propri diritti e tutti in solido fra loro, una cantinola ubicata in Castellammare di Stabia nel fabbricato alla Via Don Minzon, 107 già 40 di circa mq trentadue, in piano interrato con accesso da area condominiale, confinante con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] area condominiale e proprietà [REDACTED] per gli altri lati, accatastata all'UTE di Napoli il 04.02 1983 al n. 2812. Su tale cespite vanta diritti di usufrutto uxorio la sig.ra [REDACTED]. Il cespite, infatti pervenne ai germani [REDACTED] per successione del padr [REDACTED]

[REDACTED] La denuncia di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Sorrento e catalogata al n. 86 vol. 157; (cfr. All. 4.1 Titolo e All. 3.3 Trascrizione)

2) Atto di Vendita del Notaio Fulvio Pinto di Sorrento del 24.05.77 rep. 9582 racc. 11211 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 il 10.06.77 ai nn. 12799/11234 con il quale il sig. [REDACTED] acquista [REDACTED]

[REDACTED] per quest'ultimo giusta procura per Notar Pinto del 20.12.74, ciascuno per i propri diritti e tutti in solido fra loro, parte del locale interrato ad uso deposito nel fabbricato in Castellammare di Stabia alla Via Tavernola 107 avente accesso dalla Traversa Bocchetti e, più precisamente la parte compravenduta è costituita da:

a) area di circa mq 9,50 indicata con il numero otto nella planimetria che si alliga al presente sub "A" con annesso scantinato di circa mq 31 a confine, nel suo insieme con area numero nove di cui alla lettera che segue, con cassa scala B, con corridoio di accesso alle cantinole della scala A e con terrapieno [REDACTED]

Detta area con l'annesso scantinato è stata denunciata all'UTE di Napoli con scheda reg.ta al n. 425 in data 22.03.77;

b) area di circa mq 10 indicata con il numero nove nella piantina che si alliga al sub "B" a confine con corridoio comune, con area numero dieci, con cortile, con area numero otto di cui alla lettera che precede e con terrapieno.

Detta area è stata denunciata all'UTE di Napoli con scheda registrata al n. 426 in data 22.03.77.

L'intero locale interrato di cui sono parte le aree compravendute, è compreso nella consistenza del fabbricato già di proprietà del sig. [REDACTED] il quale deceduto ab intestato [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 86 vol. 157 registrata a Sorrento il 19.05.59, dava luogo alla successione nella sua eredità a favore dei [REDACTED] e con diritto di usufrutto uxori [REDACTED] (cfr. All. 4.2 Titolo e All. 3.2 Trascrizione)

ASTE
GIUDIZIARIE®





Per l'immobile in Vico Equense Località Faito riportato al CF al foglio 10 p.lla
graffata 86 sub 1 e 216 sub 3;

6) Atto di Vendita del Notaio Amleto Galluccio del 20.04.72 rep. 106231 racc.
3217 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 10.05.72 ai nn.
24596/18057 con il quale il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] --
premettendo di essere pieno ed esclusivo proprietario di una casetta con annesso
terreno facente parte del [REDACTED] sito sul Monte Faito (Comune di Vico

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

[REDACTED]

al n. 27907 e trascritto il 20.12.76 al n. 60537, che al sig. [REDACTED] etti cespiti pervennero con atto di "Dichiarazione di proprietà" ricevuto per Notar Galluccio il 29.07.64 registrato in Napoli il 13.08.64 al n. 4182 e trascritto il 04.08.64 al n. 37589 col quale il [REDACTED] sede di Napoli riconosceva al predetto sig. [REDACTED] la proprietà dei detti cespiti, quale legittimo possessore dell'obbligazione serie I n. 0041256, sorteggiata come da verbale per Notar Tozzi di Napoli del 24.11.54, - che il suolo su cui sorge la casetta e quello annesso fanno parte dei

[REDACTED]

29.12.50 al n. 27734 e del 12.06.52 trascritto l'11.12.52 al n. 1416, - che in data 08.09.1955 fu concessa dal Sindaco del Comune di Vico Equense Licenza di

[REDACTED]

due piani con annesso terreno corrispondente al lotto I/9 n. 84 zona quinta sita nel [REDACTED] sul Monte Faito, Comune di Vico Equense (NA) tra la "Pedonale di Cresta" e la " Strada di Cresta" da cui ha accesso a mezzo di pedonali.

La casetta copre un'area di circa metri quadrati settantasei e la sua cubatura è di circa metri cubi 300 vuoto per pieno. L'area a servizio della costruzione, delimitata originariamente da steccato in legno, ha l'estensione di metri quadrati settecento cieca a corpo e non a misura. Il tutto confina a Nord con la pedonale di Cresta, a Sud con la pedonale trasversale, ad Est con terreno annesso al villino 85 e ad Ovest con il villino 83 e terreno annesso. La casetta non è ancora riportata in catasto non avendo a tanto provveduto [REDACTED] originario proprietario.

L'accatastamento è stato richiesto con scheda n. 0230484 registrata il 22.03.72 al n. 377. Il terreno è riportato nel catasto rustico del Comune di Vico Equense alla partita 8202 in testa [REDACTED] foglio 10 p.lla 86 are 7,00. (cfr. All. 4.5 Titolo)

Formalità in cui sono presenti gli immobili pignorati.

Le formalità attestate dalla Certificazione notarile e dai documenti in atti, gravanti sugli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento rep.15173 del 21.11.19 ai nn. 53209/41128 notificato il 04.11.19 in rettifica del pignoramento rep.13059 del 04.10.19 trascritto il 28.10.19 ai nn. 37900/49044 sono state verificate dalla sottoscritta con visure ipotecarie aggiornate al settembre 2020 (cfr. All. 3.28) per soggetto (ispezione effettuata anche a livello nazionale) e per immobili (cfr. All. 3) sviluppando le relative NOTE (formalità) con restrizione a ritroso nel ventennio rispetto ai beni pignorati nell'ambito della suddetta procedura esecutiva ed incrociando i dati d'individuazione catastale degli immobili con quelli relativi al debitore esecutato ed ai precedenti identificativi catastali:

Sig. [REDACTED] (cfr. All. 3.1)

- Trascrizione a favore del 10.06.77 R.P. 11234 R.G. 12799 - Atto tra vivi - Compravendita: Trascrizione dell'Atto di Compravendita per Notar Fulvio

[REDACTED]
[REDACTED] degli immobili in Castellammare di Stabia alla via Tavernola 107 e, precisamente: a) area di circa mq 9,50 con annesso scantinato di mq 31 denunciati all'UTE di Napoli con scheda reg.ta al n. 425 in data 22.03.77; b) area di circa mq 10 denunciata all'UTE di Napoli con scheda reg.ta al n. 426 in data 22.03.77; (cfr. All.3.2 trascrizione e All. 4.2 titolo)

- Trascrizione a favore del 24.02.83 R.P. 4741 R.G. 5635 Atto tra vivi - Compravendita: Trascrizione dell'Atto di Compravendita per Notar

[REDACTED]
[REDACTED] dell'immobile in Castellammare di

Stabia alla via Tavernola 107 e, precisamente: cantinola di circa mq 32 in piano interrato con accesso da area condominiale accatastata all'UTE di Napoli il 04.02.83 al n. 2812. (cfr. All. 3.3 trascrizione ed All. 4.1 titolo)

- Iscrizione contro del 02.10.87 R.P. 4069 R.G. 24659 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento - Soggetto debitore:

[REDACTED]
virtù di atto per Notar Maria Caterina Bellone del 30.09.87 rep. 72597 sui seguenti beni: di proprietà della [REDACTED] - complesso immobiliare in

[REDACTED]
regime di separazione dei beni - porzione di uno stabile per civile abitazione in Castellammare di Stabia alla Via Tavernola 107 costituite da appartamento al secondo piano scala a interno 4 al NCEU al foglio 7 p.lla 290 sub 15 catg. A/2 vani 8,5 e locale uso deposito di 16 mq al piano cantinato all'Ute di Napoli con scheda serie C n. 0098462 presentata in data 01.09.70 e reg.ta al n. 1574; di proprietà del sig. [REDACTED] - villa con annesso terreno in località Monte Faito Villaggio Alpino Comune di Vico Equense in Via della Cresta 84 ubicata con fabbricati minore su un terreno di circa 700 mq distinto in mappa al foglio n. 10 mappale 86 e con una porzione nel mappale 216. La villa è censita al CF al foglio 10 n. 216 sub 2 e n. 86 Strada di Cresta Faito zona 5 lotto 84 catg. A/7. In seguito all'ampliamento della villa ed alla costruzione di fabbricati minori (depositi e serra) è stata presentata in data 02.06.87 al NCEU denuncia di variazione registrata al n. T/3407; (cfr. All. 3.4)

- Trascrizione a favore del 08.07.02 R.P. 21522 R.G. 28361 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO rep. 20/512 del 30.09.97 Atto per causa di morte - Certificato di Denunciata Successione - Immobili in Castellammare di Stabia (NA): Trascrizione di denuncia di successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 50/100 relativamente all'unità immobiliare in Castellammare alla Via Tavernola 107 al foglio 7 p.lla 290 sub 15 catg. A/2 in favore [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 50/300, di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota rispettiva di 50/300; (cfr. All. 3.5);



- Trascrizione contro del 23.06.05 R.P. 19614 R.G. 34430 Pubblico Ufficiale Spagnuolo Ferdinando rep. 35342/12414 del 20.06.05 Atto tra vivi - Compravendita - immobili in Castellammare di Stabia: Trascrizione di atto

[REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la

[REDACTED]
relativamente al terreno riportato al foglio 7 p.lla 324; (cfr. All. 3.7)

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- **Trascrizione contro del 29.07.05 R.P. 24786 R.G. 43749** Pubblico Ufficiale Di Martino Salvatore rep. 164/11520 del 25.07.05 Atto tra vivi - Compravendita - immobili in Castellammare di Stabia: **Trascrizione di atto di Compravendita** Notar Salvatore Di Martino del 25.07.05 rep. 164340 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 4/6, [REDACTED] per il diritto di proprietà

[REDACTED]
favore di [REDACTED] per il diritto di piena proprietà degli immobili in Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 15 catg. A/2 Via Tavernola 107 e foglio 7 p.lla 290 sub 62 catg. C/2 Via Tavernola 107; (cfr. All. 3.8)

- **Iscrizione a favore del 04.06.08 R.P. 5934 R.G. 29108** Pubblico Ufficiale Chiari Roberto rep. 17555/9613 del 16.05.08 **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Cambiali - immobili in Vico Equense - Soggetto Creditore; (cfr. All. 3.9) - Documenti successivi correlati 1. Annotazione n. 1922 del 11.04.11 (restrizione dei beni); (cfr. All. 3.10) 2. Annotazione n. 3391 del 07.09.16 (rinnovo cambiali ipotecarie); (cfr. All. 3.11)

- **Iscrizione contro del 27.12.16 R.P. 7675 R.G. 54207** Pubblico Ufficiale Iaccarino Giancarlo rep. 34824/20700 del 22.12.16 **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili sin Castellammare di Stabia, [REDACTED] e Vico Equense - Soggetto Debitore: **Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto Notar Iaccarino Giancarlo del 22.12.16 rep. 34824 a favore di Banca di Credito Popolare SCPA con sede in Torre del Greco

[REDACTED]

in Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla 86 e p.lla 216 sub 2 graffate Via della Cresta, immobile n. 3 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via Tavernola 107 interno 8 piano S1; (cfr. All. 3.12)

- Iscrizione contro del 13.04.17 R.P. 2152 R.G. 17168 Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Roma rep. 9729 del 09.03.17 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - immobili in Castellammare di Stabia, Vico Equense e [REDACTED] - Soggetto Debitore: Iscrizione di ipoteca giudiziale per l'importo di Euro 500.000,00 in luogo di quello ingiunto con espressa riserva di azionare l'ulteriore credito residuo, derivante da decreto ingiuntivo del 09.03.17 rep. 9729 relativamente all'unità negoziale n.1 comprendente:

[REDACTED]
in villini in Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla 86 e p.lla 216 sub 2 graffate Via della Cresta, immobile n. 3 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via Tavernola 107 interno 8 piano S1 a favore di [REDACTED] con sede in Roma CF 00348170101 e contro il sig. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1; (cfr. All. 3.13)

- Iscrizione contro del 05.05.17 R.P. 2570 R.G. 19976 Pubblico Ufficiale Giordano Massimo rep. 9360/5802 del 24.04.17 Ipoteca Volontaria derivante da atto di Concessione di Ipoteca - immobili in Castellammare di Stabia, Vico Equense e [REDACTED] Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca: Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca per Atto Notar Giordano Massimo del 24.04.17 rep. 9360 relativamente all'unità negoziale

[REDACTED]
immobile n. 2 abitazione in villini in Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla 86 e p.lla 216 sub 2 graffate Via della Cresta, immobile n. 3 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via

[REDACTED]

contro [REDACTED] quale debitore non datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.14)

- **Iscrizione contro del 05.05.17 R.P. 2571 R.G. 19977** Pubblico Ufficiale Giordano Massimo rep. 9360/5802 del 24.04.17 Ipoteca Volontaria derivante da atto di Concessione di Ipoteca - immobili in Castellammare di Stabia, Vico Equense e [REDACTED] - Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca per Atto Notar Giordano Massimo del 24.04.17 rep. 9360** relativamente all'unità negoziale [REDACTED]

immobile n. 2 abitazione in villini in Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla 86 e p.lla 216 sub 2 graffate Via della Cresta, immobile n. 3 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via [REDACTED]

04.12.45 per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 e contro [REDACTED] quale debitore non datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.15)

- **Trascrizione contro del 28.10.19 R.P. 37900 R.G. 49044** Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Tribunale di Torre Annunziata rep. 13059 del 04.10.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in Castellammare di Stabia [REDACTED] e Vico Equense - Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 41128 del 21.11.19 - rettifica: Trascrizione di Atto giudiziario rep. 13059 del 04.10.19 relativo ad atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via Tavernola 187 piano 51,

[REDACTED]

in villini in Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla 216 sub 1 e foglio 10 p.lla 86 sub 3 graffate Via della Cresta a favore di Angera Securitisation SRL e contro il sig. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 (cfr. All. 3.16)

- Rettifica a Trascrizione contro del 21.11.19 R.P. 41128 R.G. 53209 Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Tribunale di Torre Annunziata rep. 15173 del 04.10.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in Castellammare di Stabia, [REDACTED] e Vico Equense - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 37900 del 2019: Trascrizione di Atto giudiziario rep. 15173 del 04.10.19 relativo ad atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via Tavernola 107 piano S1, [REDACTED]

in villini in Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla 86 sub 1 e foglio 10 p.lla 216 sub 3 graffate Via della Cresta piano T1 a favore di Angera

[REDACTED]

sull'unità negoziale n. 1 (cfr. All. 3.17)

Comune di Castellammare di Stabia (Na) Tipo catasto: Fabbricati - foglio 7 particella 290 subalterno 102; (cfr. All. 3.18)

- Iscrizione del 27.12.16 R.P. 7675 R.G. 54207 Pubblico Ufficiale Iaccarino Giancarlo rep. 34824/20700 del 22.12.16 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili sin Castellammare di Stabia, [REDACTED] e Vico Equense - Soggetto Debitore: Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto

Notar Iaccarino Giancarlo del 22.12.16 rep. 34824 a favore di Banca di Credito Popolare SCPA con sede in Torre del Greco (NA) CF 00423310630 e contro [REDACTED] relativamente

[REDACTED]

foglio 10 p.lla 86 e p.lla 216 sub 2 graffate Via della Cresta, immobile n. 3 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via Tavernola 107 interno 8 piano S1; (cfr. All. 3.12)

- Iscrizione del 13.04.17 R.P. 2152 R.G. 17168 Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Roma rep. 9729 del 09.03.17 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - immobili in Castellammare di Stabia, Vico Equense e [REDACTED]
- Soggetto Debitore: Iscrizione di ipoteca giudiziale per l'importo di Euro 500.000,00 in luogo di quello ingiunto con espressa riserva di azionare l'ulteriore credito residuo, derivante da decreto ingiuntivo del 09.03.17 rep.

