



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE
DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nel procedimento civile
R.G.E. N° [REDACTED]

IMMOBILE SITO IN [REDACTED]
VIA [REDACTED], **SCALA A, INT. 3, P. 1**
N.C.E.U. DEL [REDACTED] **(NA), FGL. [REDACTED] P.LLA [REDACTED] SUB. [REDACTED]**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Francesco ABETE

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in
 Conegliano (TV), via V. Alfieri n° 1, c. f.
 [REDACTED]

SOGGETTO ESECUTATO: [REDACTED], nata a
 [REDACTED] in data
 [REDACTED], c. f. [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Daniela CICIRELLO

ESPERTO STIMATORE: Dott. Ing. Gerardo NASTI

INDICE DEI PARAGRAFI E SOTTOPARAGRAFI

- 1) Premessa.**
- 2) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**
 - 2.1) Risultanze delle verifiche.**
 - 2.2) Risultanze delle visure ipocatastali.**
 - 2.3) Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II.**
 - 2.4) Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali.**
 - 2.5) Risultanze delle consultazioni dei Registri dello Stato Civile.**
- 3) Segnalazione delle risultanze del controllo preliminare della documentazione.**
- 4) Descrizione dell'immobile pignorato.**
 - 4.1) Caratteristiche estrinseche dell'immobile.**
 - 4.2) Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare.**
 - 4.3) Descrizione sintetica del lotto.**
- 5) Indicazione dei passaggi di proprietà.**
 - 5.1) Titoli di provenienza antecedenti alla notifica del pignoramento.**
 - 5.2) Frazionamenti e variazioni catastali.**
 - 5.3) Risultanze delle visure ipotecarie e catastali.**
- 6) Identificazione catastale dell'immobile.**
- 7) Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nell'atto di pignoramento.**
 - 7.1) Corrispondenza del bene pignorato con quello indicato nell'atto di pignoramento.**
 - 7.2) Corrispondenza del bene pignorato con quello indicato nei passaggi di proprietà.**
 - 7.3) Accertamento della comproprietà del bene pignorato.**
- 8) Verifica della corrispondenza tra la descrizione del bene nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale.**
 - 8.1) Individuazione del fabbricato.**
- 9) Inclusioni di porzioni non pignorate e fusioni di immobili contigui.**
- 10) Precisazioni sulla consistenza originaria del bene pignorato, sul diritto pignorato, sull'oggetto di pignoramento.**

- 10.1) Provenienza dell'immobile da una maggiore consistenza.**
- 10.2) Corrispondenza del diritto pignorato con quello in titolarità all'esecutato.**
- 11) Indicazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**
- 12) Indicazione della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.**
- 13) Attestato di Prestazione Energetica.**
- 14) Vendita del bene pignorato in uno o più lotti.**
- 15) Divisibilità dell'immobile pignorato solo pro-quota.**
- 16) Stato di possesso attuale dell'immobile.**
- 17) Occupazione dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge.**
- 18) Accertamento dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.**
- 19) Accertamento degli oneri di natura condominiale.**
- 20) Esistenza di domande e provvedimenti giudiziari.**
- 21) Determinazione del valore dell'immobile.**
 - 21.1) Procedimento di stima.**
 - 21.2) Stima sintetica comparativa.**
 - 21.3) Stima per capitalizzazione del reddito.**
- 22) Verifica dell'adeguatezza del canone di locazione.**
- 23) Note di replica alla bozza di relazione trasmessa alle parti.**

1) Premessa.

Il sottoscritto Dott. Ing. Gerardo NASTI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli (n° iscrizione 17638), in data 13.12.2021 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, Dott. Francesco ABETE, esperto estimatore nella causa in epigrafe ed in data 28.12.2021 dichiarava di accettare il seguente

INCARICO:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale** (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 2) **segnali entro trenta giorni** al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
- 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es.

posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. ___ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ - a ovest, confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione; ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

- 4) Indichi tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). **L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e**

catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).

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

- 5) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 6) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di

successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

e) Situazioni di comproprietà.

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

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

- 7) **verifici** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le

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

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto 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.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto 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 prosieguc (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 prosieguc, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

- 12) **indichi** se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base);
- 13) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 14) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli

comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 15) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 17) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 18) **rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore 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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 19) **determini** il valore dell'immobile **con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande 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.

Il Giudice autorizza l'esperto:

- ad **estrarre copia** su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato nonché a richiedere al Comune-Ufficio Anagrafe- stato civile copia dell'atto di matrimonio del debitore esecutato con annotazioni a margine;
- **a richiedere l'assistenza della forza pubblica, laddove il debitore o terzi gli impedissero od ostacolassero l'accesso all'immobile;**
- Ordina al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al ctu.

Il Giudice dispone che l'esperto:

- o **DEPOSITI entro 15 giorni dalla data odierna il modulo contenente le verifiche della documentazione;**
- o **fornisca** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte **redigendo** apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;
- o **Nel caso di formazione di più lotti, rediga la relazione di stima, completa di tutto quanto richiesto, su fascicoli separati per ciascun lotto;**
- o **invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- o **depositi** la predetta relazione nella cancelleria del giudice dell'esecuzione entro e non oltre i successivi cinque giorni, allegando le prove delle spedizioni;
- o **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **specie** nel caso in cui abbia ricevuto le note con le osservazioni;
- o **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); la planimetria del

bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 3 e 4, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- **DEPOSITI oltre alla relazione in originale per l'ufficio su supporto cartaceo anche una copia su supporto digitale (CD ROM) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito ed una versione in WORD modificabile – per uso dell'ufficio ed in allegato le fotografie in formato digitale o scannerizzate.**
- **Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; acquisisca, come disposto sub e), certificato aggiornato di destinazione urbanistica;
- Proceda con l'accesso all'immobile entro 15 giorni dalla data odierna;
- **Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;**
- **Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.**
- Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Eventuali proroghe devono essere richieste **prima della scadenza del termine con motivata istanza** al GE, e saranno concesse solo se relative a cause **oggettive** che rendano impossibile il rispetto del termine. Non costituisce giustificato motivo di rinvio il mancato pagamento dell'acconto ed il mancato accesso all'immobile (in quanto trattasi di adempimento da effettuare immediatamente e non alla scadenza del mandato). Si segnala, al riguardo, l'**assoluta necessità** della **tempestiva e completa** redazione dell'elaborato, in quanto ritardi o lacune comporteranno, sotto la personale responsabilità dell'esperto (che, perciò, non verrà più nominato) sensibili differimenti dei tempi processuali, dovuti ai rinvii delle udienze.
- Tutte le informazioni indicate nel presente verbale dovranno essere richieste dall'esperto stimatore ai competenti uffici pubblici **in tempi brevissimi rispetto all'accettazione dell'incarico, al fine di assicurare la completa redazione dell'elaborato peritale.** La omessa o carente risposta da parte degli uffici pubblici competenti alle richieste indirizzate loro **tempestivamente** dall'ausiliario sulle circostanze di cui al presente incarico sarà evidenziata nella relazione, con l'indicazione del nominativo del responsabile del procedimento amministrativo. Poiché la relazione sarà ovviamente

incompleta, l'esperto potrà subire la decurtazione degli onorari ai sensi dell'art. 52 dpr 115/2002 ed il decreto di pagamento in suo favore sarà emesso solo all'esito della necessaria integrazione.

- Infine, Il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che: le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice;
- Che la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.
- Il Giudice autorizza l'esperto ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica, ove ne ravvisi la necessità.
- L'esperto è autorizzato ad avvalersi del mezzo proprio.
- L'esperto avviserà con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante, ne relazionerà immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile).

Il G.E. autorizza l'esperto stimatore a prendere visione e ad **estrarre copia** in Cancelleria di **tutti** gli atti del procedimento, ivi compresi il pignoramento, la sua notifica all'esecutato, la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva, il decreto di fissazione della prima udienza di comparizione *ex art. 569 c.p.c.* e la sua comunicazione al debitore, e gli fa carico di conservarli per esibirli al magistrato in caso di richiesta da parte di quest'ultimo. **FA DIVIETO ALL'AUSILIARIO DI RITIRARE QUALSIASI ATTO DEL PROCEDIMENTO, anche se contenuto nei fascicoli delle parti e non in quello di ufficio.**

Il G.E., visti gli artt. 8 comma 1 D.P.R. 30/5/2002 n. 115 nonché 52 e 53 disp. att. c.p.c., liquida in favore dell'esperto la somma di **euro 600,00** a titolo di acconto per gli onorari e le spese da sostenere, che pone a carico del creditore procedente o del creditore intervenuto che, a seguito di rinuncia, si sia surrogato al primo, e che sarà versato quando richiesto. Fa salvo comunque il diritto dell'esperto stimatore di chiedere di propria iniziativa l'inserimento in prededuzione *ex art. 2770 c.c.* del proprio credito per l'anticipo e per il saldo finale, nella eventualità che sia rimasto insoddisfatto in tutto o in parte, nel progetto di piano di riparto da predisporre a cura del notaio che sarà delegato anche per la distribuzione del ricavato della vendita forzata.

- L'esperto stimatore si dichiara reperibile ai seguenti recapiti :
- Studio (indirizzo) VIA A. TILGHER N° 1, 80128 NAPOLI
- Telefono fisso (studio) 0810765215. Cellulare 3289733605
- E – mail gerardonasti72@gmail.com
- Indirizzo PEC: gerardo.nasti@ordingna.it, autorizza la pubblicazione dei predetti dati. L'ausiliario dichiara altresì di essere consapevole della circostanza che il termine di **30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.**, termine ultimo utile per il deposito in Cancelleria della relazione di stima completa delle risposte a **tutti** i quesiti formulati nel corpo del presente verbale e degli allegati nonché per l'invio (non per la ricezione) di copia integrale della relazione medesima (e non degli allegati) alle parti, secondo quanto già specificato nel corpo del presente verbale, verrà a scadere in data **06/02/2021**. L'esperto si impegna infine a fornire

immediatamente via e-mail o per posta ordinaria o di persona, a seconda del contenuto della istanza, anche dopo l'esaurimento del suo incarico, alla Cancelleria e quindi al G.E. nonché al custode nominato in sostituzione del debitore ed al professionista delegato per la vendita o per le operazioni successive oppure alla struttura di servizio da questi in concreto utilizzata una copia sia cartacea che digitale della sua relazione, nei formati WORD e PDF e con il contenuto sopra specificati, insieme con le fotografie e gli altri allegati, su semplice richiesta, pervenuta via telefono o per posta elettronica, dell'Ufficio o degli ausiliari predetti.