[REDACTED]

in Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla 86 e p.lla 216 sub 2 graffate Via della Cresta, immobile n. 3 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via Tavernola 107 interno 8 piano S1 a

[REDACTED]

proprietà sull'unità negoziale n. 1; (cfr. All. 3.13)

- Iscrizione del 05.05.17 R.P. 2570 R.G. 19976 Pubblico Ufficiale Giordano Massimo rep. 9360/5802 del 24.04.17 Ipoteca Volontaria derivante da atto di Concessione di Ipoteca - immobili in Castellammare di Stabia, Vico Equense e [REDACTED] - Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca: Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca per Atto Notar Giordano Massimo del 24.04.17 rep. 9360 relativamente all'unità negoziale

immobile n. 2 abitazione in villini in Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla 86 e p.lla 216 sub 2 graffate Via della Cresta, immobile n. 3 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via

contro [redacted] quale debitore non datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.14)

- Iscrizione del 05.05.17 R.P. 2571 R.G. 19977 Pubblico Ufficiale Giordano Massimo rep. 9360/5802 del 24.04.17 Ipoteca Volontaria derivante da atto di Concessione di Ipoteca - immobili in Castellammare di Stabia, Vico Equense e [redacted] - Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca: Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca per Atto Notar Giordano Massimo del 24.04.17 rep. 9360 relativamente all'unità negoziale

immobile n. 2 abitazione in villini in Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla 86 e p.lla 216 sub 2 graffate Via della Cresta, immobile n. 3 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via Tavernola 107 interno 8 piano S1 a favore di [redacted] nato a Matera

[redacted] uale debitore non datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.15)

- Trascrizione contro del 28.10.19 R.P. 37900 R.G. 49044 Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Tribunale di Torre Annunziata rep. 13059 del 04.10.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in Castellammare di Stabia, [redacted] e Vico Equense

- Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 41128 del 21.11.19 - rettifica: Trascrizione di Atto giudiziario rep. 13059 del 04.10.19 relativo ad atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.la 290 sub 102 catg. C/6 Via Tavernola 107 piano S1,

[REDACTED]
in villini in Vico Equense al CF al foglio 10 p.la 216 sub 1 e foglio 10 p.la 86 sub 3 graffate Via della Cresta a favore di Angera Securitisation SRL e contro il sig. [REDACTED] er il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 (cfr. All. 3.16)

- Rettifica a Trascrizione contro del 21.11.19 R.P. 41128 R.G. 53209 Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Tribunale di Torre Annunziata rep. 15173 del 04.10.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in Castellammare di Stabia, [REDACTED] e Vico Equense - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 37900 del 2019: Trascrizione di Atto giudiziario rep. 15173 del 04.10.19 relativo ad atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.la 290 sub 102 catg. C/6 Via Tavernola 107 piano S1,

[REDACTED]
in villini in Vico Equense al CF al foglio 10 p.la 86 sub 1 e foglio 10 p.la 216 sub 3 graffate Via della Cresta piano T1 a favore di Angera

[REDACTED]
sull'unità negoziale n. 1 (cfr. All. 3.17)

Comune di [REDACTED]

(cfr.

All. 3.19)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

-



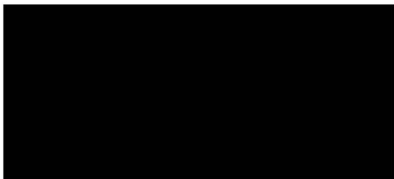
-

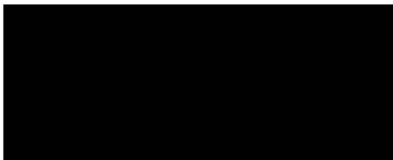


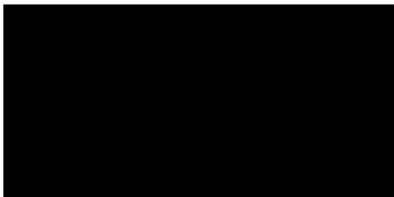
-



ripubblicazione o ripro









Comune di Vico Equense (NA) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 10 p.lla 216 sub 3;
(cfr. All. 3.22)

- Rettifica a Trascrizione del 21.11.19 R.P. 41128 R.G. 53209 Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Tribunale di Torre Annunziata rep. 15173 del 04.10.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in Castellammare di Stabia, [redacted] e Vico Equense - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 37900 del 2019: Trascrizione di Atto giudiziario rep. 15173 del 04.10.19 relativo ad atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via Tavernola 107 piano S1, immobile n. 2

[redacted]
Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla 86 sub 1 e foglio 10 p.lla 216 sub 3
graffate Via della Cresta piano T1 a favore di Angera Securitisation SRL

[redacted]
negoziale n. 1 (cfr. All. 3.17)

Comune di Vico Equense (NA) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 10 p.lla 86 sub 1 (cfr. All. 3.23)

- Rettifica a Trascrizione del 21.11.19 R.P. 41128 R.G. 53209 Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Tribunale di Torre Annunziata rep. 15173 del 04.10.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in Castellammare di Stabia, Gragnano e Vico Equense - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 37900 del 2019: Trascrizione di Atto giudiziario rep. 15173 del 04.10.19 relativo ad atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via Tavernola 107 piano S1, immobile n. 2

Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla 86 sub 1 e foglio 10 p.lla 216 sub 3 graffate Via della Cresta piano T1 a favore di Angera Securitisation SRL con sede in Roma CF 14521971003 e contro il [REDACTED] nato a [REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 (cfr. All. 3.17)

Comune di Vico Equense (NA) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 10 p.lla 216 sub 2 (cfr. All. 3.24)

- Iscrizione del 27.12.16 R.P. 7675 R.G. 54207 Pubblico Ufficiale Iaccarino Giancarlo rep. 34824/20700 del 22.12.16 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili sin Castellammare di Stabia, [REDACTED] Vico Equense - Soggetto Debitore: Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto Notar Iaccarino Giancarlo del 22.12.16 rep. 34824 a favore di Banca di Credito Popolare SCPA con sede in Torre del Greco (NA) CF 00423310630 e contro [REDACTED] relativamente

[REDACTED]

foglio 10 p.lla 86 e p.lla 216 sub 2 graffate Via della Cresta, immobile n. 3 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via Tavernola 107 interno 8 piano S1; (cfr. All. 3.12)

- **Iscrizione del 13.04.17 R.P. 2152 R.G. 17168** Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Roma rep. 9729 del 09.03.17 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - immobili in Castellammare di Stabia, Vico Equense e [REDACTED]
- Soggetto Debitore: **Iscrizione di ipoteca giudiziale per l'importo di Euro 500.000,00 in luogo di quello ingiunto con espressa riserva di azionare l'ulteriore credito residuo, derivante da decreto ingiuntivo del 09.03.17 rep. 9729 relativamente all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1**

[REDACTED]

in Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla 86 e p.lla 216 sub 2 graffate Via della Cresta, immobile n. 3 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via Tavernola 107 interno 8 piano S1 a favore di Unicredit SpA con sede in Roma CF 00348170101 e contro il sig. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1; (cfr. All. 3.13)

- **Iscrizione contro del 05.05.17 R.P. 2570 R.G. 19976** Pubblico Ufficiale Giordano Massimo rep. 9360/5802 del 24.04.17 Ipoteca Volontaria derivante da atto di Concessione di Ipoteca - immobili in Castellammare di Stabia, Vico Equense e [REDACTED] - Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca per Atto Notar Giordano Massimo del 24.04.17 rep. 9360 relativamente all'unità negoziale**

[REDACTED]

immobile n. 2 abitazione in villini in Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla

86 e p.lla 216 sub 2 graffate Via della Cresta, immobile n. 3 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via [REDACTED]

contro [REDACTED] quale debitore non datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.14)

- Iscrizione del 05.05.17 R.P. 2571 R.G. 19977 Pubblico Ufficiale Giordano Massimo rep. 9360/5802 del 24.04.17 Ipoteca Volontaria derivante da atto di Concessione di Ipoteca - immobili in Castellammare di Stabia, Vico Equense e [REDACTED] - Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca: Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca per Atto Notar Giordano Massimo del 24.04.17 rep. 9360 relativamente all'unità negoziale [REDACTED]

immobile n. 2 abitazione in villini in Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla 86 e p.lla 216 sub 2 graffate Via della Cresta, immobile n. 3 autorimessa in Castellammare di Stabia al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6 Via [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.15)

Comune di Castellammare di Stabia (NA) Tipo Catasto: Fabbricati Foglio 7 p.lla 290 (cfr. All. 3.25) - precedenti identificativi catastali -

Nessuna Formalità

Comune di Castellammare di Stabia (NA) Tipo Catasto: Fabbricati Tipo Denuncia: denuncia n. 2812 del 1983 (cfr. All. 3.26) - precedenti identificativi catastali -

Nessuna Formalità

Comune di Castellammare di Stabia (NA) Tipo Catasto: Fabbricati Tipo Denuncia: Scheda - denuncia n. 2812 del 1983 (cfr. All. 3.27) - precedenti identificativi catastali -

Nessuna Formalità

Dall'ispezione ipotecaria nazionale sul nominativo dell'esecutato, risultano trascritti altri pignoramenti relativi ad altri immobili rispetto a quelli in oggetto con competenza altri Tribunali del territorio nazionale. (cfr. All. 3.29)

Inoltre, acquisiva presso il Comune di [REDACTED] il certificato contestuale di famiglia e residenza dell'esecutato, l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato (vedovo dal 15.06.1996). (cfr. All. 5.1 e 5.2)

- Dal certificato contestuale di famiglia e residenza accertava che il nucleo

[REDACTED]

- [REDACTED]

dichiarazione resa nell'atto di matrimonio hanno scelto il regime della separazione dei beni. (cfr. All. 5.2)

In conclusione, anche con riferimento alla sopradetta documentazione, accertando che:

- l'ispezione ipotecaria e catastale è stata effettuata fino al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento e, comunque tale da verificare le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli incrociando le sopradette ispezioni sul nominativo dell'esecutato e dei precedenti identificativi catastali con quelle effettuate sui beni staggiati;

la continuità dei dati catastali e delle trascrizioni delle provenienze risulta rispettata e, quindi la documentazione prescritta ex art.567 cpc è da ritenersi completa.

QUESITO 2: **segnali entro trenta giorni** al Giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore, ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario.

RISPOSTA al quesito 2)

Tenendo in debito conto quanto indicato nel paragrafo 1.2 della seguente relazione nonché i verbali dei Sopralluoghi (cfr. All. 1), la sottoscritta accertava quanto segue:

Piena proprietà del sig. [REDACTED] degli immobili oggetto di pignoramento, consistenti nello specifico:

- in un ampio garage-cantina in Castellammare di Stabia al piano seminterrato con ingresso dalla via pubblica attraverso rampa di strada in discesa ed accesso diretto al fabbricato soprastante di uso esclusivo del proprietario dell'unità immobiliare. L'immobile risulta nel possesso del debitore esecutato ed è di fatto libero. Per le sue caratteristiche costruttive è necessario provvedere periodicamente alla sua manutenzione per eliminare l'acqua che si forma in esubero e che sversa determinandone l'allagamento durante le giornate di pioggia abbondante perché il soffitto del locale è attraversato nella lunghezza dalla pluviale unitamente alla fecale. Lo stato dei luoghi è in scadenti condizioni di manutenzione; (cfr. All. 6)

- in un'ampia villa in Vico Equense, località Faito, rifinita ed articolata su tre livelli con giardino terrazzato sul quale è installato, nel livello in quota più elevato, un traliccio per apparati radianti con relativo manufatto destinato all'alloggiamento delle apparecchiature tecniche. La villa è occupata dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] "sine titolo" e per tale motivo è stata calcolata l'indennità d'occupazione secondo valori correnti del mercato locale, ritenuta equa nella misura di € 100,00 mensili.

[REDACTED]

Lo stato dei luoghi dell'immobile è in ottime condizioni di manutenzione sia all'interno che all'esterno.

Nel corso delle operazioni peritali non è stato frapposto alcun ostacolo all'accesso.

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

RISPOSTA al quesito 3)

Descrizione degli immobili pignorati

I beni pignorati così come descritti nel pignoramento consistono in:

- Immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n. 107 posto al piano S1, della consistenza di mq 85, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 cat. C/6 cl. 8 mq 55 R.C. € 269,85;

[REDACTED]

- Abitazione in villini sita in Vico Equense (Na) alla Via della Cresta, posta al piano TI, vani 10, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense al foglio 10, p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate (già foglio 10 p.lla 216 sub 2 e foglio 10 p.lla 86 giusta variazione catastale del 9 giugno 2017 prot. NA0217650 in atti dal 13 giugno 2017), z.c. 2, cat. A/7 cl. 1 R. € 1.678,48.

precisamente:

Descrizione dell'immobile in Castellammare di Stabia (Na)

Immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n. 107 posto al piano S1, della consistenza di mq 85, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 cat. C/6 cl. 8 mq 55 R.C. € 269,85.

Tale bene pignorato, in forza degli strumenti urbanistici vigenti nel territorio del Comune di Castellammare e, precisamente PRG e PUT ricade:

- In forza del PRG vigente, in zona B1 definita di recente urbanizzazione;
- In forza del PUT (Piano Urbanistico Territoriale) in zona 7 di razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole. (All. 7)

Il fabbricato di cui fa parte il bene è stato realizzato negli anni 50-60 (dichiarato abitabile con certificato del 15.04.1957) ed è ubicato all'interno del tessuto storico del Comune caratterizzato da altra edilizia d'epoca e da altra recente. La zona risulta semicentrale rispetto al contesto cittadino, ben servita, con normali servizi, infrastrutture relative a strutture sanitarie, uffici pubblici e scuole oltre a negozi di genere diversi nelle vicinanze, in un contesto per lo più residenziale, misto a situazioni con intrinseche valenze storico-culturali ma anche ad altre di carattere economico - popolare.

Nello specifico:

- l'immobile consiste in un ampio garage-cantina (autorimessa) al piano seminterrato con ingresso dalla via pubblica attraverso rampa in discesa delimitata

da cancelli in corrispondenza della rampa che si diparte dalla strada ed in corrispondenza dell'accesso al locale che dispone anche di un vano delimitato da porta in ferro, di uso esclusivo del proprietario dell'autorimessa, che consente attraverso scale di servizio di immettersi direttamente al fabbricato.

L'immobile di altezza uniforme di ml 2.90 si estende per una superficie utile di mq. 85,00 e risulta attraversato nella lunghezza, a livello del solaio di copertura dai tubi a viti di collegamento e connessione della pluviale con la fecale.

Per tali caratteristiche costruttive è necessario provvedere periodicamente alla sua manutenzione per eliminare l'acqua che si forma in esubero e che sversa determinandone l'allagamento durante le giornate di pioggia abbondante. Tanto è dovuto all'attraversamento del soffitto del locale, nella lunghezza, dalle tubazioni di collegamento alla pluviale unitamente a quelle di innesto alla fecale. Lo stato dei luoghi con pavimentazione in battuto di cemento e pareti per lo più ad intonaco rustico, è in scadenti condizioni di manutenzione. Il locale dispone di vetusto impianto elettrico. (cfr. All. 2.1 planimetria catastale, All. 6 planimetria di rilievo e All. 15 foto dello stato dei luoghi)

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici. Circa la legittimità urbanistica dell'immobile, le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune hanno consentito di accertare che:

-Il fabbricato nel quale ricade l'immobile in oggetto è stato realizzato a cavallo tra gli anni 50 e 60 e non si rinvergono per esso titoli autorizzativi.

-L'immobile de quo, nella sua attuale consistenza, - come si rileva dall'esame dei Titoli di Provenienza, è stato realizzato in assenza di titolo e per esso è stata inoltrata richiesta di sanatoria con Cila e, nello specifico:

- In data 10.06.2020 è stata protocollata su istanza dell'attuale proprietario la trasmissione della Cila in sanatoria per l'autorimessa in Castellammare di Stabia alla Via Tavernola, 107 piano S1 int. 8 al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 ai sensi dell'art. 6-bis dPR 380/2001 e II sez. edilizia della tabella A del d.lgs n. 222/2016 con allegate le ricevute di versamento per le relative oblazioni dovute pari ad euro 1.333,00 per opere con destinazione non residenziale.

La tipologia dei lavori posti in essere riguarda interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/01 ivi comprese l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne senza l'interessamento delle parti strutturali dell'edificio e, precisamente consistono nella "fusione" delle unità immobiliari già sub 47 e 48 derivanti dalle schede catastali 425 e 426 del 22.03.77 (cfr. Titoli di proprietà, visura storica indicante la variazione catastale per fusione del 05.10.00 protocollo n. 106105) in un'unica unità immobiliare (ora sub 102) mediante la demolizione della tramezzatura divisoria. I lavori che non hanno comportato la modifica dei prospetti e/o l'aumento della volumetria esistente, risultano conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché compatibili con la normativa in materia sismica e di rendimento energetico. (cfr. All. 8)

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale in atti ed ai grafici allegati alla pratica Cila. (cfr. All. 2.1 e 8)

L'immobile confina a Nord con rampa di accesso al garage e porzioni aliene del fabbricato, a Sud con stradina che si diparte da Via Tavernola, ad Est con area di manovra e vano scala del fabbricato e ad Ovest con terrapieno.

Descrizione dell'immobile in [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®



All. 16 Foto)

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Descrizione immobile in Vico Equense - Località Faito (Na)

- Abitazione in villini sita in Vico Equense (Na) alla Via della Cresta, posta al piano TI, vani 10, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense al foglio 10, p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate (già foglio 10 p.lla 216 sub 2 e foglio 10 p.lla 86 giusta variazione catastale del 9 giugno 2017 prot. NA0217650 in atti dal 13 giugno 2017), z.c. 2, cat. A/7 cl. 1 R. € 1.678,48.

Tale bene pignorato in forza degli strumenti urbanistici vigenti nel territorio di Vico Equense e, precisamente PRG e PUT ricade:

- In forza del PRG, vigente, in zona 8 definita di "riqualificazione turistica"
- In forza del PUT (Piano Urbanistico Territoriale) in zona territoriale 14 definita "turistico montana".

La zona risulta decentrata rispetto al contesto cittadino, poco servita, con insufficienti servizi, infrastrutture e negozi di genere diversi nelle vicinanze, in un contesto per lo più residenziale con caratteristiche e valenze naturalistiche-ambientali di pregio.

Nello specifico

Si tratta di un'abitazione in ampia e rifinita villa unifamiliare di categoria A/7 delimitata perimetralmente, articolata su tre livelli collegati da scala interna ed esterna, con tetto a doppia falda inclinata, con giardino attrezzato e di pregio.

di complessivi mq 336,00, corredato di serra con struttura in ferro e vetro e varie zone ricettive sempre a diverse quote in parte nel verde ed in parte in zone pavimentate con doppio accesso pedonale attraverso cancelli in ferro ubicati rispettivamente a Sud da Via della Cresta ed a Nord dalla stradina secondaria percorrendo la rampa di scale in pietra che copre il dislivello del terrazzamento naturale della costruzione. (cfr. All. 12 planimetria generale)

Sul confine Nord della proprietà, a monte della villa ed adiacente la strada pedonale Cresta si erge il traliccio in ferro dell'antenna alto ml. 23,10 poggiato su una base quadrata di mq 22,18 di cui occupa una superficie di mq 8,28 con adiacenti i relativi manufatti edilizi in struttura mista a sostegno delle installazioni delle apparecchiature elettroniche per uso trasmissione e deposito, di complessivi mq 33,88. (cfr. All. 12 planimetria generale)

L'abitazione è, quindi costituita da:

- piano terra-rialzato (di complessivi mq. 79,55 di superficie utile residenziale-coperta con altezza uniforme di ml. 2,95) e mq. 47,25 di superficie utile non residenziale relativa al terrazzo) che costituisce il piano nobile della villa con ingresso principale di rappresentanza in corrispondenza dell'accesso dalla strada ed ingresso secondario comprendente quindi, ingresso, salone, cucina cantina bagno e terrazzo; (cfr. All. 12 planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e All. 17 Foto)
- piano primo (di complessivi mq. 92,48 di superficie utile residenziale-coperta e di complessivi mq. 49,84 di superficie non residenziale) che costituisce anche il piano notte della villa comprendente disimpegno per l'accesso al corpo scala interno di collegamento, cinque vani letto, due bagni, terrazzo, veranda, portico, deposito, cantina e serra a livello dell'area verde attrezzata; (cfr. All. 12 planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e All. 17 Foto)
- piano seminterrato (di complessivi mq. 37,97 di superficie utile coperta non residenziale) destinata a locale caldaia e garage con accesso diretto dalla strada. (cfr. All. 12 planimetria dello stato dei luoghi e All. 17 Foto)
- piano copertura con tetto a falde inclinate.

L'unità immobiliare nella sua interezza, rifinita in ogni dettaglio sia all'interno che all'esterno, con ottima esposizione, è in condizioni di manutenzione più che buone, con ottime rifiniture e materiali di buona qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti e le facciate esterne ad intonaco tinteggiato e pietra. Le pareti interne sono rivestite quasi interamente in legno.

L'area esterna destinata a giardino attrezzato a diverse quote, con serra, depositi e zone di ricezione organizzate sempre a diverse quote in parte nel verde ed in parte in zone pavimentate, sono in ottime condizioni di manutenzione. L'immobile è provvisto di impianti a norma di legge per quanto riguarda acqua, gas, elettricità, e riscaldamento. (cfr. Foto All. 17)

Ai fini della legittimità urbanistica dell'immobile, dalla documentazione esistente presso l'ufficio tecnico del Comune di Vico Equense e dai titoli di provenienza si precisa quanto di seguito accertato:

- La villa in oggetto è stata edificata negli anni 70 con regolare titolo autorizzativo e, comunque esiste agli atti licenza di abitabilità rilasciata dal sindaco di Vico Equense in data 08.09.55 con dichiarazione n. 167 come si evince dall'Atto per Notar Amleto Galluccio 20.04.72 rep. 106231 (cfr. All. 4.5) con il quale l'esecutato acquistava l'immobile allora consistente *"in una casetta in parte diruta di tre vani ed accessori distribuita su due piani con annesso terreno corrispondente al lotto I/9 n. 84, zona quinta, sita nel Villaggio Alpino sul Monte Faito, Comune di Vico Equense tra la Pedonale Cresta e la Strada di Cresta da cui ha accesso a mezzo di pedonali. La casetta copre un'area di circa mq 76 e la sua cubatura è di circa mc 300 vuoto per pieno. L'area a servizio della costruzione, delimitata originariamente da steccato in legno ha l'estensione di mq 700 circa a corpo e non a misura. Il tutto confina a Nord con la pedonale di Cresta, a Sud con la pedonale trasversale, ad Est con terreno annesso al villino 85 e ad Ovest con il villino 83 e terreno annesso.*

La casetta non è ancora riportata in catasto non avendo a tanto provveduto il Banco di Napoli, originario proprietario. L'accatastamento è stato richiesto con scheda n. 0230484, registrata il 22.03.72 al n. 377.

Il terreno è riportato nel Catasto Rustico del Comune di Vico Equense alla partita 8202 in testa al [redacted] foglio 10, p.lla 86, are 7,00, r.d. 4,20, v.s. 0,21.

- Successivamente tale immobile, nella sua attuale consistenza, è stato oggetto di lavori di ampliamento abusivi per i quali è stata inoltrata dall'attuale proprietario domanda di condono edilizio per il conseguimento del titolo in sanatoria ai sensi della L. 47/85. Precisamente agli atti del Comune esistono due pratiche di condono classificate al cronologico n. 1188/1 protocollo 11085 del 31.05.86 relativa all'ampliamento dell'abitazione e n. 1187/1 protocollo 11084 del 31.05.86 relativa all'installazione del traliccio che venivano integrate in data 04.11.2010 protocollo n. 30621. (cfr. All. 14)
- L'immobile, nella sua attuale consistenza è costituito da un corpo principale relativo alla villa, indicato nei grafici allegati alla pratica come CORPO A con struttura portante mista in muratura e c.a. articolato su tre livelli comprendenti, piano seminterrato, piano terra-rialzato, piano primo e piano copertura con tetto a falde inclinate. Ad una distanza di circa 4,00 mt dalla villa vi è la serra indicata come CORPO B e verso il confine Nord della costruzione principale vi è il traliccio per la collocazione dell'antenna trasmittente con i relativi manufatti per le apparecchiature di sostegno tecnico indicati come CORPO C.
- Per l'installazione di tale traliccio con antenna trasmittente esiste agli atti dell'ufficio tecnico l'allora accordata e rinnovata concessione alla [REDACTED] pa in data 27.12.93 con validità fino al 31.12.98 dalla Direzione Generale dei servizi radioelettrici, integrazione documentale come richiesta dall'ufficio tecnico del Comune di Vico Equense. (cfr. All. 14.1)
- Le superfici abusivamente realizzate, in ampliamento alla villa dall'esame dei documenti agli atti e da quanto accertato sui luoghi, sono così suddivise:
 - Piano seminterrato con garage e locale caldaia mq 38,30;
 - Piano terra-rialzato, uso residenziale mq 31,49;
 - Piano rialzato, cantina mq 4,95,
 - Piano primo, uso residenziale mq 74,80,
 - Piano primo, non residenziale mq 21,95.
- La volumetria abusivamente realizzata in ampliamento è pari, quindi a mc 501,00 mentre il volume dell'intera costruzione è di mc 896,00;

- Agli atti esiste certificato di idoneità statica protocollato in data 04.11.2010 al n. 30021 (cfr. All. 14)

Ad oggi le procedure di sanatoria per le quali risultano interamente versate le oblazioni dovute, come determinate dall'ufficio tecnico, pur perfettamente istruite, non hanno ancora ottenuto definizione per le problematiche connesse al vincolo ambientale di cui alla legge 1497/39 e L. 431/85 per il quale la richiesta di espressione del relativo parere è stata presentata all'autorità competente e non ancora rilasciato.

Si precisa, inoltre che per tale fabbricato presso il Comune, alle sezioni Licenze Edilizie, Condoni ed Abusivismo non sono stati rinvenuti altre pratiche edilizie e/o atti autorizzativi concessori.

Lo stato dei luoghi dell'immobile in oggetto, quindi è conforme alla planimetria catastale in atti nonché ai grafici relativi alle pratiche di condono ai sensi della Legge 47/85.

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

L'immobile nella sua interezza confina a Nord con la pedonale di Cresta, a Sud con la pedonale trasversale, ad Est con terreno annesso al villino 85 e ad Ovest con il villino 83 e terreno annesso.

Descrizione dei beni costituenti i Lotti indicati rispettivamente come PRIMO LOTTO, [REDACTED] e TERZO LOTTO in calce alla relazione.

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

65
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile. L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c. o anche visure presso la Camera di commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

RISPOSTA al quesito 4)

A far data dai rispettivi primi titoli di provenienza individuati quali atti inter vivos a carattere traslativo (Compravendite) anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento del 21.11.19 ai nn. 53209/41128 notificato il 04.11.19

- all'attualità, gli immobili pignorati in Castellammare di Stabia (Na) alla Via Tavernola 107, [REDACTED] ed in Vico Equense, località Faito, alla Via della Cresta, attualmente riportati rispettivamente:

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.IIIa 290 sub 102 z.c. 1 cat. C/6 cl. 8 mq 55 R.C. € 269,85;
- [REDACTED]
- nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense al foglio 10, p.IIIa 86 sub 1 e p.IIIa 216 sub 3 graffate (già foglio 10 p.IIIa 216 sub 2 e foglio 10 p.IIIa 86 giusta variazione catastale del 9 giugno 2017 prot. NA0217650 in atti dal 13 giugno 2017)

risultano avere la seguente storia identificativa:

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, gli immobili staggiti risultano provvisti delle relative planimetrie catastali. (cfr. All.2.1, 2.7 e 2.10)

Dalla comparazione delle visure storiche nonchè degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente agli immobili in oggetto, risulta rispettivamente:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c.1 catg. C/6 classe 8 consistenza 55 mq - dalla comparazione degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano risulta che l'attuale particella 290 del foglio 7 all'urbano (fabbricati) corrisponde alla particella 290 del foglio 7 ai terreni, così come indicato nella vax (cfr All. 2.4) e nelle relative visure storiche (mappali terreni correlati); (cfr. All. 2.5 e 2.6)



- Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense foglio 10 p.lla 86 sub 1 graffata p.lla 216 sub 3 z.c. 2 catg. A/7 classe 1 consistenza mq 10 vani - dalla comparazione degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano risulta che l'attuale particella 86 del foglio 10 all'urbano (fabbricati) corrisponde alla particella 86 del foglio 10 ai terreni, così come indicato nella vax (cfr All. 2.14) e nella relativa visura storica (mappa terreni correlati). (cfr. All. 2.15)

Con quanto sopra veniva verificata ed accertata la continuità catastale degli immobili in oggetto.

Variazioni catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 catg. C/6 classe 8 consistenza 55 mq superficie catastale totale 46 mq Strada Tavernola n. 107 piano S1 interno 8 lotto 9: (cfr. All. 2.5 e 2.6)

- Costituzione dell'impianto dell'unità afferente in data 04.02.1983 in atti dal 30.06.1987 registrazione n. 2.812/1983 con protocollo 2812 del 1983 (cfr. All. 2.5 e 2.6)

partita 1001583 Via Tavernola n. 107 piano S1 in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] (fino al 14.02.83), [REDACTED]

[REDACTED] ino al 14.02.83) e [REDACTED] (fino al 14.02.83)

- Voltura del 14.02.83 in atti dal 07.08.87 rep. n. 100303 rogante Notar D'Orsi, registrazione n. 1414 del 03.03.83 n. 14472/1983 unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 101 Via Tavernola 107 piano S1 derivante da variazione del 04.02.83 protocollo n. 106105 in atti dal 05.10.00 variazione protocollo 2812 del 1983 preallineamento per fusione protocollo n. 106105 in atti dal 05.10.00 (n.27661.1/2000) con la variazione dell'immobile al foglio 7 p.lla 290 sub 47 e 48 in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] ed identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categoria C/6 classe 8 consistenza mq 85 Via Tavernola n. 107 piano S1 interno 8/9;

- Variazione del 05.10.00 protocollo n. 106169 in atti dal 05.10.00 del classamento proposto n. 27661V.1/2000 con identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categ. C/6 classe 10 consistenza 85 mq Via Tavernola 107 piano S1 interno 8/9;

- Variazione del 15.09.03 protocollo n.NA0455359 in atti dal 19.08.04 - sentenza c.t.p. n. 139 sez. 14 del 28.04.03 (n. 644635.1/2003) con identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 85 mq Via Tavernola n. 107 piano S1 interno 8/9;

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 29.02.2012 protocollo n. NA0120094 in atti dal 29.02.2012 (n. 13267.1/2012) con identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 44 mq Via Tavernola n. 107 piano S1 interno 8 lotto 9;

- Variazione nel classamento del 03.10.2012 protocollo n. NA0573958 in atti dal 31.10.2012 (n. 102147.1/2012) con identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 85 mq Via Tavernola n. 107 piano S1 interno 8 lotto 9;

- Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie con identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1

categoria C/6 classe 8 consistenza 85 mq superficie catastale totale 46 mq Via Tavernola n. 107 piano S1 interno 8 lotto 9;

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 09.06.2017 protocollo n. NA02178815 in atti dal 13.06.2017 (n. 96083.1/2017) con identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 39 mq superficie catastale totale 46 mq Strada Tavernola n. 107 piano S1 interno 8 lotto 9;

- Variazione nel classamento del 30.05.2018 protocollo n. NA0163657 in atti dal 30.05.2018 (n. 52393.1/2018) con identificazione catastale dell'unità afferente al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 55 mq superficie catastale totale 46 mq Strada Tavernola n. 107 piano S1 interno 8 lotto 9.