DATA 28/12/2021

L'Esperto



La presente analisi estimativa, articolata nei punti di seguito indicati, ha per oggetto il seguente

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in [REDACTED] (NA) alla via [REDACTED], censito nel N.C.E.U. del [REDACTED] (NA) al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED], z. c. 1, cat A/3, classe 1, cons. 5 vani, sup. catastale 156 m² (149 m² escluse aree scoperte), rendita Euro 348,61, indirizzo [REDACTED], scala A, p. 1, int. 3.

2) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

2.1) Risultanze delle verifiche.

Consultati gli atti di causa (certificazione notarile del [REDACTED] a firma del notar Giulia [REDACTED] di Corleone (PA), estratto di mappa catastale del [REDACTED]), gli Archivi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2, i Registri dello Stato Civile del [REDACTED] ([REDACTED]), lo scrivente ha constatato:

- **la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.;**
- **l'esistenza di indizi idonei a desumere la titolarità del bene pignorato in capo al soggetto esecutato.**

Di seguito si riporta:

- certificazione notarile del 29.09.2021 a firma del Notaio [REDACTED]
- estratto di mappa catastale foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED].

CERTIFICAZIONE NOTARILE DEL [REDACTED] - Notaio Giulia [REDACTED]

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Procedura esecutiva a carico di:

[REDACTED] Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 02/08/2021 Numero di repertorio [REDACTED] notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA trascritto [REDACTED] a favore di [REDACTED] CONEGLIANO (TV) Codice fiscale [REDACTED] di seguenti immobili:

[REDACTED] 1/1 in regime di separazione dei beni su appartamento di tipo economico in [REDACTED] Fog. [REDACTED] Natura A3 Indirizzo [REDACTED]

La sottoscritta [REDACTED], Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 23/09/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* All'esecutata [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede NAPOLI trascritto [REDACTED] da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] la quota pari all'intero di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di donazione da parte della madre [REDACTED] Nata a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nella quota pari a 1/2 di piena proprietà e successiva divisione [REDACTED] Notaio Ferdinando Spagnuolo di Castellammare di Stabia, trascritto [REDACTED] da comproprietà con [REDACTED] Nata [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Nata i [REDACTED] (NA) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Nata [REDACTED] (NA) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Nata [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Nata [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] la quota pari a 1/12 di piena proprietà ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione, era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] deceduto a Castellammare di Stabia il 01/11/1972, vol.196 n.8 Ufficio Registro di Castellammare di Stabia, [REDACTED] ai [REDACTED] devoluta per testamento in data 18/09/1970 Notaio [REDACTED] trascritto il [REDACTED]

Firmato Da: FERRARA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 166a325e4e0d121



N.B.: Alla data del 23/09/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità;

* [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione, era pervenuta per compravendita del [REDACTED] Notaio [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. [REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** [REDACTED] perorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede **NAPOLI**
A favore di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto)
contro [REDACTED] Nata il [REDACTED] (NA) Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Nato il [REDACTED] (NA) Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca
capitale € 300.000,00 Totale € 450.000,00 Durata 20 anni
Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 02/08/2021 Numero di reperto [REDACTED] da **UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA** Sede **TORRE ANNUNZIATA (NA)**
A favore di [REDACTED] Sede **CONEGLIANO (TV)** Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] **(NAPOLI)**,
contro [REDACTED] Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

La sottoscritta [REDACTED]

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, **alla data del 23/09/2021**, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di [REDACTED] Foglio [REDACTED] Natura A3 Classe I
Consistenza 5 vani Totale: 156 mq Totale escluse aree scoperte 149 mq Rendita catastale Euro 348,61 Indirizzo VIA [REDACTED]
Piano I

in ditta a: [REDACTED] Nata il [REDACTED] (NA) Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. [REDACTED])

Firmato Da: FERRARA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 166a325debe0d121



Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI di [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] in
atti n. [REDACTED] DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. [REDACTED])

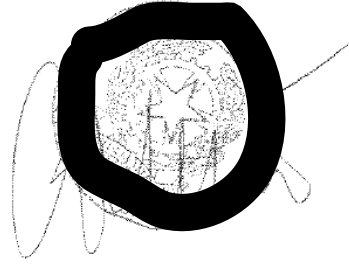
Dati derivanti da: VARIAZIONE di [REDACTED] VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: CLASSAMENTO di [REDACTED] atti dal [REDACTED] P. F.95 (n. [REDACTED])

Dati derivanti da: VARIAZIONE di [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

Dati derivanti da: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA di [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (n. [REDACTED])

Corleone 29 settembre 2021



Firmato Da: FERRARA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 166a325debe04121



Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO [REDACTED], P.LLA [REDACTED]



Dott. Ing. Gerardo NASTI
 Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216

2.2) Risultanze delle visure ipocatastali.

Dall'esame delle visure ipocatastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli 2, l'immobile oggetto di pignoramento è gravato dalle seguenti

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- ❖ **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del [REDACTED], emesso dal TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA), trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV), c. f. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], c. f. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI;
- ❖ **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** per il capitale di 300.000,00 € e totale 450.000,00 €, durata 20 anni, giusto atto del [REDACTED], rep. nn. [REDACTED], per notar [REDACTED] di Napoli, iscritta presso i Pubblici Registri Immobiliari dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] in qualità di creditore ipotecario per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], c. f. [REDACTED], in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, ed il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], c. f. [REDACTED], in qualità di debitore non datore di ipoteca.

Di seguito si riportano le visure ipocatastali sopra citate.

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 29/12/2021 Ora 13:39:04

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE N.
138/21

n. T1 156108 del 29/12/2021

Inizio ispezione 29/12/2021 13:38:55

Richiedente [REDACTED]

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 7

del [REDACTED]

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 02/08/2021
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TORRE
ANNUNZIATA
Sede TORRE ANNUNZIATA (NA)

Numero di repertorio 4545

Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente [REDACTED] AVV. [REDACTED]
Indirizzo [REDACTED] NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C129 [REDACTED]
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza [REDACTED]
Indirizzo VIA [REDACTED] N. civico 44

Dott. Ing. Gerardo NASTI

Via A. Tilgher, 1 - 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216



Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 29/12/2021 Ora 13:39:04

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE N.
138/21

n. T1 156108 del 29/12/2021

Inizio ispezione 29/12/2021 13:38:55

Richiedenti

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 7

del [REDACTED]

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale [REDACTED] L.
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED] a [REDACTED] (NA)
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA



 Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio

 Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

 Data 29/12/2021 Ora 13:22:19

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 138/21	n. T1 152308 del 29/12/2021
	Inizio ispezione 29/12/2021 13:22:12
Richiedente [REDACTED]	Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. [REDACTED]

 Registro particolare n. [REDACTED] Presentazione n. 227 del [REDACTED]

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	110404/29373
Data	06/02/2009	Codice fiscale	[REDACTED]
Notaio	[REDACTED]		
Sede	NAPOLI (NA)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0168	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
Capitale	€ 300.000,00	Tasso interesse annuo	8,085%
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
Spese	€ 150.000,00	Totale	€ 450.000,00
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	20 anni
Termine dell'ipoteca	-	Stipulazione contratto unico	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	[REDACTED]		
Comune	C129	[REDACTED]	
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio	[REDACTED]
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO	Particella	[REDACTED]
	ECC. [REDACTED]	Consistenza	5 vani
Indirizzo	VIA [REDACTED]	Subalterno	[REDACTED]
Scala	A	Interno	3
		Piano	1
		N. civico	[REDACTED]



Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 29/12/2021 Ora 13:22:19

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE N.
138/21

n. T1 152308 del 29/12/2021

Inizio ispezione 29/12/2021 13:22:12

Richiedente

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n.

Registro particolare n.

Presentazione n. 227

del

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione e ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome

Nata il

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Cognome

Nato il

Sesso M Codice fiscale

Nome

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

IL [REDACTED], COME DA DELIBERA IN DATA 16/01/2009 HA CONCESSO A [REDACTED] TITOLO DI MUTUO - EX ART. 38 E SEGG. DEL T.U. IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 A [REDACTED] CHE ALLO STESSO TITOLO HANNO ACCETTATO LA SOMMA DI 300.000,00. IL MUTUO E' CONCESSO AI PATTI E SOTTO GLI OBBLIGHI RECATI DALLE NORME DI LEGGE SUL CREDITO FONDIARIO E DAL CODICE CIVILE, DAL CONTRATTO E DAL CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI GENERALI CHE TROVANSI ALLEGATE SUB "B" AL CONTRATTO CHE QUI SI ISCRIVE E CHE LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI CONOSCERE BENE PER AVERNE AVUTO IN PRECEDENZA CONOSCENZA, DICHIARANDO ALTRESI' DI ACCETTARNE TUTTE LE CONDIZIONI GIA' A SUO TEMPO CONCORDATE CON LA CASSA E, IN PARTICOLARE, QUELLE RECAE DAI SEGUENTI ARTICOLI: ART. 1 (CONDIZIONI PER LO SVINCOLO DEL DEPOSITO CAUZIONALE), ART. 2 (DIVIETO DI CESSIONE DEL NETTO RICAVO), ART. 3 (ACCOLLO), ART. 4 (ONERI FISCALI E SPESE), ART. 5 (IMPUTAZIONE DI PAGAMENTI E DI SOMME E TITOLI IN DEPOSITO, VALORE PROBATORIO DELLE SCRITTURE CONTABILI DELLA CASSA), ART. 7 (DIMINUZIONE DELLA GARANZIA), ART. 8 (ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI DELL'INCENDIO), ART. 9 (OBBLIGHI RELATIVI AGLI IMMOBILI

Dott. Ing. Gerardo NASTI

Via A. Tilgher, 1 - 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216



Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 29/12/2021 Ora 13:22:19

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE N.
138/21

n. T1 152308 del 29/12/2021

Inizio ispezione 29/12/2021 13:22:12

Richieder

Tassa versata € 3,60

NSTGRD7ZR27F859H

Nota di iscrizione

Registro generale n.