Quindi, tale unità immobiliare pignorata (C.F. foglio 7 p.lla 290 sub 102) ha una ricostruzione catastale, come indicato nelle relative visure storiche e nei titoli di provenienza (cfr. All. 2.5 e 2.6, 4.1 e 4.2) attestante la continuità dei dati di identificazione catastale.





- Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense foglio 10 p.lla 86 sub 1 graffata p.lla 216 sub 3 z.c. 2 catg. A/7 classe 1 consistenza 10 vani, sup. cat. Totale mq 232, escltse le aree scop. Mq 213; (cfr. All. 2.15 e 2.16)
- Costituzione dell'impianto meccanografico dell'unità afferente in data 30.06.87 al C.F. partita 2594 foglio 10 p.lla 86 e 216 sub 2 graffate categ. A/7 classe 1

29.07.64 protocollo n. NA0968226 in atti dal 29.10.10 rep. n. 63017 rogante Galluccio registrazione n. 37589 del 04.08.64 dichiarazione di proprietà n. 45310.1/2010, dalla ditta

pubblicazione
ripubblicazione o ripro

per 1000/1000 fino al 20.04.1972 con voltura d'ufficio del 15.12.66 protocollo n. NA0968283 in atti dal 29.10.2010 rep. 839 rogante Giuliano registrazione n. 27907

20.04.72 protocollo n. NA0968327 in atti dal 29.10.2010 rep. 106231 rogante Galluccio Amleto registrazione n. 18357 del 12.05.72 compravendita n. 45314.1/2010;

- Variazione del quadro tariffario del 01.01.92 con identificazione catastale dell'unità afferente al CF. partita 2594 foglio 10 p.lla 86 e 216 sub 2 graffate categ. A/7 classe 1 consistenza 5,5 vani Strada di Cresta Fauto zona 5 lotto 84 piano T-1;

- Variazione d'Ufficio del 01.01.94 in atti dal 06.04.94 rettifica zona censuaria art. 2 legge del 24.03.93 n. 75 (n. 100000.1/1994) con identificazione dell'unità afferente al C.F. partita 2594 foglio 10 p.lla 86 e 216 sub 2 graffate z. c. 2 categ. A/7 classe 1 consistenza 5,5 vani Strada di Cresta Fauto zona 5 lotto 84 piano T-1;

- Variazione del 02.06.87 in atti dal 26.04.99 (n. T3407.1/1987) con identificazione catastale dell'unità afferente al CF. partita 2594 foglio 10 p.lla 86 e 216 sub 2 graffate z.c. 2 categ. A/7 classe 1 consistenza 10 vani Via della Cresta piano T-1;

- Variazione del 09.06.17 protocollo n. NA0217650 in atti dal 13.06.2017 demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 96041.1/2017) con identificazione catastale dell'unità afferente al CF. foglio 10 p.lla 86 sub 1 e 216 sub 3 graffate z.c. 2 categ. A/2 classe 3 consistenza 9 vani superficie catastale totale 250 mq totale escluse le aree scoperte 213 mq Via della Cresta snc piano T-1-2;

- Variazione nel classamento del 04.06.18 protocollo n. NA01692239 in atti dal 04.06.2018 (n. 54225.1/2018) ultimo protocollo n. NA0201543/2018 del 02.07.18 con identificazione catastale dell'unità afferente al CF. foglio 10 p.lla 86 sub 1 e 216 sub 3 graffate z.c. 2 categ. A/7 classe 1 consistenza 10 superficie catastale totale 232 mq totale escluse le aree scoperte 213 mq Via della Cresta snc piano T-1-2;

Quindi, tale unità immobiliare pignorata (C.F. foglio 10 p.lla 86 sub 1 e 216 sub 3 graffate) ha una ricostruzione catastale, come indicato nella visura storica, nella

relativa denuncia di variazione per ampliamento e nel titolo (cfr. All. 2.15, 2.16 e 4.5) attestante la continuità dei dati di identificazione catastale.

Provenienza

Beni pignorati:

- Immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n. 107 posto al piano S1, della consistenza di mq 85, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 cat. C/6 cl. 8 mq 55 R.C. € 269,85;

- Abitazione in villini sita in Vico Equense (Na) alla Via della Cresta, posta al piano TL, vani 10, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense al foglio 10, p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate (già foglio 10 p.lla 216 sub 2 e foglio 10 p.lla 86 giusta variazione catastale del 9 giugno 2017 prot. NA0217650 in atti dal 13 giugno 2017). z.c. 2, cat. A/7 cl. 1 R. € 1.678,48.

La storia di tali beni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 21.11.19 ai nn. 53209/4128 notificato il 04.11.19, procedendo a ritroso, con riferimento cioè ai passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed il rispettivo primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, verificati anche attraverso ispezioni ipotecarie aggiornate ed attraverso l'acquisizione dei rispettivi atti di provenienza, risulta essere la seguente:

Per l'immobile in Castellammare di Stabia riportato al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6:

1) Atto di Vendita del Notaio Saverio D'Orsi di Castellammare di Stabia del 14.02.83 rep. 100303 racc. 12772 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di

diritti e tutti in solido fra loro, una cantinola ubicata in Castellammare di Stabia nel fabbricato alla Via Don Minzon, 107 già 40 di circa mq trentadue, in piano interrato con accesso da area condominiale, confinante con propriet [REDACTED] proprietà [REDACTED] area condominiale e proprietà [REDACTED] per gli altri lati, accatastata all'UTE di Napoli il 04.02 1983 al n. 2812. Su tale cespite vanta diritti di usufrutto uxorio la sig.ra [REDACTED]. Il cespite, infatti pervenne ai germani [REDACTED] per successione del padr [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto [REDACTED]. La denuncia di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Sorrento e catalogata al n. 86 vol. 157; (cfr. All. 4.1 Titolo e All. 3.3 Trascrizione)

2) Atto di Vendita del Notaio Fulvio Pinto di Sorrento del 24.05.77 rep. 9582 racc. 11211 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 il 10.06.77 ai nn. 12799/11234 con il quale il sig. [REDACTED]

i propri diritti e tutti in solido fra loro, parte del locale interrato ad uso deposito nel fabbricato in Castellammare di Stabia alla Via Tavernola 107 avente accesso dalla Traversa Bocchetti e, più precisamente la parte compravenduta è costituita da:

a) area di circa mq 9,50 indicata con il numero otto nella planimetria che si alliga al presente sub "A" con annesso scantinato di circa mq 31 a confine, nel suo insieme con area numero nove di cui alla lettera che segue, con cassa scala B, con corridoio di accesso alle cantinole della scala A e con terrapieno.

Detta area con l'annesso scantinato è stata denunciata all'UTE di Napoli con scheda reg.ta al n. 425 in data 22.03.77;

b) area di circa mq 10 indicata con il numero nove nella piantina che si alliga al sub "B" a confine con corridoio comune, con area numero dieci, con cortile, con area numero otto di cui alla lettera che precede e con terrapieno.

Detta area è stata denunciata all'UTE di Napoli con scheda registrata al n. 426 in data 22.03.77.

L'intero locale interrato di cui sono parte le aree compravendute, è compreso nella consistenza del fabbricato già di proprietà del sig. [REDACTED] il quale deceduto ab intestato [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 86 vol. 157 registrata a Sorrento il 19.05.59, dava luogo alla successione nella sua eredità a favore dei figli [REDACTED] con diritto di usufrutto uxorio [REDACTED] (cfr. All. 4.2 Titolo e All. 3.2 Trascrizione)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ripubblicazione o ripro



Per l'immobile in Vico Equense Località Faito riportato al CF al foglio 10 p.la
graffata 86 sub 1 e 216 sub 3:

6) **Atto di Vendita del Notaio Amleto Galluccio del 20.04.72 rep. 106231** racc.
3217 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 10.05.72 ai nn.
24596/18057 con il quale il sig. [REDACTED] 9, --
premettendo di essere pieno ed esclusivo proprietario di una casetta con annesso
terreno facente parte del "Villaggio Alpino" sito sul Monte Faito (Comune di Vico

[REDACTED]
al n. 27907 e trascritto il 20.12.76 al n. 60537, che al sig. [REDACTED] detti cespiti
pervennero con atto di "Dichiarazione di proprietà" ricevuto per Notar Galluccio
il 29.07.64 registrato in Napoli il 13.08.64 al n. 4182 e trascritto il 04.08.64 al n.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

37589 col quale il [REDACTED] sede di Napoli riconosceva al predetto sig. [REDACTED] la proprietà dei detti cespiti, quale legittimo possessore dell'obbligazione serie I n. 0041256, sorteggiata come da verbale per Notar Tozzi di Napoli del 24.11.54, - che il suolo su cui sorge la casetta e quello annesso fanno parte dei [REDACTED]

29.12.50 al n. 27734 e del 02.06.52 trascritto l'11.12.52 al n. 1416, - che in data 08.09.1955 fu concessa dal Sindaco del Comune di Vico Equense Licenza di [REDACTED]

due piani con annesso terreno corrispondente al lotto 1/9 n. 84 zona quinta, sita nel "Villaggio Alpino" sul Monte Faito, Comune di Vico Equense (NA) tra la "Pedonale di Cresta" e la " Strada di Cresta" da cui ha accesso a mezzo di pedonali.

La casetta copre un'area di circa metri quadrati settantasei e la sua cubatura è di circa metri cubi 300 vuoto per pieno. L'area a servizio della costruzione, delimitata originariamente da steccato in legno, ha l'estensione di metri quadrati settecento cieca a corpo e non a misura. Il tutto confina a Nord con la pedonale di Cresta, a Sud con la pedonale trasversale, ad Est con terreno annesso al villino 85 e ad Ovest con il villino 83 e terreno annesso. La casetta non è ancora riportata in catasto non avendo a tanto provveduto il [REDACTED] originario proprietario.

L'accatastamento è stato richiesto con scheda n. 0230484 registrata il 22.03.72 al n. 377. Il terreno è riportato nel catasto rustico del Comune di Vico Equense alla partita 8202 in testa al Banco di Napoli foglio 10 p.lla 86 are 7,00. (cfr. All. 4.5 Titolo)

Inoltre, al fine di verificare l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche per quota ed anche in favore o contro soggetti diversi dalla parte della presente procedura espropriativa, danti causa o anche su precedenti identificativi catastali (soppressi) la sottoscritta effettuava le relative visure ipotecarie aggiornate immobiliari.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

soggetto sviluppando le relative NOTE (formalità) con restrizione a ritroso rispetto ai beni pignorati nell'ambito della suddetta procedura esecutiva ed incrociando i dati d'individuazione catastale degli immobili con quelli relativi all'esecutato ed ai precedenti identificativi catastali.

Accertava e verificava l'esistenza delle formalità allegate e riportate in risposta al quesito 1) - aggiornate al settembre 2020 (cfr. All. 3.28) - gravanti sugli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento rep.15173 del 21.11.19 ai nn. 53209/41128 notificato il 04.11.19 in rettifica del pignoramento rep.13059 del 04.10.19 trascritto il 28.10.19 ai nn. 37900/49044. (cfr. All. 3)

Dall'ispezione ipotecaria nazionale sul nominativo dell'esecutato, risultano trascritti altri pignoramenti relativi ad altri immobili rispetto a quelli in oggetto con competenza altri Tribunali del territorio nazionale. (cfr. All. 3.29)

In conclusione, accertando che:

- l'ispezione ipotecaria e catastale è stata effettuata fino al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento e, comunque tale da verificare le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli incrociando le sopradette ispezioni sul nominativo dell'esecutato e dei precedenti identificativi catastali con quelle effettuate sui beni;

la continuità dei dati catastali e delle trascrizioni delle provenienze risulta rispettata e, quindi la documentazione prescritta ex art.567 cpc è da ritenersi completa.

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

RISPOSTA al quesito 5)

[REDACTED]

Fatto, alla Via della Cresta, sono identificati rispettivamente:

Publicazio
ripubblicazione o ripro

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 cat. C/6 cl. 8 mq 55 R.C. € 269,85;

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense al foglio 10, p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate (già foglio 10 p.lla 216 sub 2 e foglio 10 p.lla 86 giusta variazione catastale del 9 giugno 2017 prot. NA0217650 in atti dal 13 giugno 2017)

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

- "Immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n. 107 posto al piano S1, della consistenza di mq 85, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 cat. C/6 cl. 8 mq 55 R.C. € 269,85;

- Abitazione in villini sita in Vico Equense (Na) alla Via della Cresta, posta al piano T-1, vani 10, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense al foglio 10, p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate (già foglio 10 p.lla 216 sub 2 e foglio 10 p.lla 86 giusta variazione catastale del 9 giugno 2017 prot. NA0217650 in atti dal 13 giugno 2017), z.c. 2, cat. A/7 cl. 1 R. € 1.678,48."

Tali immobili staggiti risultano provvisti delle relative planimetrie catastali. (cfr. All. 2.1, 2.7 e 2.10)

Dalla comparazione delle visure storiche nonchè degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente agli immobili in oggetto, risulta rispettivamente:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c.1 catg. C/6 classe 8 consistenza 55 mq; dalla comparazione degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano risulta che l'attuale particella 290 del foglio 7 all'urbano (fabbricati) corrisponde alla particella 290 del foglio 7 ai terreni, così come indicato nella vax (cfr All. 2.4) e nelle relative visure storiche (mappali terreni correlati); (cfr. All. 2.5 e 2.6)

[REDACTED]

- Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense foglio 10 p.lla 86 sub 1 graffata p.lla 216 sub 3 z.c. 2 catg. A/7 classe 1 consistenza mq 10 vani: dalla comparazione degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano risulta che l'attuale particella 86 del foglio 10 all'urbano (fabbricati) corrisponde alla particella 86 del foglio 10 ai terreni, così come indicato nella vax (cfr All. 2.14), nella relativa visura storica (mappa terreni correlati e nella denuncia di variazione per ampliamento). (cfr. All. 2.15 e 2.16)

Quindi, le risultanze dell'accertamento dei dati catastali effettuate dalla sottoscritta ctu (cfr. All. 2) risultano conformi sotto il profilo oggettivo e soggettivo ai dati specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione in quanto i dati di identificazione catastale dei beni, nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento fino a risalire al primo atto inter vivos a carattere traslativo, sono continuativi della storia catastale dei beni ed inoltre i dati anagrafici dell'esecutato sono corrispondenti con quelli del pignoramento e della relativa nota di trascrizione, con quelli dei Titoli di provenienza e delle relative note di trascrizione nonché con quelli accertati nella Certificazione notarile in atti.

Quindi, l'identificazione catastale degli immobili in oggetto risulta rispondente ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

- 6) QUESITO: accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata disformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Per quanto riguarda la ricostruzione della storia catastale, 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.l.a. 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.l.a. di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a. interessata). Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo, trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione. Ipotesi particolari: **a)** Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione, trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos di carattere traslativo (ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad es.: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari; **b)** Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire l'ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali ecc.). Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento d'esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). **d)** Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero, mense vescovili, ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. **e)** Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore.

esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

RISPOSTA al quesito 6)

I beni pignorati oggetto di tale procedimento esecutivo immobiliare ubicati in

sono così descritti nel pignoramento:

“Immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n. 107 posto al piano S1, della consistenza di mq 85, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 cat. C/6 cl. 8 mq 55 R.C. € 269,85;

- Abitazione in villini sita in Vico Equense (Na) alla Via della Cresta, posta al piano T-1, vani 10, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense al foglio 10, p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate (già foglio 10 p.lla 216 sub 2 e foglio 10 p.lla 86 giusta variazione catastale del 9 giugno 2017 prot. NA0217650 in atti dal 13 giugno 2017), z.c. 2, cat. A/7 cl. 1 R. € 1.678,48.”

Tale descrizione dei beni contenuta nel **pignoramento è conforme all'attuale descrizione dei beni** ed i dati catastali indicati nel pignoramento identificano gli immobili e consentono l'univoca individuazione dei beni attuali che pertanto, risultano perfettamente identificati ed individuati dal momento che:

- la consistenza catastale dei beni, con riferimento a quanto indicato in risposta al quesito 3) non è diversa da quella attuale;
- i beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

Trattandosi di pignoramento di fabbricati si specifica per i rispettivi immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c.1 catg. C/6 classe 8 consistenza 55 mq: l'attuale particella 290 del foglio 7 all'urbano (fabbricati) corrisponde alla particella 290 del foglio 7 ai terreni, così come indicato nella vax (cfr All. 2.4) e nelle relative visure storiche (mappali terreni correlati); (cfr. All. 2.5 e 2.6)

- Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense foglio 10 p.lla 86 sub 1 graffata p.lla 216 sub 3 z.c. 2 catg. A/7 classe 1 consistenza mq 10 vani: l'attuale particella 86 del foglio 10 all'urbano (fabbricati) corrisponde alla particella 86 del foglio 10 ai terreni, così come indicato nella vax (cfr All. 2.14), nella relativa visura storica (mappa terreni correlati e nella denuncia di variazione per ampliamento). (cfr. All. 2.15 e 2.16)

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

RISPOSTA al quesito 7)

I Titoli legittimante il possesso dei beni da parte dell'esecutato, Titoli di proprietà, risultano essere:

Per l'immobile in Castellammare di Stabia riportato al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 catg. C/6:

1) Atto di Vendita del Notaio Saverio D'Orsi di Castellammare di Stabia del 14.02.83 rep. 100303 racc. 12772 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 24.02.83 ai nn. 5635/4741 con il quale il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED]
propri diritti e tutti in solido fra loro, una cantinola ubicata in Castellammare di Stabia nel fabbricato alla Via Don Minzon, 107 già 40 di circa mq trentadue, in piano interrato con accesso da area condominiale, confinante con proprietà [REDACTED] condominiale e proprietà [REDACTED] per gli altri lati, accatastata all'UTE di Napoli il 04.02 1983 al n. 2812. Su tale cespite vanta diritti di usufrutto uxorio la sig.ra [REDACTED]. Il cespite, infatti pervenne ai

[REDACTED]
di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Sorrento e catalogata al n. 86 vol. 157; (cfr. All. 4.1 Titolo e All. 3.3 Trascrizione)

2) Atto di Vendita del Notaio Fulvio Pinto di Sorrento del 24.05.77 rep. 9582 racc. 11211 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 il 10.06.77 ai nn. 12799/11234 con il quale il [REDACTED]

[REDACTED]
ciascuno per i propri diritti e tutti in solido fra loro, parte del locale interrato ad uso deposito nel fabbricato in Castellammare di Stabia alla Via Tavernola 107 avente accesso dalla Traversa Bocchetti e, più precisamente la parte compravenduta è costituita da:

a) area di circa mq 9,50 indicata con il numero otto nella planimetria che si alliga al presente sub "A" con annesso scantinato di circa mq 31 e confinante, nel

suo insieme con area numero nove di cui alla lettera che segue, con cassa scala B, con corridoio di accesso alle cantinole della scala A e con terrapieno.

Detta area con l'annesso scantinato è stata denunciata all'UTE di Napoli con scheda reg.ta al n. 425 in data 22.03.77;

b) area di circa mq 10 indicata con il numero nove nella piantina che si alliga al sub "B" a confine con corridoio comune, con area numero dieci, con cortile, con area numero otto di cui alla lettera che precede e con terrapieno.

Detta area è stata denunciata all'UTE di Napoli con scheda registrata al n. 426 in data 22.03.77.

L'intero locale interrato di cui sono parte le aree compravendute, è compreso nella consistenza del fabbricato già di proprietà del sig. [REDACTED] il

[REDACTED] giusta denuncia di successione n. 86 vol. 157 registrata a Sorrento il 19.05.59, dava luogo alla successione nella sua eredità a favore [REDACTED] e con diritto di usufrutto uxorio alla [REDACTED] cfr. All. 4.2 Titolo e All. 3.2 Trascrizione)

[REDACTED]

[REDACTED]



Per l'immobile in Vico Equense, località Faito riportato al CF al foglio 10 p.la
graffata 86 sub 1 e 216 sub 3

6) Atto di Vendita del Notaio Amleto Galluccio del 20.04.72 rep. 106231 racc.
3217 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 10.05.72 ai nn.
24596/18057 con il quale il sig. [REDACTED]

Publicazio
ripubblicazione o ripro

premettendo di essere pieno ed esclusivo proprietario di una casetta con annesso terreno facente parte del "Villaggio Alpino" sito sul Monte Faito (Comune di [REDACTED])

registrato il 21.12.66 al n. 27907 e trascritto il 20.12.76 al n. 60537, che al sig. [REDACTED] detti cespiti pervennero con atto di "Dichiarazione di proprietà" ricevuto per Notar Galluccio il 29.07.64 registrato in Napoli il 13.08.64 al n. 4182 e trascritto il 04.08.64 al n. 37589 col quale il [REDACTED] sede di Napoli riconosceva al predetto sig. [REDACTED] la proprietà dei detti cespiti, quale legittimo possessore dell'obbligazione serie I n. 0041256, sorteggiata come da verbale per Notar Tozzi di Napoli del 24.11.54, - che il suolo su cui sorge la casetta e quello annesso fanno parte dei terreni che [REDACTED] acquistò dalla Società [REDACTED] con atti per Notar Tozzi di Napoli del 28.12.50 trascritto il 29.12.50 al n. 27734 e del 12.06.52 trascritto l'11.12.52 al n. 1416, - che in data 08.09.1955 fu concessa dal Sindaco del Comune di Vico Equense Licenza di Abitabilità con dichiarazione n. 167 -- vende al sig. [REDACTED] una casetta in parte diruta di tre vani ed accessori distribuiti su due piani con annesso terreno corrispondente al lotto I/9 n. 84 zona quinta sita nel "Villaggio Alpino" sul Monte Faito, Comune di Vico Equense (NA) tra la "Pedonale di Cresta" e la "Strada di Cresta" da cui ha accesso a mezzo di pedonali.

La casetta copre un'area di circa metri quadrati settantasei e la sua cubatura è di circa metri cubi 300 vuoto per pieno. L'area a servizio della costruzione, delimitata originariamente da steccato in legno, ha l'estensione di metri quadrati settecento cieca a corpo e non a misura. Il tutto confina a Nord con la pedonale di Cresta, a Sud con la pedonale trasversale, ad Est con terreno annesso al villino 85 e ad Ovest con il villino 83 e terreno annesso. La casetta non è ancora riportata in catasto non avendo a tanto provveduto il [REDACTED] originario proprietario.

L'accatastamento è stato richiesto con scheda n. 0230484 registrata il 22.03.72 al n. 377. Il terreno è riportato nel catasto rustico del Comune di Vico Equense alla

partita 8202 in testa al Banco di Napoli foglio 10 p.lla 86 are 7,00. (cfr. All. 4.5 Titolo)

Quindi, di fatto - tenendo in considerazione la ricostruzione della storia catastale e di provenienza degli immobili e, quindi quanto indicato e descritto in risposta ai quesiti 3, 5 e 6 - vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei rispettivi Titoli di Provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle rispettive planimetrie catastali e mappe (e, pur considerando le difformità indicate per l'immobile in Gragnano tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi) vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali in atti e lo stato attuale dei luoghi, così come indicato graficamente nelle planimetrie redatte dalla sottoscritta a seguito di rilievo metrico, (cfr. All. 6 con All. 2.1, All.9 con All. 2.7 e All. 12 con All. 2.11)

I manufatti pignorati non debordano invadendo aree aliene, condominiali o, comunque non pignorate.

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

RISPOSTA al quesito 8)

Gli identificativi catastali degli immobili, non includono porzioni aliene o non pignorate ma individuano perfettamente i beni pignorati. Inoltre, gli immobili contigui hanno i loro identificativi catastali e non risultano fisicamente fusi con quelli pignorati.

- 9) QUESITO: **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo : - qualora l'atto di pignoramento rechi indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà immobiliare)

proprietà o dell'usufrutto o della proprietà ipotecaria, intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di "differmità 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 differmità 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.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a., 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 "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità 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 differmità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente i dati catastali contenuti

censuario, foglio, p.la e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

RISPOSTA al quesito 9)

Dall'analisi della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, **non è risultato** che esse siano state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. Si precisa al riguardo che il diritto reale dei rispettivi immobili staggiti, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dei relativi atti d'acquisto trascritti in suo favore e, precisamente:

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

10) QUESITO: **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

RISPOSTA al quesito 10)

I Comuni di Castellammare, [REDACTED] Vico Equense dispongono di PRG **quale strumento con lo scopo di pianificare e regolare le aree intercomunali nonché disciplinare l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo del territorio comunale.**

Precisamente:

Immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n. 107 posto al piano S1, della consistenza di mq 85, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.la 290 sub 102 z.c. 1 cat. C/6 cl. 8 mq 55 R.C. € 249,85.

Tale bene pignorato, in forza degli strumenti urbanistici vigenti nel territorio del Comune di Castellammare e, precisamente PRG e PUT ricade:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- In forza del PRG vigente, in zona B1 definita di recente urbanizzazione;
- In forza del PUT (Piano Urbanistico Territoriale) in zona 7 di razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole, (cfr. All. 7)

Abitazione in villini sita in Vico Equense (Na) alla Via della Cresta, posta al piano T1, vani 10, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense al foglio 10, p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate (già foglio 10 p.lla 216 sub 2 e foglio 10 p.lla 86 giusta variazione catastale del 9 giugno 2017 prot. NA0217650 in atti dal 13 giugno 2017), z.c. 2, caE A/7 cl. 1 R. € 1.675,45.

Tale bene pignorato in forza degli strumenti urbanistici vigenti nel territorio di Vico Equense e, precisamente PRG e PUT ricade:

- In forza del PRG, vigente, in zona 8 definita di "riqualificazione turistica"
- In forza del PUT (Piano Urbanistico Territoriale) in zona territoriale 14 definita "turistico montana". (cfr. All. 13)

Inoltre, sui territori insistono vincoli speciali quali:

L. 29.06.39 n. 1497 tutela paesaggistica;

L. 30.12.23 n. 3267 vincolo idrogeologico - pendici monte Faito;

L.01.06.39 n. 1089 vincolo archeologico;

Il territorio di Castellammare, [REDACTED] e Vico sono stati dichiarati zone sismiche

Gli immobili in oggetto non risultano vincolati ai sensi del d.lgs. 42/04 e non sono soggetti a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

11) QUESITO: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzatorio.

segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; - chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01.10.83 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio opere abusive ultimate entro la data del 31.12.93 ed alle condizioni ivi indicate); iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.03 ed alle condizioni ivi indicate); - verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura, - concludere infine, - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

RISPOSTA al quesito 11)

Immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n. 107 posto al piano S1, della consistenza di mq 85, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.IIIa 290 sub 102 z.c. 1 cat. C/6 cl. 8 mq 55 R.C. € 269,85.

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici. Circa la legittimità urbanistica dell'immobile, le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune hanno consentito di accertare che:

-Il fabbricato nel quale ricade l'immobile in oggetto è stato realizzato a cavallo tra gli anni 50 e 60 e non si rinvencono per esso titoli autorizzativi se non il certificato di abitabilità del 15.04.1957.

-L'immobile de quo, nella sua attuale consistenza, - come si rileva dall'esame dei Titoli di Provenienza, è stato realizzato in assenza di titolo e per esso è stata inoltrata richiesta di sanatoria con Cila e, nello specifico:

-in data 10.06.2020 è stata protocollata su istanza dell'attuale proprietario la trasmissione della Cila in sanatoria per l'autorimessa in Castellammare di Stabia alla Via Tavernola, 107 piano S1 int. 8 al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 ai sensi dell'art. 6-bis DPR 380/2001 e II sez. edilizia della tabella A del d.lgs n. 222/2016 con allegate le ricevute di versamento per le relative oblazioni dovute pari ad euro 1.333,00 per opere con destinazione non residenziale.

La tipologia dei lavori posti in essere riguarda interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/01 ivi comprese l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne senza l'interessamento delle parti strutturali dell'edificio e, precisamente consistono nella "fusione" delle unità immobiliari già sub 47 e 48 derivanti dalle schede catastali 425 e 426 del 22.03.77 (cfr. Titoli di proprietà, visura storica indicante la **variazione catastale per fusione del 05.10.00 protocollo n. 106105**) in un'unica unità immobiliare (ora sub 102) mediante la demolizione della tramezzatura divisoria. I lavori, che non hanno comportato la modifica dei prospetti e/o l'aumento della volumetria esistente, risultano conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché compatibili con la normativa in materia sismica e di rendimento energetico. (cfr. All. 8)

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale in atti ed ai grafici allegati alla pratica Cila. (cfr. All. 2.1 e 8)

ASTE
GIUDIZIARIE®





Abitazione in villini sita in Vico Equense (Na) alla Via della Cresta, posta al piano T1, vani 10, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense al foglio 10, p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate (già foglio 10 p.lla 216 sub 2 e foglio 10 p.lla 86 giusta variazione catastale del 9 giugno 2017 prot. NA0217650 in atti dal 13 giugno 2017), z.c. 2, cat. A/7 cl. 1 R. € 1.678,48.

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

Ai fini della legittimità urbanistica dell'immobile, dalla documentazione esistente presso l'ufficio tecnico del Comune di Vico Equense e dai titoli di provenienza si precisa quanto di seguito accertato:

- La villa in oggetto è stata edificata negli anni 70 con regolare titolo autorizzativo e, comunque esiste in atti licenza di abitabilità rilasciata nel 1980.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

di Vico Equense in data 08.09.55 con dichiarazione n. 167 come si evince dall'Atto per Notar Amleto Galluccio 20.04.72 rep. 106231 (cfr. All. 4.5) con il quale l'esecutato acquistava l'immobile allora consistente "in una casetta in parte diruta di tre vani ed accessori distribuita su due piani con annesso terreno corrispondente al lotto I/9 n. 84, zona quinta, sita nel Villaggio Alpino sul Monte Faito, Comune di Vico Equense tra la Pedonale Cresta e la Strada di Cresta da cui ha accesso a mezzo di pedonali. La casetta copre un'area di circa mq 76 e la sua cubatura è di circa mc 300 vuoto per pieno. L'area a servizio della costruzione, delimitata originariamente da steccato in legno ha l'estensione di mq 700 circa a corpo e non a misura. Il tutto confina a Nord con la pedonale di Cresta, a Sud con la pedonale trasversale, ad Est con terreno annesso al villino 85 e ad Ovest con il villino 83 e terreno annesso.

La casetta non è ancora riportata in catasto non avendo a tanto provveduto il [REDACTED] originario proprietario. L'accatastamento è stato richiesto con scheda n. 0230484, registrata il 22.03.72 al n. 377.