Presentazione n. 227

Registro particolare n.

del

IPOTECATI), ART. 11 (RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE), ART. 12 (INTERESSI SU RATE SCADUTE E IN CASO DI RISOLUZIONE), ART. 13 (SOLIDARIETA' DELLE OBBLIGAZIONI DELLA PARTE MUTUATARIA E DEI SUOI AVENTI CAUSA). LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO DI 300.000,00 IN ANNI 20 (VENTI) CON DECORRENZA DALLA DATA ODIERNA, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE CONTINUE, COMPRESIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, DI 2.063,66 (DUEMILASESSANTATRE VIRGOLA SESSANTASEI) CIASCUNA, SCADENTI IL GIORNO 05 DI OGNI MESE, LA PRIMA CON SCADENZA AL 05/03/2009, CALCOLATE AL TASSO FISSO NOMINALE ANNUO DEL 5,50%. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 5,69%. A GARANZIA DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO DI MUTUO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO, E PIU' PRECISAMENTE A GARANZIA: - DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE FINO A 300.000,00 (TRECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO); - DEL PAGAMENTO DEI RELATIVI INTERESSI CALCOLATI AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA NELL'8,085% (OTTO VIRGOLA ZERO OTTANTACINQUE PER CENTO), ANCHE EVENTUALI DI PREAMMORTAMENTO, DI MORA, E DEGLI ACCESSORI TUTTI, DELLE SPESE GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI REPETIBILI ED IRREPETIBILI, OLTRE A QUELLE DI CUI ALL'ART. 2855 COD. CIV. E DEI PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO GLI INCENDI E RISCHI IN GENERE, DELL'EVENTUALE RIMBORSO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA "UNA TANTUM" DI CUI AL D.P.R. 29.9.73 N.601, E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, E QUANTO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO, SOMME CHE PRESUNTIVAMENTE SI CONVENGONO IN EURO 150.000,00 (CENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) E COSI' PER UN TOTALE DI EURO 450.000,00 (QUATTROCENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). [REDACTED] HA ACCONSENTO CHE VENGA ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI NAPOLI 2 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IPOTECA A FAVORE DELLA CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA SPA, CHE HA ACCETTATO, SOPRA GLI IMMOBILI DESCRITTI IN CALCE AL CONTRATTO, CON RISPETTIVI DIRITTI, RAGIONI, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E OGNI ALTRA PERTINENZA. IL CONTRATTO E' REGOLATO DALLA LEGGE ITALIANA. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: QUANTO LA CASSA MUTUANTE PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, QUANTO LA PARTE MUTUATARIA (E/O TERZA DATRICE D'IPOTECA) PER SE' I SUOI EREDI E SUCCESSORI PRESSO L'IMMOBILE IPOTECATO ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI [REDACTED] STABIA DOVE LA PARTE MUTUANTE POTRA' NOTIFICARE OGNI E QUALSIASI ATTO ANCHE DI NATURA PROCESSUALE. PER QUALUNQUE CONTROVERSIA CHE POTESSE INSORGERE TRA IL CLIENTE E LA BANCA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, IL FORO COMPETENTE, AI SENSI DELL'ART. 26 C.P.C., E' QUELLO DEL LUOGO OVE SI TROVA L'IMMOBILE IPOTECATO. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COSTITUITO IN IPOTECA: CESPITE SITO IN [REDACTED] (NA) ALLA [REDACTED] APPARTAMENTO UBICATO AL PRIMO PIANO DELLA SCALA A, DISTINTO DAL NUMERO INTERNO 3 (TRE), DI CATASTALI VANI 5 (CINQUE).

Dott. Ing. Gerardo NASTI

Via A. Tilgher, 1 - 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

2.3) Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II.

Dalla Consultazione dei **Publici Registri Immobiliari dell'Agazia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli 2** e dall'esame della **certificazione notarile a firma del notar [REDACTED]** **[REDACTED] di Corleone (PA)** sono stati accertati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, effettuata in data [REDACTED], i seguenti

TITOLI DI PROVENIENZA:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], per notar [REDACTED] [REDACTED] registrato a Napoli il [REDACTED] al n. [REDACTED], serie [REDACTED], trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

In virtù di tale atto, il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], c. f. [REDACTED], vendeva alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], c. f. [REDACTED], coniugata in regime di SEPARAZIONE DEI BENI, l'immobile di seguito riportato:

unità abitativa censita nel N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] al foglio di mappa [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub [REDACTED], z. c. 1, cat A/3, classe 1, cons. 5 vani, sup. catastale 156 m² (149 m² escluse aree scoperte), rendita Euro 348,61, indirizzo VIA [REDACTED], scala A, p. 1, int. 3;

- **ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE** del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], per notar [REDACTED] di Castellammare di Stabia (NA), trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

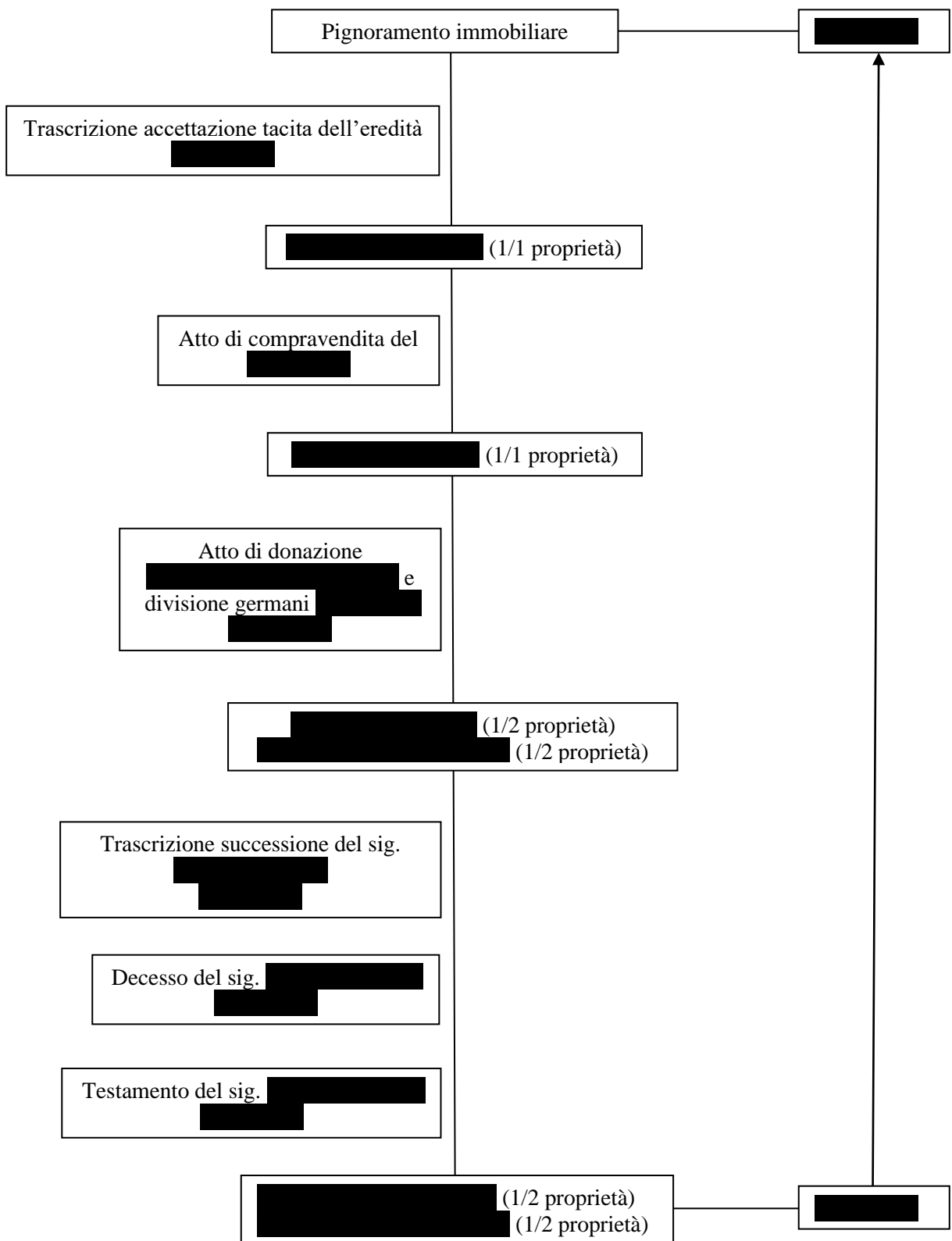
In virtù di tale atto, i sig.ri [REDACTED], nata [REDACTED] (NA) il [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], procedevano alla donazione della sig.ra [REDACTED] ai propri figli, germani [REDACTED], della quota di comproprietà (50%) su tutti i beni dell'asse ereditario ed alla divisione degli stessi, attribuendo al sig. [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà del bene oggetto di pignoramento;

- **ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA'** nascente dall'atto di divisione sopracitato, trascritta nei Pubblici Registri Immobiliari dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].
In virtù di tale atto, i germani [REDACTED]
[REDACTED] accettavano l'eredità del loro padre, [REDACTED], devoluta per successione testamentaria;
- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del sig. [REDACTED], nato [REDACTED] (NA) il [REDACTED], deceduto a [REDACTED] (NA) in data [REDACTED], registrata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia (NA) al vol. [REDACTED], trascritta nei Pubblici Registri Immobiliari dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] come rilevato dalla Certificazione notarile;
- **TESTAMENTO** del sig. [REDACTED], redatto in data [REDACTED] per notar [REDACTED] di [REDACTED] (NA), trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], come rilevato dalla Certificazione notarile.