Il terreno è riportato nel Catasto Rustico del Comune di Vico Equense alla partita 8202 in testa al Banco di Napoli, foglio 10, p.lla 86, are 7,00, r.d. 4,20, r.a. 0,21".

- Successivamente tale immobile, nella sua attuale consistenza, è stato oggetto di lavori di ampliamento abusivi per i quali è stata inoltrata dall'attuale proprietario domanda di condono edilizio per il conseguimento del titolo in sanatoria ai sensi della L. 47/85. Precisamente agli atti del Comune esistono due pratiche di condono classificate al cronologico n. 1188/1 protocollo 11085 del 31.05.86 relativa all'ampliamento dell'abitazione e n. 1187/1 protocollo 11084 del 31.05.86 relativa all'installazione del traliccio che venivano integrate in data 04.11.2010 protocollo n. 30621. (cfr. All. 14)

- L'immobile, nella sua attuale consistenza è costituito da un corpo principale relativo alla villa, indicato nei grafici allegati alla pratica come CORPO A con struttura portante mista in muratura e c.a. articolato su tre livelli comprendenti, piano seminterrato, piano terra-rialzato, piano primo e piano copertura con tetto a falde inclinate. Ad una distanza di circa 4,00 mt dalla villa vi è la serra indicata come CORPO B e verso il confine Nord della costruzione principale vi è il corpo

per la collocazione dell'antenna trasmittente con i relativi manufatti per le apparecchiature di sostegno tecnico indicati come CORPO C.

- Per l'installazione di tale traliccio con antenna trasmittente esiste agli atti dell'ufficio tecnico l'allora accordata e rinnovata concessione alla [REDACTED] pa in data 27.12.93 con validità fino al 31.12.98 dalla Direzione Generale dei servizi radioelettrici, integrazione documentale come richiesta dall'ufficio tecnico del Comune di Vico Equense. (cfr. All. 14.1)

- Le superfici abusivamente realizzate, in ampliamento alla villa dall'esame dei documenti agli atti e da quanto accertato sui luoghi, sono così suddivise:

- Piano seminterrato con garage e locale caldaia mq 38,30;
- Piano terra-rialzato, uso residenziale mq 31,49;
- Piano rialzato, cantina mq 4,95,
- Piano primo, uso residenziale mq 74,80,
- Piano primo, non residenziale mq 21,95.

- La volumetria abusivamente realizzata in ampliamento è pari, quindi a mc 501,00 mentre il volume dell'intera costruzione è di mc 896,00;

- Agli atti esiste certificato di idoneità statica protocollato in data 04.11.2010 al n. 30021. (cfr. All. 14)

Ad oggi le procedure di sanatoria per le quali risultano interamente versate le oblazioni dovute, come determinate dall'ufficio tecnico, pur perfettamente istruite, non hanno ancora ottenuto definizione per le problematiche connesse al vincolo ambientale di cui alla legge 1497/39 e L. 431/85 per il quale la richiesta di espressione del relativo parere è stata presentata all'autorità competente e non ancora rilasciato.

Si precisa, inoltre che per tale fabbricato presso il Comune, alle sezioni Licenze Edilizie, Condoni ed Abusivismo non sono stati rinvenuti altre pratiche edilizie e/o atti autorizzativi concessori.

Lo stato dei luoghi dell'immobile in oggetto, quindi è conforme alla planimetria catastale in atti nonché ai grafici relativi alle pratiche di condono ai sensi della Legge 47/85.

12)Indichi se vi è attestato di certificazione energetica ex D.L.gs n. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.13 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.; per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

RISPOSTA al quesito 12)

Per gli immobili in oggetto non esiste attestato di certificazione energetica ex D.L.gs n.311/2006 modificato dal D.L. n. 145/13 convertito con legge n.9/14 e succ. modifiche. Attualmente sono in uso presso professionisti specializzati del settore ed Agenzie immobiliari, Programmi di redazione dell'attestato che quantificano il rilascio al costo medio di mercato di E. 300.00 per unità o livello di piano.

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

RISPOSTA al quesito 13)

Considerando le caratteristiche tipologiche ed intrinseche dei beni pignorati, consistenti rispettivamente in un garage-cantina a Castellammare di Stabia, una [REDACTED] ed un villino a Vico Equense sul Faito, essi devono essere venduti in singoli lotti e, nello specifico: Primo Lotto, [REDACTED] e Terzo Lotto.

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

RISPOSTA al quesito 14)

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

Inoltre essi, per le loro attuali caratteristiche intrinseche sono indivisibili dal momento che in un eventuale progetto di divisione che li riguardi, oltre a danneggiare da un punto di vista economico il manufatto che perderebbe il suo valore intrinseco di autorimessa, di villa e di villino, si creerebbero delle servitù e non sarebbe possibile superare le difficoltà legate all'incidenza della mancanza dei necessari atti amministrativi autorizzativi, anche compreso il parere da parte delle amministrazioni preposte alla tutela vincolistica.

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

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

RISPOSTA al quesito 15) ed al quesito 16)

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

L'Autorimessa in Castellammare alla Via Tavernola 107 risulta nel possesso dell'esecutato.

[REDACTED]

Il villino in Vico Equense, località Faito è nel possesso [REDACTED] che la detiene sine titolo. Per tale motivo è stata calcolata la relativa indennità d'occupazione secondo tariffe correnti sul mercato, ritenuta equa nella misura di euro 100,00

[REDACTED]

[REDACTED]

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, altri contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

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

RISPOSTA al quesito 17)

Sulla base delle verifiche effettuate, sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità mentre, esistono oneri di natura condominiale relativi al garage-autorimessa di Castellammare per una quota ordinaria annuale di E. 42,00 senza insoluti e relativi al villino di Vico Equense per una quota ordinaria annuale di E.227,00 senza insoluti come da attestazione. (cfr. All. 22)

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

RISPOSTA al Quesito 18)

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Sui beni pignorati non esistono domande giudiziali o provvedimenti giudiziali e non esistono, inoltre diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche

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

Nello specifico, relativamente all'uso civico - con riferimento al D.Lgs. n. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L.n.137/02) ed al D.Lgs.n. 4/08 - si precisa che nei rispettivi territori dei Comuni di Castellammare di Stabia, [REDACTED] e Vico Equense non vi sono aree gravate da usi civici così come precisato nella Certificazione relativa agli usi civici e come indicato nella tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO USI CIVICI con riferimento ai Decreti di Assegnazione Terre a Categoria della Provincia di Napoli (Legge 16.06.1927 n. 1766 - RD 26.02.1928 n. 332 - LR 17.03.1981 n. 11. (cfr. All. 23)

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

RISPOSTA al quesito 19)**Determinazione del valore degli immobili con indicazione del criterio di stima adottato: valore di mercato.**

I beni pignorati sono stati classificati in singoli lotti indicati rispettivamente come: PRIMO LOTTO relativo all'immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n. 107 posto al piano S1, della consistenza di mq 85, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 cat. C/6 cl. 8 mq 55 R.C. € 269,85;



TERZO LOTTO relativo all'abitazione in villino sita in Vico Equense (Na) alla Via della Cresta, posta al piano T1, vani 10, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense al foglio 10, p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate (già foglio 10 p.lla 216 sub 2 e foglio 10 p.lla 86 giusta variazione catastale del 9 giugno 2017 prot. NA0217650 in atti dal 13 giugno 2017), z.c. 2, cat. A/7 cl. 1 R. € 1.678,48.

CRITERIO DI STIMA

Il procedimento di stima si sviluppa essenzialmente in due fasi.

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

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

oggetto. Pertanto, il procedimento di stima a valore di mercato rappresenta la sintesi di due precise argomentazioni:

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

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

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

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

Rimane comunque, indiscutibile la difficoltà di reperire sul mercato i prezzi noti. Da qualche anno, pertanto alcuni grandi Gruppi Immobiliari hanno iniziato a pubblicare periodicamente delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili cioè, i cosiddetti Borsini Immobiliari cui si fa riferimento per avere la quotazione immobiliare di mercato. Specifici, in questo senso sono la rivista " Consulente Immobiliare" che pubblica periodicamente le quotazioni immobiliari relative all'andamento di mercato operando la media dei prezzi delle compravendite per beni analoghi e l' "Annuario Immobiliare", testo di riferimento essenziale per le stime immobiliari secondo valori di mercato, edito da " Il Sole 24 Ore" di Francesco Tamborrino che ha pubblicato, incrementandole annualmente, le tabelle recanti le quotazioni medie indicative del mercato, cioè intermedie tra un minimo ed un massimo fornendoci un preciso criterio di stima.

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

Il bagaglio di dati necessario alla determinazione del prezzo noto deve essere completato, nel senso di supportato, anche da una ricerca diretta, attraverso il

offerte di mercato su inserzioni a pagamento, certamente tenendo conto, che i prezzi richiesti hanno necessitato di una discreta elaborazione da parte dell'estimatore che ha anche valutato due aspetti fondamentali e, cioè che:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CALCOLO A

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

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

CALCOLO B

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

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

CALCOLO C

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

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

Quando, come nel nostro caso, relativamente alla stima degli immobili, si hanno più coefficienti di differenziazione, si stabilirà un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti ed applicando tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalenza matematica di

una proporzione rispetto al valore di base uguale ad 1, rappresentato da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.

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

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

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

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

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

- 1) COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE E DI PIANO

Coefficienti di livello di piano

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

Coefficienti delle pertinenze

Destinazione	Caratteristiche	Coefficiente
Cantine e solai	Inabitabili	0,20
Taverne	Seminterrate di ville o villini	0,50
Camere a tetto	----	
o soffitte	----	0,33
Balconi	scoperti	0,25
Balconi	coperti anche lateralmente	0,40
Verande		0,95
Terrazze	a livello scoperte	da 0,25 a 0,15
Terrazze	a livello coperte	da 0,45 a 0,30
Lastrici solari	praticabili con accesso da scala int.	da 0,20 a 0,10
Giardini	di proprietà esclusiva	0,18
Uffici	-compresi in edifici residenziali: per i centri storici ed in prossimità di centri amministrativi, ospedalieri e di tribunali;	1,00

Box	-per i semicentri di elevato interesse terziario;	0,97 da 0,90 a 0,80
	-negli altri casi;	
	-uffici al piano seminterrato;	0,95 1,00
	-in edifici destinati solo ad uffici;	
	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,60 a 1,80 da 1,40 a 1,50
	-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,30 a 1,60 da 1,00 a 1,25
	-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 0,75 a 1,00 da 0,75 a 0,90
	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 1 a 1,20 da 0,90 a 1,10
	-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,75 a 1,05 da 0,70 a 0,90
	-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,55 a 0,70 da 0,50 a 0,65
Posti auto coperti di proprietà esclusiva		

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

2) COEFFICIENTI DI ETA', QUALITA' E STATO

A) coefficienti di età

Con le seguenti ripartizioni:

Nuovo (immobile mai utilizzato)

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

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Di età da 10 a 20 anni

Di età da 21 a 40 anni

Di età da 41 a 60 anni

Di oltre 60 anni d'età

B) coefficienti di qualità

Con le seguenti ripartizioni:

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

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

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

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

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

C) coefficienti di stato di manutenzione

con le seguenti classificazioni:

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

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

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

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

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo mediocre	stato buono	stato	Stato pessimo
Edificio nuovo				
Lusso	1,10	----	----	----
Signorile	1,05	----	----	----
Medio	1,00	----	----	----
Popolare	0,90	----	----	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
Edificio recentissimo				
Lusso	0,95	0,90	0,85	----
Signorile	0,90	0,85	0,80	----
Medio	0,85	0,80	0,75	----
Popolare	0,80	0,75	0,70	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
10 - 20 anni				
Lusso	0,90	0,85	0,80	----
Signorile	0,85	0,80	0,75	----
Medio	0,80	0,75	0,70	----
Popolare	0,75	0,70	0,65	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
21 - 40 anni				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	----	----	----	----
41 - 60 anni				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	----	----	----	----
Oltre 60 anni				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Pubblicazione
 riproduzione o ripro

STIMA DEL PRIMO LOTTO

Immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n. 107 posto al piano S1, della consistenza di mq 85, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 cat. C/6 cl. 8 mq 55 R.C. € 269,85.

Tale bene pignorato, in forza degli strumenti urbanistici vigenti nel territorio del Comune di Castellammare e, precisamente PRG e PUT ricade:

- In forza del PRG vigente, in zona B1 definita di recente urbanizzazione;
- In forza del PUT (Piano Urbanistico Territoriale) in zona 7 di razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole. (All. 7)

Il fabbricato di cui fa parte il bene è stato realizzato negli anni 50-60 (dichiarato abitabile con certificato del 15.04.1957) ed è ubicato all'interno del tessuto storico del Comune caratterizzato da altra edilizia d'epoca e da altra recente. La zona risulta semicentrale rispetto al contesto cittadino, ben servita, con normali servizi, infrastrutture relative a strutture sanitarie, uffici pubblici e scuole oltre a negozi di genere diversi nelle vicinanze, in un contesto per lo più residenziale, misto a situazioni con intrinseche valenze storico-culturali ma anche ad altre di carattere economico - popolare.

Nello specifico:

- l'immobile consiste in un ampio garage (autorimessa) al piano seminterrato con ingresso dalla via pubblica attraverso rampa in discesa delimitata da cancelli in corrispondenza della rampa che si diparte dalla strada ed in corrispondenza dell'accesso al locale che dispone anche di un vano delimitato da porta in ferro, di uso esclusivo del proprietario dell'autorimessa, che consente attraverso scale di servizio di immettersi direttamente al fabbricato.

L'immobile di altezza uniforme di ml 2.90 si estende per una superficie utile di mq. 85,00 e risulta attraversato nella lunghezza, a livello del solaio di copertura dai tubi a vista di collegamento e connessione della pluviale con la fecale.

Per tali caratteristiche costruttive è necessario provvedere periodicamente alla sua manutenzione per eliminare l'acqua che si forma in esubero e non viene

determinandone l'allagamento durante le giornate di pioggia abbondante. Tanto è dovuto all'attraversamento del soffitto del locale nella lunghezza dalle tubazioni di collegamento alla pluviale unitamente a quelle di innesto alla fecale. Lo stato dei luoghi con pavimentazione in battuto di cemento e pareti per lo più ad intonaco rustico, è in scadenti condizioni di manutenzione. Il locale dispone di vetusto impianto elettrico. (cfr. All. 2.1 planimetria catastale, All. 6 planimetria di rilievo e All. 15 foto dello stato dei luoghi)

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici. Circa la legittimità urbanistica dell'immobile, le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune hanno consentito di accertare che:

-Il fabbricato nel quale ricade l'immobile in oggetto è stato realizzato a cavallo tra gli anni 50 e 60 e non si rinvergono per esso titoli autorizzativi.

-L'immobile de quo, nella sua attuale consistenza, - come si rileva dall'esame dei Titoli di Provenienza, è stato realizzato in assenza di titolo e per esso è stata inoltrata richiesta di sanatoria con Cila e, nello specifico:

in data 10.06.2020 è stata protocollata su istanza dell'attuale proprietario la trasmissione della Cila in sanatoria per l'autorimessa in Castellammare di Stabia alla Via Tavernola 107 piano S1 int. 8 al CF al foglio 7 p.lla 290 sub 102 ai sensi dell'art. 6-bis DPR 380/2001 e II sez. edilizia della tabella A del d.lgs n. 222/2016 con allegate le ricevute di versamento per le relative oblazioni dovute pari ad euro 1.333,00 per opere con destinazione non residenziale.

La tipologia dei lavori posti in essere riguarda interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/01 ivi comprese l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne senza l'interessamento delle parti strutturali dell'edificio e, precisamente consistono nella "fusione" delle unità immobiliari già sub 47 e 48 derivanti dalle schede catastali 425 e 426 del 22.03.77 (cfr. Titoli di proprietà, visura storica indicante la variazione catastale per fusione del 05.10.00 protocollo n. 106105) in un'unica unità immobiliare (ora sub 102) mediante la demolizione della tramezzatura divisoria. I lavori, che non hanno comportato la modifica dei prospetti, e

l'aumento della volumetria esistente, risultano conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché compatibili con la normativa in materia sismica e di rendimento energetico. (cfr. All. 8)

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale in atti ed ai grafici allegati alla pratica Cila. (cfr. All. 2.1 e 8)

L'immobile confina a Nord con rampa di accesso al garage e porzioni aliene del fabbricato, a Sud con stradina che si diparte da Via Tavernola, ad Est con area di manovra e vano scala del fabbricato e ad Ovest con terrapieno.

Il **coefficiente correttivo di differenziazione** da utilizzare nel caso di specie che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è **pari a 0,75 (possibilità di parcheggio su suolo pubblico, garage al livello inferiore).**

Quindi, sulla base dell'ultima quotazione immobiliare utile del Consulente Immobiliare riportata nell'Annuario immobiliare per gli immobili nuovi nella zona in oggetto nonché nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare abbiamo un valore utile medio di E. 1.500/mq che appunto rappresenta la quotazione utile di riferimento **per gli immobili in zona con caratteristiche analoghe destinati a box-garage.** (cfr. All. 19)

Tale quotazione utile di riferimento va moltiplicata per il coefficiente di differenziazione per avere la quotazione corretta che tiene in debito conto le caratteristiche intrinseche del bene e, soprattutto lo stato di manutenzione.

Da cui

$E/mq \ 1.500 \times 0,75 = E/mq \ 1.125$ che rappresenta il **valore di mercato corretto**

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

$Euro/mq \ 1.125 \times mq \ 85,00 \text{ commerciali} = E. \ 95.625,00$ arrotondabili a E. 95.000,00
(Valore di mercato)

Da tale valore di mercato va detratto l'importo previsto per il rilascio dell'attestazione energetica pari ad E. 300,00;

Da cui:

$E. \ 95.000,00 - E. \ 300,00 = E. \ 94.700,00$ (Valore di mercato stimato)

Su tale valore di mercato stimato deve prevedersi una riduzione nella misura del 10% pari ad E. 9.470,00 che tenga conto:

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

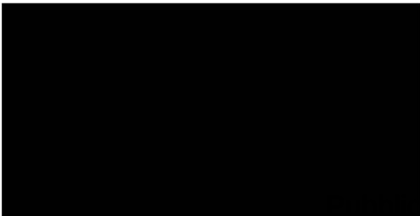
Da cui:

E. 94.700,00 - E. 9.470,00 = E. 85.230,00 arrotondabile ad

E. 85.000.000,00 (Valutazione finale dell'immobile pignorato - Prezzo base d'asta del Primo Lotto)

Euro 85.000,00 (Prezzo Base del Primo Lotto)

STIMA DEL [REDACTED]



Nello specifico

ASTE
GIUDIZIARIE®



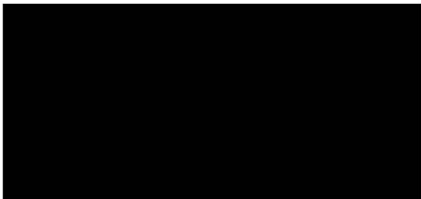
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazio
ripubblicazione o ripro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



STIMA DEL TERZO LOTTO

Abitazione in villino sita in Vico Equense (Na) alla Via della Cresta, posta al piano T1, vani 10, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense al foglio 10, p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate (già foglio 10 p.lla 216 sub 2 e foglio 10 p.lla 86 giusta variazione catastale del 9 giugno 2017 prot. NA0217650 in atti dal 13 giugno 2017), z.c. 2, cat. A/7 cl. 1 R. € 1.678,48.

Tale bene pignorato in forza degli strumenti urbanistici vigenti nel territorio di Vico Equense e, precisamente PRG e PUT ricade:

- In forza del PRG, vigente, in zona 8 definita di "riqualificazione turistica"
- In forza del PUT (Piano Urbanistico Territoriale) in zona territoriale 14 definita "turistico montana". (cfr. All. 13)

La zona risulta decentrata rispetto al contesto cittadino, poco servita, con insufficienti servizi, infrastrutture e negozi di genere diversi nelle vicinanze, in un contesto per lo più residenziale con caratteristiche e valenze naturalistiche-ambientali di pregio.

Nello specifico

Si tratta di un'abitazione in ampia e rifinita villa unifamiliare di categoria A/7 delimitata perimetralmente, articolata su tre livelli collegati da scala interna ed esterna, con tetto a doppia falda inclinata, con giardino attrezzato a diverse quote di complessivi mq 336,00, corredato di serra con struttura in ferro e vetro e varie zone ricettive sempre a diverse quote in parte nel verde ed in parte in zone pavimentate con doppio accesso pedonale attraverso cancelli in ferro ubicati rispettivamente a Sud da Via della Cresta ed a Nord dalla stradina secondaria percorrendo la rampa di scale in pietra che copre il dislivello del terrazzamento naturale della costruzione. (cfr. All. 12 planimetria generale)

Sul confine Nord della proprietà, a monte della villa ed adiacente la strada pedonale Cresta si erge il traliccio in ferro dell'antenna alto ml. 23,10 poggiato su una base quadrata di mq 22,18 di cui occupa una superficie di mq 8,28 con adiacenti i relativi manufatti edilizi in struttura mista a sostegno delle installazioni delle apparecchiature elettroniche per uso trasmissione e deposito, di complessivi mq 33,88. (cfr. All. 12 planimetria generale)

L'abitazione è, quindi costituita da:

- piano terra-rialzato (di complessivi mq. 79,55 di superficie utile residenziale-coperta con altezza uniforme di ml. 2,95) e mq. 47,25 di superficie utile non residenziale relativa al terrazzo) che costituisce il piano nobile della villa con ingresso principale di rappresentanza in corrispondenza dell'accesso dalla strada ed ingresso secondario comprendente quindi, ingresso, salone, cucina cantina bagno e terrazzo; (cfr. All. 12 planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e All. 17 Foto)

- piano primo (di complessivi mq. 92,48 di superficie utile residenziale-coperta e di complessivi mq. 49,84 di superficie non residenziale) che costituisce anche il piano notte della villa comprendente disimpegno per l'accesso al corpo scala interno di collegamento, cinque vani letto, due bagni, terrazzo, veranda, portico, deposito, cantina e serra a livello dell'area verde attrezzata; (cfr. All. 12 planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e All. 17 Foto)

- piano seminterrato (di complessivi mq. 37,97 di superficie utile coperta non residenziale) destinata a locale caldaia e garage con accesso diretto dalla strada. (cfr. All. 12 planimetria dello stato dei luoghi e All. 17 Foto)

- piano copertura con tetto a falde inclinate.

L'unità immobiliare nella sua interezza, rifinita in ogni dettaglio sia all'interno che all'esterno, con ottima esposizione, è in condizioni di manutenzione più che buone, con ottime rifiniture e materiali di buona qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti e le facciate esterne ad intonaco tinteggiato e pietra. Le pareti interne sono rivestite quasi interamente in legno

L'area esterna destinata a giardino attrezzato a diverse quote, con serra, depositi e zone di ricezione organizzate sempre a diverse quote in parte nel verde ed in parte in zone pavimentate, sono in ottime condizioni di manutenzione. L'immobile è provvisto di impianti a norma di legge per quanto riguarda acqua, gas, elettricità, e riscaldamento. (cfr. Foto All. 17)

Ai fini della legittimità urbanistica dell'immobile, dalla documentazione esistente presso l'ufficio tecnico del Comune di Vico Equense e dai titoli di provenienza si precisa quanto di seguito accertato:

- La villa in oggetto è stata edificata negli anni 70 con regolare titolo autorizzativo e, comunque esiste agli atti licenza di abitabilità rilasciata dal sindaco di Vico Equense in data 08.09.55 con dichiarazione n. 167 come si evince dall'Atto per Notar Amleto Galluccio 20.04.72 rep. 106231 (cfr. All. 4.5) con il quale l'esecutato acquistava l'immobile allora consistente "in una casetta in parte diruta di tre vani ed accessori distribuita su due piani con annesso terreno corrispondente al lotto I/9 n. 84, zona quinta, sita nel Villaggio Alpino sul Monte Faito, Comune di Vico Equense tra la Pedonale Cresta e la Strada di Cresta da cui ha accesso a mezzo di pedonali. La casetta copre un'area di circa mq 76 e la sua cubatura è di circa mc 300 vuoto per pieno. L'area a servizio della costruzione, delimitata originariamente da steccato in legno ha l'estensione di mq 700 circa a corpo e non a misura. Il tutto confina a Nord con la pedonale di Cresta, a Sud con la pedonale trasversale, ad Est con terreno annesso al villino 85 e ad Ovest con il villino 83 e terreno annesso.

La casetta non è ancora riportata in catasto non avendo a tanto provveduto il Banco di Napoli, originario proprietario. L'accatastamento è stato richiesto con scheda n. 0230484, registrata il 22.03.72 al n. 377.

Il terreno è riportato nel Catasto Rustico del Comune di Vico Equense alla partita 8202 in testa al Banco di Napoli, foglio 10, p.lla 86, are 7,00, r.d. 4,20, r.a. 0,21".

- Successivamente tale immobile, nella sua attuale consistenza, è stato oggetto di lavori di ampliamento abusivi per i quali è stata inoltrata dall'attuale proprietario domanda di condono edilizio per il conseguimento del titolo in sanatoria ai sensi della L. 47/85. Precisamente agli atti del Comune esistono due pratiche di condono classificate al cronologico n. 1188/1 protocollo 11085 del 31.05.86 relativa all'ampliamento dell'abitazione e n. 1187/1 protocollo 11084 del 31.05.86 relativa all'installazione del traliccio che venivano integrate in data 04.11.2010 protocollo n. 30621. (cfr. All. 14)

- L'immobile, nella sua attuale consistenza è costituito da un corpo principale relativo alla villa, indicato nei grafici allegati alla pratica come CORPO A con struttura portante mista in muratura e c.a. articolato su tre livelli comprendenti, piano seminterrato, piano terra-rialzato, piano primo e piano copertura con tetto a falde inclinate. Ad una distanza di circa 4,00 mt dalla villa vi è la serra indicata come CORPO B e verso il confine Nord della costruzione principale vi è il traliccio per la collocazione dell'antenna trasmittente con i relativi manufatti per le apparecchiature di sostegno tecnico indicati come CORPO C.

- Per l'installazione di tale traliccio con antenna trasmittente esiste agli atti dell'ufficio tecnico l'allora accordata e rinnovata concessione alla [REDACTED] spa in data 27.12.93 con validità fino al 31.12.98 dalla Direzione Generale dei servizi radioelettrici, integrazione documentale come richiesta dall'ufficio tecnico del Comune di Vico Equense. (cfr. All. 14.1)

- Le superfici abusivamente realizzate, in ampliamento alla villa dall'esame dei documenti agli atti e da quanto accertato sui luoghi, sono così suddivise:

- Piano seminterrato con garage e locale caldaia mq 38,30;
- Piano terra-rialzato, uso residenziale mq 31,49;
- Piano rialzato, cantina mq 4,95,

- Piano primo, uso residenziale mq 74,80,
- Piano primo, non residenziale mq 21,95.
- La volumetria abusivamente realizzata in ampliamento è pari, quindi a mc 501,00 mentre il volume dell'intera costruzione è di mc 896,00;
- Agli atti esiste certificato di idoneità statica protocollato in data 04.11.2010 al n. 30021. (cfr. All. 14)

Ad oggi le procedure di sanatoria per le quali risultano interamente versate le oblazioni dovute, come determinate dall'ufficio tecnico, pur perfettamente istruite, non hanno ancora ottenuto definizione per le problematiche connesse al vincolo ambientale di cui alla legge 1497/39 e L. 431/85 per il quale la richiesta di espressione del relativo parere è stata presentata all'autorità competente e non ancora rilasciato.

Si precisa, inoltre che per tale fabbricato presso il Comune, alle sezioni Licenze Edilizie, Condono ed Abusivismo non sono stati rinvenuti altre pratiche edilizie e/o atti autorizzativi concessori.

Lo stato dei luoghi dell'immobile in oggetto, quindi è conforme alla planimetria catastale in atti nonché ai grafici relativi alle pratiche di condono ai sensi della Legge 47/85.

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

L'immobile nella sua interezza confina a Nord con la pedonale di Cresta, a Sud con la pedonale trasversale, ad Est con terreno annesso al villino 85 e ad Ovest con il villino 83 e terreno annesso.

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

coefficiente di destinazione e di piano: media dei coeff. previsti per i singoli piani senza ascensore - **coeff. 1,09**;

coefficiente di età, qualità e stato - costruzione di età da 21 a 40 anni, di qualità signorile in uno stato di manutenzione ottimo, **coeff. 0,80;**

coefficiente in aumento - edifici con giardino di superficie superiore alla metà in pianta dell'immobile - **coeff. 1,06;**

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

coefficiente in aumento - edifici con possibilità di parcheggio, **coeff. 1,10;**

Tale classificazione qualitativa è stata effettuata anche in virtù dello schema riportato nell'Annuario Immobiliare (cfr. All. 18) che rappresenta la classificazione qualitativa di edifici o unità immobiliari ad uso abitazione.

Avremo, quindi un coefficiente globale unico pari a $(1,09 \times 0,80 \times 1,06 \times 1,08 \times 1,10) = 1,09;$

Pertinenze:

balconi, terrazzo scoperto e serra mq 97,09

giardino mq 336,00



Coefficienti delle pertinenze

coeff. $0,25 \times 97,09 =$ mq. 24,27;

coeff. $0,18 \times 336,00 =$ mq 60,48

Totale superficie virtuale mq 84,75;

Da cui:

Superficie utile mq 210,00 + mq 84,75 = mq 294,75 commerciali effettivi (superficie commerciale effettiva)

Quindi, sulla base dell'ultima quotazione immobiliare utile del Consulente Immobiliare riportata nell'Annuario immobiliare per gli immobili nuovi nella zona in oggetto nonché nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare abbiamo un valore utile medio di E. 1.350/mq che appunto rappresenta la quotazione utile di riferimento per gli immobili in zona con caratteristiche analoghe destinati ad abitazioni in villini. (cfr. All. 21)

Tale quotazione utile di riferimento va moltiplicata per il coefficiente globale di differenziazione per avere la quotazione corretta che tiene in debito conto le caratteristiche intrinseche del bene e, soprattutto lo stato di manutenzione.

Da cui

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

$E/mq\ 1.350 \times 1,09 = E/mq.\ 1.471,50$ arrotondabile ad **E/mq 1.450,00** che rappresenta il valore di mercato corretto (con riferimento all'es. di calcolo B prima riportato).

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

$Euro/mq\ 1.450 \times mq\ 294,75\ commerciali = E.\ 427.387,50$ arrotondabili ad E. **428.000,00. (Valore di mercato)**

Da tale valore di mercato va detratto l'importo previsto per il rilascio dell'attestazione energetica pari ad E. 900,00 (con riferimento ai livelli di piano) e va aggiunto il valore stimato pari ad E. 40.000,00 della postazione televisiva. (valore a corpo)

In merito si precisa che trattasi di una postazione televisiva costituita da un traliccio per apparati radianti con antenna e da un manufatto destinato all'alloggiamento delle relative apparecchiature. La sottoscritta ha proceduto alla valutazione di mercato delle opere fisse, cioè della postazione e delle relative apparecchiature in dotazione con riferimento al contratto di locazione in essere (cfr. All. 1.2) secondo parametri di mercato corrente ma senza entrare nel merito della loro conformità ed idoneità tecnica.