Di seguito si riporta:

- ❖ schema riassuntivo della successione dei TITOLI DI PROVENIENZA nel ventennio anteriore al pignoramento;
- ❖ ATTO DI COMPRAVENDITA del [REDACTED];
- ❖ nota di trascrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED] dell'ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE del [REDACTED];
- ❖ nota di trascrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED] dell'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' del sig. [REDACTED];
- ❖ esito negativo dell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate dell'atto SUCCESSIONE del sig. [REDACTED];
- ❖ esito negativo dell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate dell'atto TESTAMENTO del sig. [REDACTED].

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO



ATTO DI COMPRAVENDITA DEL [REDACTED] ED ALLEGATI

67

REPERTORIO [REDACTED] RACCOLTA N. [REDACTED]

REPUBBLICA ITALIANA

COMPRAVENDITA

BOLLO ASSOLTO
CON MOD. UNICO

Il sei febbraio duemilanove, in Napoli alla Via Riviera di Chiaia
n. 208

6 FEBBRAIO 2009

Innanzi a me Dottor [REDACTED] aio residente in
Napoli, con studio alla [REDACTED] critto al Collegio Notari-
le dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola

SI SONO COSTITUITI

[REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) l'8 dicembre
[REDACTED]
[REDACTED], che dichiara di essere
coniugato in comunione legale;

[REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il 29 [REDACTED]
[REDACTED] domiciliata alla [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED], che dichiara di essere coniugata in separa-
zione dei beni.

Dell'identità personale delle costituite parti io Notaio sono certo.

Le stesse parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - CONSENSO ED OGGETTO

[REDACTED]

VENDE

a [REDACTED] che accetta diritti pari a 1000/1000 (mille
millesimi) in PIENA PROPRIETA' sul seguente cespite sito in

68

_____ (NA) _____
 alla Via _____
 - appartamento ubicato al primo piano, sulle verticali dell'androne della scala "A" e della sottostante abitazione, avente accesso dalla scala "A", composto di catastali vani 5 (cinque); fa parte di questa unità immobiliare la terrazza a livello posta a settentrione, la quale costituisce il lastrico di copertura del BAR di cui sopra

CONFINI

il tutto forma un sol corpo e confina a nord col _____ ad est col cortile settentrionale del fabbricato, scala "A" e abitazione di proprietà aliena, a sud con cortile meridionale e ad ovest con lo spazio esclusivo dell'abitazione a piano terra;

DATI CATASTALI

individuato nel Catasto Fabbricati, in ditta bene intestata, al foglio _____ p. 1, int. 3, sc. A, cat. A/3, cl. 1, vani 5,0, R.C. Euro 348,61;

ART. 2 - PATTI E POSSESSO

La vendita è comprensiva di tutte le pertinenze, diritti e oneri di ogni genere comunque inerenti la porzione immobiliare in oggetto, che viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente; è parimenti comprensiva dei proporzionali diritti sulle cose comuni e sulle parti condominiali del fabbricato secondo Legge e in conformità dei titoli di provenienza e del possesso.

In particolare la vendita è comprensiva di tutti i diritti convenuti

		68
	nell'atto per Notaio [REDACTED], di cui meglio in seguito, che costituisce titolo di provenienza.	
	La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare la disciplina condominiale vigente per il fabbricato in oggetto.	
	Il possesso è dato da oggi.	
	ART. 3 - PREZZO	
	Le parti mi dichiarano di aver convenuto per la presente vendita il prezzo di Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero).	
	Detto prezzo viene pagato con le modalità di cui in seguito.	
	La parte venditrice rilascia quietanza definitiva del prezzo dichiarando di non aver altro a pretendere per la presente vendita e rinuncia all'ipoteca legale.	
	ART. 4 - DICHIARAZIONI FISCALI	
	I) - Ai sensi dell'Art. 1, comma 497, della Legge n. 266 del 23 dicembre 2005, la parte acquirente	
	CHIEDE	
	che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto, determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del T.U. di cui al D.P.R. n. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato innanzi.	
	Pertanto chiede che ai fini della predetta tassazione il valore venga determinato in Euro 41.000,00 (quarantunomila virgola zero zero), arrotondato per eccesso.	
	II) - Ai sensi della legge 4 agosto 2006 n. 248 e successive mo-	
	3	

70

dificazioni, le parti, previa legale ammonizione da parte di me Notaio relativamente alle sanzioni penali previste dall'Art. 76 del T.U. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, dichiarano quanto segue:

A) - la parte venditrice e la parte acquirente dichiarano che il convenuto prezzo è stato pagato come segue:

- Euro 77.540,00 (settantasettemilacinquecentoquaranta virgola zero zero) a mezzo del bonifico a favore del [redacted] per estinzione del finanziamento n. 055-000-0028762-934, a garanzia del quale è iscritta l'ipoteca gravante sul cespite in oggetto e di cui meglio in seguito. Tale bonifico ^(es) ha le seguenti coordinate bancarie:

avvenuta entro due giorni;

- Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) a mezzo dell'assegno bancario tratto su [redacted], sede di Napoli - Riviera di Chiaia, in data odierna all'ordine [redacted] [redacted] non trasferibile, n. 0042473479-09, rivenienti dalla provvista di mutuo ipotecario che contestualmente al presente atto la parte acquirente contrae con la detta banca;

- Euro 122.460,00 (centoventiduemilaquattrocentosessanta virgola zero zero) a mezzo dell'assegno bancario tratto su [redacted] [redacted] in data odierna all'ordine di [redacted] non trasferibile, n. 0042473480-10, rivenienti dalla provvista di mutuo ipotecario che contestualmente al presente atto la parte acquirente contrae

con la detta banca; _____

72

B) - sia la parte acquirente sia la parte venditrice dichiarano che per il presente atto non si sono avvalsi di mediatori. _____

III) - La parte acquirente chiede le agevolazioni fiscali previste dall' Art. 1 comma 5 e nota II bis della Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (T.U. Imposta di Registro) nonché dalla legge n. 342/2000 e loro successive modifiche ed integrazioni, trattandosi di trasferimento di casa per civile abitazione non di lusso con relative pertinenze. _____

Pertanto la parte acquirente dichiara: _____

A) - di essere residente nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato; _____

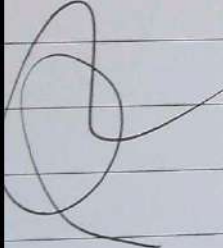
B) - di non essere titolare esclusiva di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel Comune suddetto; _____

C) - di non essere titolare, neppure per quota, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione, acquistata con le agevolazioni che si sono succedute nel tempo per l'acquisto della prima casa. _____

IV) - L'acquirente dichiara di aver venduto in data 23 ottobre 2008 con atto a rogito per Notaio _____ reperto _____, registrato a Castellammare di Stabia il 27 ottobre _____ i diritti a lei spettanti e pari a 500/1000 dell'intero su altro appartamento in _____ alla Via _____

x2

Donna
Veronica
Autorella
Enrica



[redacted] individuato in Catasto al [redacted]
 sub 22: i diritti su detto appartamento erano stati acquistati da
 [redacted] acquirente nel presente atto, in virtù dell'atto
 per Notaio [redacted] repertorio n.
 [redacted] trato a Napoli il primo [redacted], usu-
 fruendo dei benefici per l'acquisto della prima casa sul prezzo di-
 chiarato di Euro 75.200,00 per 1000/1000 e pertanto per Euro
 37.600,00 riferiti ai 500/1000 di [redacted]
 Pertanto, [redacted] chiede espressamente che, ai sensi
 dell'ART. 7 della citata legge n. 448/98, l'imposta di registro do-
 vuta per il presente atto venga diminuita, fino a concorrenza, del-
 l'importo corrispondente a quanto pagato per imposta di registro
 relativa al citato atto per [redacted]
 all'epoca corrispondente al 3% (tre per cento) del prezzo dichia-
 rato e pertanto corrispondente ad una riduzione di imposta fino
 ad Euro 1.125,00.

~~(IV) - Le parti dichiarano che tra loro ⁽³⁾ non sussistono vincoli di co-
 niugio nè di parentela in linea retta o che sia considerato tale ai
 sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 131/1986!~~

ART. 5 - GARANZIA
 In riferimento all'oggetto del presente atto, la parte venditrice:
 - garantisce la titolarità e disponibilità dell'immobile in oggetto e
 la sua libertà da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre forma-
 lità pregiudizievoli, fatta eccezione per l'ipoteca in favore della
 [redacted] a garan-

73
zia di mutuo che viene estinto mercè il bonifico indicato innanzi;

- garantisce che su di esso non gravano oneri di alcun genere, anche non apparenti; eventuali esposizioni debitorie di qualsiasi tipo, anche di carattere fiscale o condominiale, maturate fino ad oggi, cedono a carico della parte venditrice;

- garantisce la seguente legittima provenienza: atto per Notaio

[redacted] de [redacted] registrato a Castellammare di Stabia il [redacted] e trascritto a Napoli [redacted] si rinvia per la più antica provenienza.

ART. 6 - DICHIARAZIONE URBANISTICA

— Ai sensi delle disposizioni di cui alla legge 47/85 e al T.U. D.Pr. 6 giugno 2001 n. 380, la parte alienante, previamente ammonita da me Notaio sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 della Legge n. 445 del 28 dicembre 2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 46 e seguenti della stessa Legge,

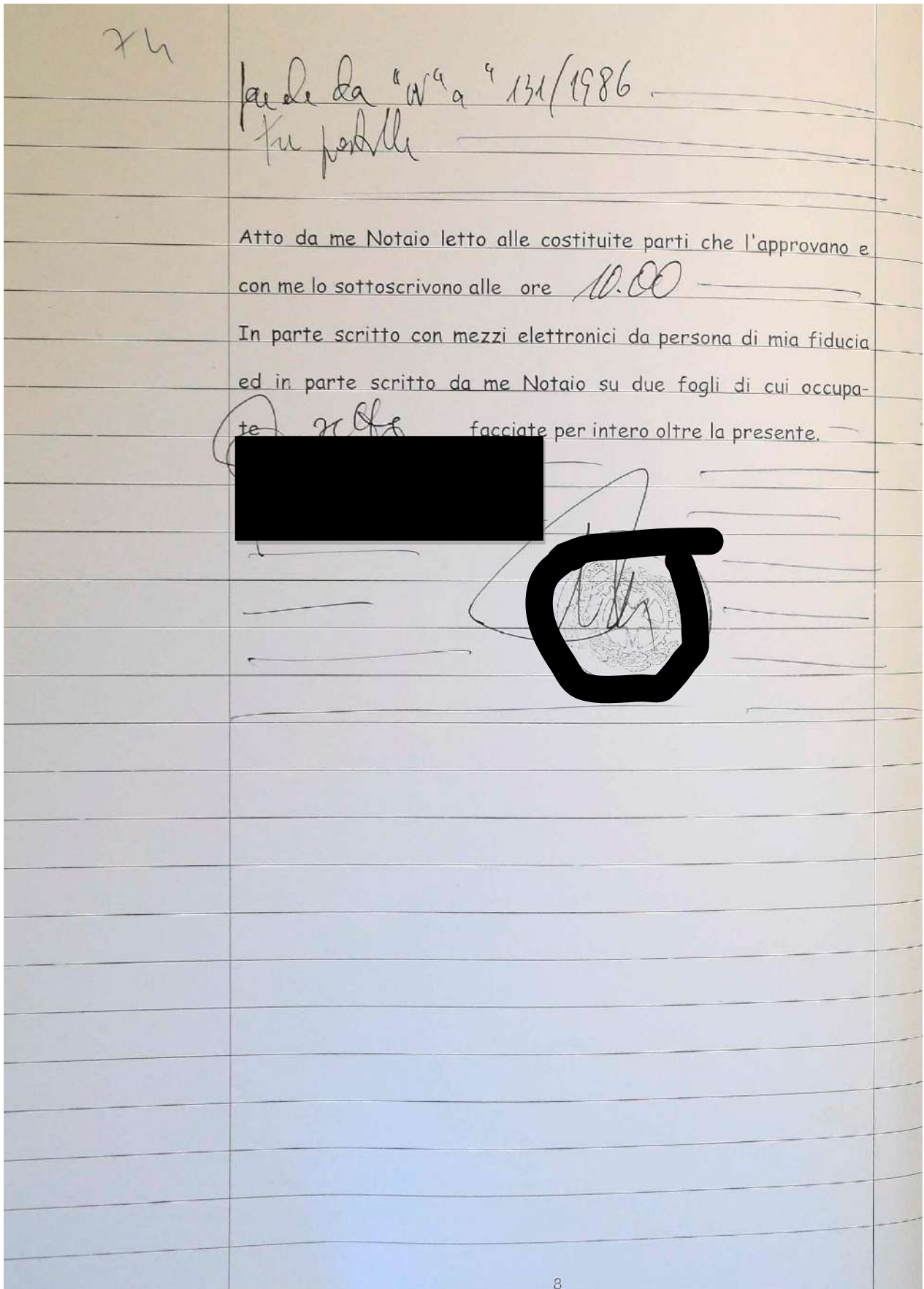
DICHIARA

che la costruzione della porzione di fabbricato in oggetto risulta iniziata in data anteriore all'uno settembre 1967.

ART. 7 - SPESE

Le spese del presente atto e sue consequenziali cedono a carico dell'acquirente.

(1) Del "del Bai" (2) Del "le cinque famiglie de
"a" a "baucane" (3) Del "le Terzate"



NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE EREDITARIA


Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 29/12/2021 Ora 17:26:25

Pag. 1 - segue

Ispezione telematicaMotivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE N.
138/21

n. T1 239093 del 29/12/2021

Inizio ispezione 29/12/2021 17:18:09

Richiedente

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n.

Registro particolare n.

Data di presentazione

La formante è stata validata dall'ufficio

Ufficio di
Ispezione

Dott. [redacted]
NOTAIO

Alla conservatoria dei R.R. II. di NAPOLI 2

Nota per la trascrizione dell'atto rogato dal notaio

[redacted] di Castellammare di Stabia in data
ventitre [redacted]

CONTRO

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] vedova

A FAVORE e CONTRO

[redacted] nata a [redacted] il trentuno

[redacted] coniugata in

regime di comunione legale dei beni;

[redacted] nata [redacted] il quattro

[redacted] codice fiscale [redacted] coniugata in

regime di comunione legale dei beni;

[redacted] nata a [redacted] il primo maggio

1942, codice fiscale [redacted] coniugata in regime di

comunione legale dei beni;

[redacted] nata a [redacted] il dieci agosto

1944, codice fiscale [redacted] coniugata in regime di

comunione legale dei beni;

[redacted] nata a [redacted] il ventinove luglio

1946, codice fiscale [redacted] coniugata in regime di

comunione legale dei beni;

[redacted] nato a [redacted] l'otto dicembre

1947, codice fiscale [redacted] coniugato in regime di



h
53

h
55

h
56

h
57

h
58

h
59

h
60

		Pag. 8 - segue
	<i>comunione legale dei beni;</i>	
	PREMESSA	
	I coniugi [redacted] con	
	atto per notar [redacted] al sedici dicembre 1950	
	registrato a Castellammare di Stabia il due [redacted]	
	[redacted] acquistarono in comune ed indiviso e parti eguali tra	
	loro il complesso immobiliare in [redacted]	
	[redacted] denominato [redacted] e comprendente	
	terreni con alcuni fabbricati.	
	In data [redacted] decedeva in Castellammare di	
	Stabia il [redacted] lasciando a se superstiti	
	la vedova [redacted] come quota di usufrutto	
	uxorio) ed i sei figli a nome [redacted]	
	[redacted]	
	Allo stato attuale i diritti immobiliari caduti nella	
	successione del Sig. [redacted] che formeranno	
	oggetto di quest'atto sono quelli di seguito descritti, siti in	
	Comune di [redacted]	
	cioè:	
	Capo A	
	I diritti della metà indivisa in piena proprietà del	
	fabbricato [redacted] costituito da tre livelli di	
	cui il piano terra composto da tre diversi locali terranei ed	
	una abitazione ed il primo e secondo piano composto da tre	
	abitazioni per piano. E' attualmente identificato col civico 44	

Ufficio di
Ispezione

Pag. 4 - segue

E' riportato al NCEU di [redacted] alla partita
[redacted] successive variazioni denunciate all'UTE di Napoli in
data ventitre Settembre 1986, in ditta [redacted]
proprietaria per 500/1000 ed i figli germani [redacted]
[redacted]
proprietari per i restanti 500/1000 in parti uguali tra loro.
Si compone di sedici unità immobiliari e più precisamente:

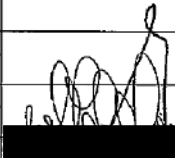
A PIANO TERRA:

A/1)-Abitazione a piano terra comunemente detta [redacted]
[redacted], composta da tre piccole camere, ripostiglio e w.c.,
posta all'estremo occidentale dell'intero fabbricato.
Fa parte di questa unità immobiliare lo spazio scoperto ad
ovest della medesima, della larghezza costante di mt. 4,65 (metri
quattrovirgola sessantacinque) con inizio dal [redacted]
fino allo spigolo sud-ovest del fabbricato.
Il tutto forma un sol corpo e confina a nord con [redacted]
[redacted] ad uso box per garage che in seguito saranno
descritti, ad est con piccolo locale terraneo e scala "A" di
accesso ai piani superiori, a sud con cortile comune e ad ovest
con terreno di proprietà dei costituiti che non è oggetto di
questo atto.

E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione
[redacted] del [redacted] particella [redacted]
[redacted] piano terra interno 1, scala A senza altra [redacted]

		Pag. 5 - segue
	indicazione.	
	Nella planimetria allegata al titolo sub lettera "A", è	
	identificabile con la dicitura [redacted] si precisa che	
	ove nel prosieguo si parlerà di "pianta" o "planimetria" dovrà	
	intendersi far riferimento a quella ora allegata.	
	A/2)-Locale terraneo composto da un unico ambiente della	
	superficie di circa mq.30(trenta),confinante a nord e ad est	
	con altri locali terranei che in seguito saranno descritti,a	
	sud con il cortile meridionale e ad ovest con la scala "A".	
	E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione n	
	[redacted] particella	
	[redacted] piano terra interno 2 senza altra	
	indicazione.Nella planimetria è identificabile con la dicitura	
	"TERRANEO N4".	
	A/3)-Altro locale terraneo composto da un unico ambiente della	
	superficie di circa mq.30(trenta),posto sul fronte del cortile	
	meridionale del fabbricato e con ingresso dal medesimo.	
	Confina a nord e ad est con altri locali terranei,a sud con il	
	cortile e ad ovest con il locale descritto al capo precedente.	
	E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione	
	[redacted] particella	
	[redacted] terra,interno C senza altra indicazione.	
	Nella planimetria allegata è identificabile con la dicitura	
	"TERRANEO N. 5".	
	A/4)-Altro locale terraneo,con annesso ripostiglio,della	

Ufficio di
Ispezione

		<p>NOTAIO</p>
	<p>superficie di circa mq.35(trentacinque),posto sul fronte del</p>	
	<p>cortile meridionale e con ingresso dal medesimo.Confina a nord</p>	
	<p>con altro locale terraneo,ad est con l'androne della scala</p>	
	<p>"B", a sud con il cortile e ad ovest con il locale descritto</p>	
	<p>al capo precedente.E' individuabile catastalmente nelle</p>	
	<p>denunzie di variazione [redacted] del ventitre Settembre</p>	
	<p>[redacted] piano terra, interno E senza</p>	
	<p>altra indicazione e particella [redacted] piano terra</p>	
	<p>senza altra indicazione.Nella planimetria è identificabile con</p>	
	<p>la dicitura "TERRANEO N.6".</p>	
	<p>A/5)-Piccolo locale terraneo ad uso ripostiglio posto, a</p>	
	<p>settentrione della scala "B",della superficie di circa</p>	
	<p>mq.4(quattro).Confina a nord con il cortile settentrionale,ad</p>	
	<p>est con spazio comune,a sud con la scala B e ad ovest con il</p>	
	<p>locale di cui al capo seguente.</p>	
	<p>E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione</p>	
	<p>[redacted] particella</p>	
	<p>[redacted] piano terra interno F, senza altra</p>	
	<p>indicazione.Nella pianta è indicato con la dicitura "CASOTTO</p>	
	<p>TERRANEO N.11".</p>	
	<p>A/6)-Locale terraneo con ingresso dal cortile settentrionale</p>	
	<p>della superficie di circa mq.40(quaranta).</p>	
	<p>Confina a nord con il cortile,ad est con il locale descritto</p>	
	<p>al capo precedente e scala "B",a sud con il locale descritto</p>	
	<p>al capo A/4 e ad ovest con il locale terraneo di cui in</p>	

Ufficio di
Ispezione

	Pag. 7 - segue
	seguito. E' individuabile catastalmente nella denuncia di
	[redacted]
	[redacted], piano terra, interno D senza
	altra indicazione. Nella pianta allegata è indicato con la
	dicitura "TERRANEO N. 9".
	A/7)-Locale terraneo con ingresso dal cortile settentrionale
	della superficie di circa mq. 40 (quaranta).
	Confina a nord con il cortile, ad est e a sud con i locali
	descritti ai capi A/6 e A/8 che precedono e ad ovest con il
	locale di cui al capo seguente.
	E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione
	[redacted] particella
	[redacted] piano terra interno B, senza altra
	indicazione.
	Nella pianta allegata è indicato con la dicitura "TERRANEO
	N. 8".
	A/8)-Piccolo locale ad uso ripostiglio della superficie di
	circa mq. 4 (quattro).
	Confina a nord con il cortile settentrionale e per i restanti
	tre lati con il locale descritto al capo precedente ed il
	locale di cui al capo seguente.
	E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione
	[redacted] particella
	[redacted] piano terra interno G, senza altra
	indicazione.

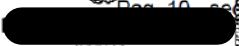




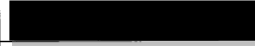

Ufficio di
Ispezione

Pag. 8 - segue

	Nella pianta allegata è indicato con la dizione "CASOTTO	
	TERRANEO N.10".	
	A/9)-Locale terraneo posto sul fronte del cortile	
	settentrionale e con ingresso dal medesimo, della superficie di	
	circa mq.40(quaranta).	
	Confina a nord col cortile, ad est ed a sud con i locali	
	descritti ai capi precedenti A/7 e A/8, e ad ovest con la scala	
	"A" e piccolo locale di cui in seguito.	
	E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione	
	[redacted] particella	
	[redacted] piano terra interno A, senza altra	
	indicazione.	
	Nella pianta allegata è indicato con la dicitura "TERRANEO	
	N.7".	
	A/10)-Piccolo locale ad uso ripostiglio posto sul fronte del	
	cortile settentrionale composto dal sottoscala della scala	
	"A", della superficie di circa mq.10(dieci).	
	Confina a nord con il cortile, ad est con il locale descritto	
	al capo precedente, a sud con la scala "A" e ad ovest con	
	l'abitazione descritta al capo A/1.	
	E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione	
	[redacted] particella	
	[redacted] piano terra, interno M.	
	Nella pianta allegata è indicato con la dicitura "CASOTTO	
	TERRANEO N.3".	[redacted]

	<i>IN PRIMO PIANO:</i>	
	<i>A/11)-Abitazione in primo piano,sulle verticali dell'androne della scala "A" e dell'abitazione descritta al capo A/1,composta da tre camere bagno e cucina,avente accesso dalla scala "A" e distinta col numero interno 3.</i>	
	<i>Fa parte di questa unità immobiliare la terrazza a livello posta a settentrione,la quale costituisce il lastrico di copertura del Box n.1 che in seguito sarà descritto.</i>	
	<i>Il tutto forma un unico corpo e confina a nord col rivolo [redacted] est col cortile settentrionale del fabbricato,scala "A" e l'abitazione che sarà descritta al capo seguente,a sud con cortile meridionale e ad ovest con lo spazio esclusivo dell'abitazione a piano terra descritta al capo A/1.</i>	
	<i>E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione [redacted] particella [redacted] piano primo interno 3,scala "A",senza altra indicazione.</i>	
	<i>A/12)-Altra abitazione in primo piano con ingresso dalla scala "A",distinta col numero interno 4,composta da quattro camere,bagno e cucina.</i>	
	<i>Confina a nord col cortile settentrionale,ad est con l'abitazione in primo piano che sarà descritta al capo seguente,a sud col cortile meridionale e ad ovest con l'abitazione descritta al capo precedente e con scala di accesso.</i>	

Ufficio di
Ispezione

		 NOTAIO
	<p>E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione  particella  primo piano interno 4, scala A senza altra indicazione.</p>	
	<p>A/13)-Altra abitazione in primo piano con ingresso dalla scala "B", distinta col numero interno 2, composta da quattro camere, w.c. e cucina.</p>	
	<p>Confina a nord con il cortile settentrionale, ad est con spazio comune, a sud con il cortile meridionale e ad ovest con l'abitazione di cui al capo precedente.</p>	
	<p>E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione  particella  piano primo interno 2 scala "B", senza altra indicazione.</p>	
	<p>IN SECONDO PIANO</p>	
	<p>A/14)-Abitazione in secondo piano con ingresso dalla scala A, distinta col numero interno 5, posta sulle stesse verticali dell'abitazione descritta al capo A/11; si compone di quattro camerette, cucina e bagno. Fa parte di quest'unità immobiliare il relativo lastrico di copertura che è accessibile solo con scala a pioli attraverso la botola esistente sul pianerottolo avanti ai due ingressi delle abitazioni in secondo piano.</p>	
	<p>Confina a nord con la terrazza dell'abitazione in primo piano, ad est con la scala A e l'abitazione di cui al capo seguente, a sud con il cortile meridionale e ad ovest con lo</p>	

Ufficio di NA
Ispezione T1

		Pag. 11 - segue
	spazio esclusivo dell'abitazione a piano terra descritta al	
	capo A/1.	
	E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione	
	[redacted] particella	
	[redacted] secondo piano interno 5 scala A, senza	
	altra indicazione.	
	A/15)-Abitazione in secondo piano con ingresso dalla scala	
	"A", distinta col numero interno 6, posta sulle stesse verticali	
	dell'abitazione descritta al capo A/12; si compone di quattro	
	camere, bagno e cucina.	
	Confina a nord col cortile settentrionale, ad est con	
	l'abitazione di cui al capo seguente, a sud col cortile	
	meridionale e ad ovest in parte con l'abitazione descritta al	
	capo che precede ed in parte con la scala "A".	
	Fa parte di questa unità immobiliare il relativo lastrico di	
	copertura il quale è accessibile solo mediante scala a pioli	
	attraverso la botola esistente sul ballatoio avanti agli	
	ingressi delle abitazioni in secondo piano.	
	E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione	
	[redacted] particella	
	[redacted] secondo piano interno 6, scala "A", senza	
	altra indicazione.	
	A/16)-Abitazione in secondo piano con ingresso dalla scala	
	"B", distinta col numero interno 3, posta sulle stesse verticali	
	dell'abitazione descritta al capo A/13; si compone di tre	

Ufficio di
Ispezione

		Pag. 12 - segue
	camere, bagno e cucina.	
	Fa parte di questa unità immobiliare il relativo lastrico di	
	copertura.	
	Confina a nord col cortile settentrionale, ad est con spazio	
	scoperto, a sud col cortile meridionale e ad ovest con	
	l'abitazione descritta al capo precedente.	
	E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione	
	[redacted] particella	
	[redacted] secondo piano interno 3, scala "B", senza	
	altra indicazione.	
	Capo B	
	I diritti della metà indivisa in piena proprietà di	
	n. 12 (dodici) locali terranei, di cui 11 (undici) ad uso box per	
	auto ed uno ad uso deposito, tutti posti a settentrione del	
	fabbricato descritto al capo A.	
	Tali locali non risultano ancora censiti al NCEU ma sono stati	
	denunziati per l'accatastamento all'UTE di Napoli in data	
	[redacted] 88 con [redacted] sono ora	
	precensiti (mod. 55 autoallestito) alla partita [redacted]	
	[redacted] nata a Lettere il [redacted]	
	proprietaria per 500/1000 ed i figli di costei [redacted]	
	tutti nati a [redacted] n. il [redacted]	
	[redacted] proprietaria per 84/1000; [redacted] il Quattro	
	[redacted] proprietaria per 84/1000; Rosa-Luisa n. il Primo [redacted]	
	maggio 1942 proprietaria per 83/1000 [redacted]	

Ufficio di
Ispezione

		Pag. 13 - segue
	aria per 83/1000	
	proprietaria per 83/1000; ed infine	
	n. proprietario per 83/1000.	
	Essi vengono qui appresso singolarmente descritti come segue	
	B/1)-Piccolo locale ad uso deposito a piano terra posto	
	all'estremo occidentale, della superficie di circa	
	mq.4(quattro).	
	Confina a nord col ad est col locale di cui in	
	seguito, a sud con lo spazio esclusivo dell'abitazione a piano	
	terra descritta al capo A/1 che precede.	
	E' individuabile catastalmente nella citata partita al foglio	
	piano terra interno 1, senza	
	altra indicazione.	
	Nella pianta allegata è indicato con la dicitura "DEPOSITO	
	N.1".	
	B/2)-Locale ad uso box per auto di seguito e ad oriente di	
	quello descritto al capo precedente; si compone di un unico	
	ambiente della superficie di circa mq.30(trenta).	
	Confina a nord col , ad est col locale di cui	
	al capo seguente, a sud con l'abitazione descritta al capo A/1	
	e ad ovest col locale descritto al capo precedente.	
	E' individuabile catastalmente nella citata partita al foglio	
	piano terra interno 2, senza	
	altra indicazione.	
	Nella pianta allegata è indicato con la dicitura "BOX N.1".	

Ufficio di N

		NOTAIO
	<i>Si precisa che il lastrico di copertura di detto locale fa parte della abitazione di cui al capo A/11 che precede.</i>	
	<i>B/3)-Altro locale ad uso box per auto di seguito e ad oriente di quello descritto al capo precedente.</i>	
	<i>Confina a nord col [redacted] ad est col box n.3, a sud col cortile e ad ovest col box n.1.</i>	
	<i>E' individuabile catastalmente nella citata partita al foglio [redacted] piano terra interno 3, senza altra indicazione.</i>	
	<i>Nella pianta allegata è indicato con la dicitura "BOX N.2".</i>	
	<i>B/4)-Altro locale ad uso box per auto di seguito e ad oriente del precedente; si compone di un unico ambiente della superficie di circa mq.19(diciannove).</i>	
	<i>Confina a nord col [redacted], ad est col box n. 4, a sud con cortile e ad ovest col box n.2.</i>	
	<i>E' individuabile catastalmente nella citata partita al foglio [redacted] piano terra interno 4 senza altra indicazione.</i>	
	<i>Nella pianta allegata è indicato con la dicitura "BOX N.3".</i>	
	<i>B/5)-Altro locale ad uso box per auto di seguito e ad oriente del precede; si compone di un unico ambiente della superficie di circa mq.20(venti).</i>	
	<i>Confina a nord col [redacted] ad est col box n.5, a sud con cortile e ad ovest col box n.3.</i>	
	<i>E' individuabile catastalmente alla citata [redacted]</i>	

Ufficio di [REDACTED]
















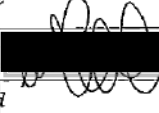

		Pag. 15 - segue
	particella [REDACTED]	piano terra interno 5 senza altra indicazione.
		Nella pianta allegata è indicato con la dicitura "BOX N.4".
		B/6)-Altro locale ad uso box per auto di seguito e ad oriente di quello descritto al capo precedente; si compone di un unico ambiente della superficie di circa mq.20(venti).
		Confina a nord [REDACTED] ad est col box N.6, a sud col cortile e ad ovest col box n.4.
		E' individuabile catastalmente nella citata partita al foglio [REDACTED], piano terra interno 6, senza altra indicazione.
		Nella pianta allegata è indicato con la dicitura "BOX N.5".
		B/7)-Altro locale ad uso box per auto di seguito e ad oriente di quello descritto al capo precedente; si compone di un unico ambiente della superficie di circa mq.19(diciannove).
		Confina a nord col [REDACTED] est col box n.7, a sud col cortile e ad ovest col box n.5.
		E' individuabile catastalmente nella citata partita al foglio [REDACTED], piano terra, interno sette, senza altra indicazione.
		Nella pianta allegata è indicato con la dicitura "BOX N.6".
		B/8)-Altro locale ad uso box per auto di seguito e ad oriente del precedente; si compone di un unico ambiente della superficie di circa mq.19(diciannove).
		Fa parte di questa unità immobiliare la proprietà esclusiva di

	<p>Ufficio di Ispezione [redacted]</p> <p>uno spiazzo di circa mq.14(quattordici) posto a meridione della medesima.</p> <p>Il tutto forma un unico corpo e confina [redacted]</p> <p>[redacted], a sud col cortile e ad ovest col box n.6.</p> <p>E' individuabile catastalmente nella citata partita al foglio [redacted] piano terra, interno 8 senza altra indicazione.</p> <p>Nella pianta allegata è indicato con la dicitura "BOX N.7".</p> <p>B/9)-Altro locale terraneo ad uso box per auto di seguito e ad oriente di quello descritto al capo precedente; si compone di un unico ambiente della superficie di circa mq.36(trentasei).</p> <p>Fa parte di questa unità immobiliare uno spiazzo di circa mq.20(venti) ad oriente della medesima.</p> <p>Il tutto forma un unico corpo e confina a nord col rivolo San Marco, ad est con proprietà del [redacted], a sud col cortile e box n.9 e ad ovest col box n.7.</p> <p>E' individuabile catastalmente nella citata partita al foglio [redacted] piano terra, interno 9, senza altra indicazione.</p> <p>Nella pianta allegata è indicato con la dicitura "BOX N.8".</p> <p>B/10)-Altro locale ad uso box per auto posto a meridione del locale di cui al capo precedente; si compone di un unico ambiente della superficie di circa mq.17(diciassette).</p> <p>Confina a nord col box n.8, ad est con cortile, a sud col box [redacted]</p>	<p>Pag. 16 - se</p>
--	---	---------------------

Ufficio di
Ispezione

		Pag. 17 - segue
	n.10 e ad ovest con cortile e spazio esclusivo del locale	
	descritto al capo B/8.E' individuabile catastalmente nella	
	citata partita al foglio [redacted] Via	
	[redacted] interno 10, senza altra indicazione.	
	Nella pianta allegata è indicato con la dicitura "BOX N.9".	
	B/11)-Altro locale terraneo ad uso box per auto posto a	
	meridione del locale di cui al capo precedente; si compone di	
	un unico ambiente della superficie di circa	
	mq.17(diciassette).Confina a nord col box n.9, ad est col	
	cortile, a sud col box n.11 e ad ovest col cortile.	
	E' individuabile catastalmente nella citata partita al foglio	
	[redacted] piano terra interno 11, senza altra	
	indicazione.Nella pianta allegata è indicato con la dicitura	
	"BOX N.10".	
	B/12)-Locale terraneo ad uso box per auto posto a meridione di	
	quello descritto al capo precedente; si compone di unico	
	ambiente della superficie di circa mq.17(diciassette).	
	Confina a nord col box n. 10, ad est, sud ed ovest con cortile.	
	E' individuabile catastalmente nella citata partita al foglio	
	[redacted] piano terra interno 12, senza	
	altra indicazione.Nella pianta allegata è indicato con la	
	dicitura "BOX N. 11".	
	La [redacted] è proprietaria della residua	
	metà dell'intero pro indiviso in piena proprietà su tutti i	
	beni innanzi descritti al capo 5 lettera A e B.	

Ufficio di
Ispezione

		 NOTAIO
	<p>Inoltre la signora  oltre alla metà dei</p>	
	<p>beni sopra citati, è altresì piena ed assoluta proprietaria di</p>	
	<p>due abitazioni, sempre in comune di  e</p>	
	<p>poco discoste dai beni in precedenza descritti, facienti parte</p>	
	<p>del fabbricato  sita </p>	
	<p> più precisamente:</p>	
	<p>CAPO C.</p>	
	<p>C/1) Abitazione alla scala B in primo piano, distinta col numero</p>	
	<p>interno 4, composta da vani catastali 7,5 (settevirgolacinque), e</p>	
	<p>confinante a nord, est e sud con spazi scoperti, ad ovest con la</p>	
	<p>scala B e l'abitazione interno 5. E' censita nel NCEU di</p>	
	<p> a alla  ditta</p>	
	<p> o  il</p>	
	<p> particella  primo</p>	
	<p>piano scala B, interno 4, categ. A/2, vani 7,5 rendita catastale</p>	
	<p>£ 4.785.</p>	
	<p>C/2) Abitazione alla scala B in secondo piano, distinta col</p>	
	<p>numero interno 7, composta da vani catastali</p>	
	<p>7,5 (settevirgolacinque), e confinante a nord, est ed a sud con</p>	
	<p>spazi scoperti e ad ovest con la scala B e abitazione interno</p>	
	<p>6. E' individuabile catastalmente al NCEU alla stessa partita e</p>	
	<p>ditta di cui sopra al foglio  Viale</p>	
	<p> interno sette, scala B, categoria A/2, vani</p>	
	<p>7,5 rendita catastale £. 4.785.</p>	
	<p>I costituiti germani  sono inoltre tutti pieni ed</p>	

Ufficio di
Ispezione

		Pag. 19 - segue
	assoluti proprietari, in comune ed indiviso e quote eguali tra	
	loro, del seguente cespite immobiliare	
	CAPO D	
	D/1) Locale terraneo, già in precedenza adibito ad uso caldaia	
	del condominio, di circa metri quadrati venti, ubicato	
	nell'angolo nord-ovest del fabbricato [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	Confina per due lati con spazi comuni scoperti, e per due lati	
	con terranei di proprietà [REDACTED]	
	E' individuato nel NCEU alla pa [REDACTED] ditta	
	[REDACTED] e [REDACTED] per ritardate	
	[REDACTED] cat. C/1	
	mq. 23 r.c.f. 598.	
	Tutto ciò premesso [REDACTED] ai suoi figli	
	[REDACTED]	
	[REDACTED] e accettano, in comune ed indiviso e parti eguali tra	
	loro, tutti i diritti immobiliari da essa donante vantati su	
	tutti i cespiti meglio descritti, confinati ed accatastati in	
	premessa sub capi A-B-C cui si fa pieno ed integrale rimando, e	
	precisamente dona:	
	-sia i diritti della metà dell'intero pro indiviso in piena	
	proprietà che i diritti di usufrutto vitalizio di un terzo	
	dell'intero pro indiviso sull'altra metà, da essa donante	
	vantati su tutti i cespiti descritti sub capi A e B della	
	premessa	

Ufficio di Ispezione [REDACTED]

Pag. 20 - s

-sia i diritti della piena proprietà dell'intero da essa donante vantati sui due cespiti descritti sub capo C della premessa.

Con il medesimo atto i costituiti g [REDACTED], essendo [REDACTED], essendo unici pieni proprietari, in comune ed indiviso tra loro, di tutti i cespiti immobiliari descritti in premessa sub capi A, B, C e D, cui si fa pieno ed integrale rimando, procedono a sciogliere la comunione tra essi intercorrente al riguardo, ed a tal uopo hanno proceduto alla formazione delle seguenti sei quote di fatto, delle quali la SECONDA QUOTA verrà attribuita di comune accordo alla condivent [REDACTED] mentre le altre cinque quote verranno sorteggiate fra gli altri condividenti.

PRIMA QUOTA (DA SORTEGGIARE)

E' costituita da:






- 1) I due locali ad uso box per auto descritti in premessa al n. 5° capo B lettere B/11 e B/12, indicati nella planimetria allegata con la dicitura "BOX N. 9" e "BOX N. 10".
- 2) Il locale terraneo descritto in premessa al n. 5° capo A lettera A/6, indicato nella planimetria allegata con la dicitura "TERRANEO N. 9".
- 3) L'abitazione nel [REDACTED] in secondo piano scala B interno 7, descritta in premessa al n. 7° capo C lettera C/2 [REDACTED]

SECONDA QUOTA (DA ATTRIBUIRE BONARIAMENTE)

Ufficio di N
Ispezione

		Pag. 2 - segue
	<i>E' costituita da:</i>	
	1) I due locali ad uso box per auto descritti in premessa al n. 5° capo [redacted] e B/5, indicati nella planimetria allegata con la dicitura "BOX N. 3" e "BOX N. 4".	
	2) Il locale terraneo descritto in premessa al n. 5° capo A lettera A/2, indicato nella planimetria allegata con la dicitura "TERRANEO N. 4".	
	3) Il piccolo locale terraneo descritto in premessa al n. 5° capo A lettera A/10, indicato nella planimetria allegata con la dicitura "CASOTTO TERRANEO N. 3".	
	4) L'abitazione nel [redacted] in primo piano scala B, interno 4, descritta in premessa al n. 7° capo C lettera C/1.	
	<u>TERZA QUOTA (DA SORTEGGIARE)</u>	
	<i>E' costituita da:</i>	
	1) I due locali ad uso box per auto descritti in premessa al n. 5° capo B lettere B/2 e B/3, indicati nella planimetria allegata con la dicitura "BOX N. 1" e "BOX N. 2".	
	2) Il locale terraneo descritto in premessa al n. 5° capo A lettera A/7, indicato nella planimetria allegata con la dizione "TERRANEO N. 8".	
	3) L'abitazione in primo piano della scala A interno 4, descritta in premessa al n. 5° capo A lettera A/12.	
	<u>QUARTA QUOTA (DA SORTEGGIARE)</u>	
	<i>E' costituita da:</i>	
	1) I due locali ad uso box per auto descritti in premessa al	

Ufficio d
Ispettor

		 NOTATO
	n.5° capo B lettere B/8 e B/9, indicati nella planimetria allegata con la dizione "BOX N. 7" e "BOX N. 8".	
	2) Il piccolo locale terraneo a ridosso della scala B, descritto in premessa al n.5° capo A lettera A/5, indicato nella planimetria allegata con la dizione "CASOTTO TERRANEO N. 11".	
	3) Il locale terraneo con annesso ripostiglio descritto in premessa al n.5° capo A lettera A/4, indicato nella planimetria allegata con la dizione "TERRANEO N. 6".	
	4) L'abitazione in primo piano, con ingresso dalla scala B, interno 2, descritta in premessa al n.5° capo A lettera A/13.	
	5) L'abitazione in secondo piano con ingresso dalla scala B interno 3, descritta in premessa al n.5° capo A lettera A/16	
	QUINTA QUOTA (DA SORTEGGIARE)	
	E' costituita da:	
	1) I due locali terranei ad uso box per auto descritti in premessa al n.5° capo B lettere B/6 e B/7, indicati nella planimetria allegata con la dizione "BOX N. 5" e "BOX N. 6".	
	2) Il locale terraneo descritto in premessa al n.5° capo A lettera A/9, indicato nella planimetria allegata con la dizione "TERRANEO N. 7".	
	3) L'abitazione a piano terra detta  , descritta in premessa al n.5° capo A lettera A/1, indicata nella planimetria allegata con la dizione  . E' annesso a tale abitazione, e viene con essa attribuito, il locale ad uso deposito di circa mq.4, descritto in premessa al 	

Pag. 23 - segue		
n. 5° capo B lettera B/1, indicato nella planimetria allegata con la dizione "DEPOSITO N. 1".		
4) L'abitazione sulle verticali in primo piano con ingresso dalla scala A, interno 3, descritta in premessa al n. 5° capo A lettera A/11.		
SESTA QUOTA (DA SORTEGGIARE)		
E' costituita da:		
1) Il locale terraneo ad uso box per auto descritto in premessa al n. 5° capo B lettera B/12, indicato nella planimetria allegata con la dizione "BOX N. 11".		
2) Il locale terraneo descritto in premessa al n. 5° capo A lettera A/3, indicato nella planimetria allegata con la dizione "TERRANEO N° 5".		
3) Il locale terraneo descritto in premessa al n. 5° capo A lettera A/8, indicato nella planimetria allegata e identificabile con la dizione "CASOTTO TERRANEO N° 10".		
4) L'abitazione in secondo piano con ingresso dalla scala A, interno 5, descritta in premessa al n. 5° capo A lettera A/14		
5) L'abitazione in secondo piano con ingresso dalla scala A, interno 6, descritta in premessa al n. 5° capo A lettera A/15.		
5) il locale terraneo ex caldaia nel palazzo [REDACTED] in premessa al n. 8° capo D lettera D/1.		
I condividenti pattuiscono inoltre i seguenti		
SERVITU', COMUNIONI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO		
A) RELATIVAMENTE AL FABBRICATO EX [REDACTED]		


Ufficio di
Ispezione

Pag. 24 - segna-

	1) Resta di proprietà ed uso comune:	
	a)-lo spazio scoperto con ingresso dalla [redacted] dalla [redacted] quale è diviso con sbarra mobile e compreso tra il fabbricato [redacted] ed il fabbricato [redacted] rimanendo salvi ed impregiudicati i diritti che i terzi vi vantano.	
	b)-L'altro suolo scoperto largo mt. 10(dieci), compreso tra il fabbricato [redacted] ed il cortile meridionale [redacted] [redacted] salvi ed impregiudicati i diritti che i terzi vi vantano.	
	c)-Il cortile meridionale della [redacted] così come recintato e riportato nella planimetria allegata e sul quale è fatto divieto di sosta di veicoli e cose.	
	d)-Il cortile settentrionale compreso tra il fabbricato [redacted] ed i box per auto. Anche su questo cortile vi è divieto di sosta di veicoli e cose.	
	e)-lo spazio scoperto posto ad est del fabbricato [redacted] [redacted] che collega tra loro i due cortili e confina col [redacted] Anche su questo spazio vi è divieto di sosta ad eccezione di una fascia larga circa mt. due come riportata nella planimetria allegata sulla quale è consentito il parcheggio di non più di tre automobili.	
	Tale parcheggio potrà essere oggetto di locazione i cui proventi saranno proporzionalmente ripartiti tra i condomini [redacted]	

		Pag. 25 - segue
	del piano terra e dei piani superiori scala A e B del	
	fabbricato	
	f)-L'androne di accesso alla scala A, nonché le relative rampe	
	di scala da terra a cielo, restano di proprietà proporzionale	
	comune tra tutte le quote che prendono accesso da detto	
	androne e scala.	
	g)-L'androne di accesso alla scala B, nonché le relative rampe	
	di scala da terra a cielo, restano di esclusiva proprietà	
	dell'assegnatario della quarta quota attributaria di tutte le	
	unità aventi accesso da questa scala.	
	h)-Restano infine comuni fra tutti gli assegnatari e nelle	
	proporzioni che nasceranno da un piano millesimale a	
	redigersi:	
	- I suoli su cui insistono le fabbriche;	
	- I muri maestri;	
	- Le fogne, le montanti di tutti i servizi, le discese	
	pluviali, nonché tutte quelle parti di edificio che per legge	
	e destinazioni devono essere comuni.	
	2)-Le piccole zone scoperte attribuite alla quarta quota e di	
	pertinenza dei box n. 7 e n. 8 potranno essere recintate dai	
	confinanti spazi comuni solo con pannelli rigidi di rete	
	metallica.	
	Similmente lo spazio scoperto annesso alla	
	facente parte della quinta quota potrà essere recintato	
	verso il cortile meridionale e verso il restante terreno di	

Ufficio di
Ispezione

		<p>NOTAIO</p> 
	<p>con muretto della altezza di un metro e sovastante ringhiera metallica dell'altezza di un metro. Lo spessore del muro deve essere contenuto tutto nello spazio della quinta quota.</p>	
	<p>3) Entro un anno dalla stipula di questo atto pubblico ogni unità immobiliare o comunque ogni singola quota a cura e spese dell'assegnatario dovranno essere munite di autonomo contatore di acqua e luce.</p>	
	<p>4) Il lastrico solare di copertura dell'appartamento in piano secondo della scala B ha accesso esclusivamente dalla botola che si apre alla sommità della scala A. Pertanto, l'attributario della QUARTA QUOTA potrà utilizzare tale botola per non più di anni due da oggi, termine entro il quale dovrà realizzare a propria cura e spese una propria botola di accesso dalla scala B.</p>	
	<p>B) RELATIVAMENTE ALLE DUE ABITAZIONI NELLE FACIENTI PARTE DELLA PRIMA E SECONDA QUOTA. Gli attributari saranno vincolati al piano millesimale ed al regolamento di condominio di quel fabbricato.</p>	
	<p>C) RELATIVAMENTE AL LOCALE EX CALDAIA ATTRIBUITO ALLA SESTA QUOTA: Il cespite resta vincolato al piano millesimale e al regolamento di condominio di quel fabbricato.</p>	
	<p>Tanto premesso, i condividenti di comune accordo attribuiscono in piena ed esclusiva proprietà ad [redacted] che