Da cui:

$E.\ 428.000,00 + E.\ (40.000,00 - 900,00) = \underline{E.\ 467.100,00}$ arrotondabili ad E. **467.000,00** (Valore di mercato stimato)

Su tale valore di mercato stimato deve prevedersi una riduzione nella misura del 15% pari ad **E. 70.050,00** che tenga conto:

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

- di eventuali vizi occulti;

Da cui:

E. 467.000,00 - E. 70.050,00 = E.396.950,00 arrotondabile ad

E. 395.000,00 (Valutazione finale dell'immobile pignorato - Prezzo base d'asta del Terzo Lotto)

E. 395.000,00 Prezzo base d'asta del Terzo Lotto)

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

- per la loro determinazione sono state tenute in debita considerazione già nella scelta dei coefficienti, le caratteristiche degli immobili relativamente alla loro conservazione, manutenzione ed adeguamento;
- le tabelle utilizzate sono frutto di elaborazione effettuata dall'autore del testo F. Tamborrino a partire dal 1990 ad oggi, tenendo conto dei dati già elaborati con altre sue opere, nonché dell'archivio di oltre un trentennio di valutazioni fiscali e di mercato. Le tavole dei coefficienti di stima sono, a loro volta, frutto di studi e successive elaborazioni e modificazioni, nel tempo, effettuate dall'autore partendo dal ceppo basilare dei criteri di stima enunciati dal Ministero dei LL. PP. nel 1926 e poi più recentemente nel 1996 e nel 2013, modernizzandoli ed adattandoli alle evoluzioni del mercato fino ad oggi ed ai mutamenti dimensionali delle maggiori città e località con riferimento ai dati forniti dall'OMI. Le tabelle per questo motivo non possono mai essere utilizzate senza considerare i coefficienti correttivi della stima.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI IN CALCE ALLA RELAZIONE

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

Relativamente agli immobili costituenti i singoli Lotti sussiste la condizione locativa come indicato in risposta allo specifico quesito 15 e, nella determinazione dei rispettivi valori immobiliari si è tenuto conto anche dei rispettivi vincoli locativi.

+++++

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

Napoli 21.09.2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Rosa Maria Romanò

ALLEGATI

- 1) Verbale dei sopralluoghi;
- 1.2) Contratto di locazione;
- 2) Documentazione Catastale con relative quietanze:
 - 2.1) Contratto di locazione autorimessa-cantina Castell. di Stabia
 - 2.2) Planimetria Catastale Castell. di Stabia foglio 7 p.lla 290 sub. 102 In atti;
 - 2.3) Planimetria Catastale Castell. di Stabia foglio 7 p.lla 290 sub. 102 Non in atti;
 - 2.4) Vax - stralcio di mappa terreni Castell. foglio 7 p.lla. 290;
 - 2.5) Visura storica C. F. foglio 7 p.lla 290 sub 102;
 - 2.6) Visura storica C. F. foglio 7 p.lla 290 sub 101;
 - 2.7) Planimetria Catastale [REDACTED]
 - 2.8) Vax - stralcio di mappa [REDACTED]
 - 2.9) Visura storica C. F. [REDACTED]
 - 2.10) Planimetria Catastale Vico Equense foglio 10 p.lla 86 sub 1 graffata in atti;
 - 2.11) Planimetria Catastale Vico Equ. foglio 10 p.lla 86 sub 1 graffata non in atti;
 - 2.12) e 2.13) Precedente planimetria catastale;
 - 2.14) Vax- stralcio di mappa terreni Vico Equense foglio 10 p.lla 86;
 - 2.15) Visura storica foglio 10 p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate;
 - 2.16) Denuncia di variazione per ampliamento;
- 3) Ispezioni con relative quietanze:
 - 3.1) Ispezione per soggetto;
 - 3.2) Nota di trascrizione del 10.06.77 nn. 12799/11234;
 - 3.3) Nota di trascrizione del 24.02.83 nn. 5635/4741;

- 3.4) Nota di iscrizione del 02.10.87 nn. 24659/4069;
- 3.5) Nota di trascrizione del 08.07.02 nn. 28361/21522;
- 3.6) Nota di trascrizione del 27.02.04 nn. 9210/6735;
- 3.7) Nota di trascrizione del 23.06.05 nn. 34430/19614;
- 3.8) Nota di trascrizione del 20.07.05 nn. 43749/24786;
- 3.9) Nota di iscrizione del 04.06.08 nn. 29108/5934;
- 3.10) Domanda di annotazione del 11.04.11 nn. 14811/1922;
- 3.11) Domanda di annotazione del 07.09.16 nn. 37995/3391;
- 3.12) Nota d'iscrizione del 27.12.16 nn. 54207/7675;
- 3.13) Nota d'iscrizione del 13.04.17 nn. 17168/2152;
- 3.14) Nota d'iscrizione del 05.05.17 nn. 19976/2570;
- 3.15) Nota d'iscrizione del 05.05.17 nn. 19977/2571;
- 3.16) Nota di trascrizione del 28.10.19 nn. 49044/37900;
- 3.17) Nota di trascrizione del 21.11.19 nn. 53209/41128;
- 3.18) Ispezione per immobile;
- 3.19) Ispezione per immobile;
- 3.20) Nota di trascrizione del 23.02.04 nn. 8108/5911;
- 3.21) Nota di trascrizione del 27.02.04 nn. 9211/6736;
- 3.22) Ispezione per immobile;
- 3.23) Ispezione per immobile;
- 3.24) Ispezione per immobile;
- 3.25) Ispezione per immobile;
- 3.26) Ispezione per immobile;
- 3.27) Ispezione per immobile;
- 3.28) Aggiornamento per nominativo;

4) Atti di Provenienza e quietanze:

- 4.1) Atto di Vendita Notar F. D'Orsi del 14.02.83 rep. 100203;
- 4.2) Atto di Compravendita Notar F. Pinto del 20.05.77 rep. 9582;
- 4.3) Atto di Compravendita Notar F. Spagnuolo del 23.02.04 rep. 34224;
- 4.4) Atto di Vendita Notar F. D'Orsi del 28.11.76 rep. 46035;
- 4.5) Atto di Vendita Notar A. Galluccio del 20.04.72 rep. 106231;

5) Certificati Comune:

- 5.1) Certificato contestuale di stato di famiglia e residenza;
- 5.2) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
- 6) Planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile in Castellammare di Stabia;
- 7) Stralci strumenti urbanistici Castellammare di Stabia;
- 8) Documentazione relativa alla leg. urb. per l'immobile in Castell. di Stabia;
- 9) Planimetria dello stato dei luoghi [REDACTED]
- 10) Stralci strumenti urbanistici [REDACTED]
- 11) Documentazione relativa alla leg. urb. per l'immobile i [REDACTED]
- 12) Planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile in Vico Equense;
- 13) Stralci strumenti urbanistici Vico Equense
- 14) e 14.1) Documentazione relativa alla leg. urb. per l'immobile in Vico Equense;
- 15) Foto immobile Castellammare di Stabia;
- 16) Foto immobile [REDACTED]
- 17) Foto immobile Vico Equense;
- 18) Classificazione qualitativa;
- 19) Valori immobiliari: quotazioni OMI Castellammare di Stabia;
- 20) Valori immobiliari: quotazioni OMI [REDACTED]
- 21) Valori immobiliari: quotazioni OMI Vico Equense;
- 22) Attestazione oneri condominiali;
- 23) Certificazioni uso civico;
- 24) Copie prova spedizioni;
- 25) Descrizione sintetica dei beni in calce alla relazione;
- 25) Specifica competenze professionali e spese.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL PRIMO LOTTO

PRIMO LOTTO: Piena proprietà dell'immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n. 107 posto al piano S1, della consistenza di mq. 85,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 7 p.lla 290 sub 102 z.c. 1 cat. C/6 cl. 8 mq 55 R.C. € 269,85.

Tale bene, in forza degli strumenti urbanistici vigenti nel territorio del Comune di Castellammare e, precisamente PRG e PUT ricade:

- In forza del PRG vigente, in zona B1 definita di recente urbanizzazione;
- In forza del PUT (Piano Urbanistico Territoriale) in zona 7 di razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole.

L'immobile consiste in un ampio garage (autorimessa) al piano seminterrato con ingresso dalla via pubblica attraverso rampa in discesa delimitata da cancelli in corrispondenza della rampa che si diparte dalla strada ed in corrispondenza dell'accesso al locale che dispone anche di un vano delimitato da porta in ferro, di uso esclusivo del proprietario dell'autorimessa, che consente attraverso scale di servizio di immettersi direttamente al fabbricato.

L'immobile di altezza uniforme di ml 2.90 si estende per una superficie utile di mq. 85,00 e risulta attraversato nella lunghezza, a livello del solaio di copertura dai tubi a vista di collegamento e connessione della pluviale con la fecale.

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici. Circa la legittimità urbanistica dell'immobile, le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del comune hanno consentito di accertare che:

-Il fabbricato nel quale ricade l'immobile in oggetto è stato realizzato a cavallo tra gli anni 50 e 60 e non si rinvencono per esso titoli autorizzativi.

-L'immobile de quo, nella sua attuale consistenza, - come si rileva dall'esame dei Titoli di Provenienza, è stato realizzato in assenza di titolo e per esso è stata inoltrata richiesta di sanatoria con Cila e, nello specifico:

-in data 10.06.2020 è stata protocollata su istanza dell'attuale proprietario la trasmissione della Cila in sanatoria con allegate le ricevute di versamento per le relative oblazioni dovute.

La tipologia dei lavori posti in essere riguarda la "fusione" delle unità immobiliari già sub 47 e 48 derivanti dalle schede catastali 425 e 426 del 22.03.77 in un'unica unità immobiliare (ora sub 102) mediante la demolizione dell'attuale

divisoria. I lavori che non hanno comportato la modifica dei prospetti e/o l'aumento della volumetria esistente, risultano conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché compatibili con la normativa in materia sismica e di rendimento energetico.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale in atti ed ai grafici allegati alla pratica Cila, giusta relazione peritale dell'arch. Rosa Maria Romanò in atti.

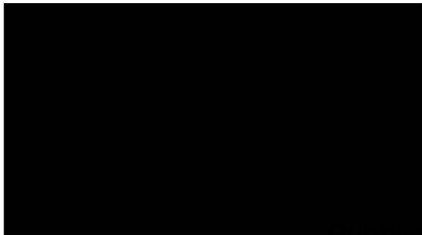
L'immobile confina a Nord con rampa di accesso al garage e porzioni aliene del fabbricato, a Sud con stradina che si diparte da Via Tavernola, ad Est con area di manovra e vano scala del fabbricato e ad Ovest con terrapieno.

Esso è pervenuto al debitore esecutato in virtù di:

-Atto Notar S. D'Orsi del 14.02.83 rep. 100303 trascritto il 24.02.83 ai nn. 5635/4741;

-Atto Notar F. Pinto del 24.05.77 rep. 95821 trascritto il 10.06.77 ai nn. 12799/11234.

PREZZO BASE DEL PRIMO LOTTO E. 85.000,00



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

DESCRIZIONE SINTETICA DEL TERZO LOTTO

TERZO LOTTO: Piena proprietà dell'abitazione in villino sita in Vico Equense (Na) alla Via della Cresta, posta al piano TI, vani 10, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico Equense al foglio 10, p.lla 86 sub 1 e p.lla 216 sub 3 graffate (già foglio 10 p.lla 216 sub 2 e foglio 10 p.lla 86 giusta variazione catastale del 9 giugno 2017 prot. NA0217650 in atti dal 13 giugno 2017), z.c. 2, cat. A/7 cl. 1 R. € 1.678,48.

Tale bene in forza degli strumenti urbanistici vigenti nel territorio di Vico Equense e, precisamente PRG e PUT ricade:

- In forza del PRG, vigente, in zona 8 definita di "riqualificazione turistica"
- In forza del PUT (Piano Urbanistico Territoriale) in zona territoriale 14 definita "turistico montana".

Si tratta di un'abitazione in ampia e rifinita villa unifamiliare di categoria A/7 delimitata perimetralmente, articolata su tre livelli collegati da scala interna ed esterna, con giardino attrezzato a diverse quote di complessivi mq 336,00, corredato di serra con struttura in ferro e vetro e varie zone ricettive sempre a diverse quote in parte nel verde ed in parte in zone pavimentate con doppio accesso pedonale attraverso cancelli in ferro ubicati rispettivamente a Sud da Via della Cresta ed a Nord dalla stradina secondaria percorrendo la rampa di scale in pietra che copre il dislivello del terrazzamento naturale della costruzione.

Sul confine Nord della proprietà, a monte della villa ed adiacente la strada pedonale Cresta si erge il traliccio in ferro dell'antenna alto ml. 23,10 poggiato su una base quadrata di mq 22,18 di cui occupa una superficie di mq 8,28 con adiacenti i relativi manufatti edilizi in struttura mista a sostegno delle installazioni delle apparecchiature elettroniche per uso trasmissione e deposito di complessivi mq 33,88.

L'abitazione è, quindi costituita da:

- piano terra-rialzato (di complessivi mq. 79,55 di superficie utile residenziale-coperta con altezza uniforme di ml. 2,95) e mq. 47,25 di superficie utile non residenziale relativa al terrazzo) che costituisce il piano nobile della villa con ingresso principale di rappresentanza in corrispondenza dell'accesso dall'esterno.

ed ingresso secondario comprendente quindi, ingresso, salone, cucina cantina bagno e terrazzo;

- piano primo (di complessivi mq. 92,48 di superficie utile residenziale-coperta e di complessivi mq. 49,84 di superficie non residenziale) che costituisce anche il piano notte della villa comprendente disimpegno per l'accesso al corpo scala interno di collegamento, cinque vani letto, due bagni, terrazzo, veranda, portico, deposito, cantina e serra a livello dell'area verde attrezzata;
- piano seminterrato (di complessivi mq. 37,97 di superficie utile coperta non residenziale) destinata a locale caldaia e garage con accesso diretto dalla strada.
- piano copertura con tetto a falde inclinate.

Il primo nucleo del fabbricato è stato edificato negli anni 70 e, successivamente tale immobile, nella sua attuale consistenza, è stato oggetto di lavori di ampliamento abusivi per i quali è stata inoltrata dall'attuale proprietario domanda di condono edilizio per il conseguimento del titolo in sanatoria ai sensi della L. 47/85. Precisamente agli atti del Comune esistono due pratiche di condono classificate al cronologico n. 1188/1 protocollo 11085 del 31.05.86 relativa all'ampliamento dell'abitazione e n. 1187/1 protocollo 11084 del 31.05.86 relativa all'installazione del traliccio che venivano integrate in data 04.11.2010 protocollo n. 30621.

Ad oggi le procedure di sanatoria per le quali risultano interamente versate le oblazioni dovute, come determinate dall'ufficio tecnico, pur perfettamente istruite, non hanno ancora ottenuto definizione per le problematiche connesse al vincolo ambientale di cui alla legge 1497/39 e L. 431/85 per il quale la richiesta di espressione del relativo parere è stata presentata all'autorità competente e non ancora rilasciato.

Lo stato dei luoghi dell'immobile in oggetto, quindi è conforme alla planimetria catastale in atti nonchè ai grafici relativi alle pratiche di condono ai sensi della Legge 47/85 giusta relazione peritale in atti dell'arch. Rosa Maria Romanò.

La costruzione nella sua interezza confina a Nord con la pedonale di Cresta, a Sud con la pedonale trasversale, ad Est con terreno annesso al villino 85 e ad Ovest con il villino 83 e terreno annesso.

Esso è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto per Notar A. Galluccio del 20.04.72 rep. 106231 trascritto il 10.05.72 ai nn. 24596/18057.

PREZZO BASE DEL TERZO LOTTO E. 395.000,00



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione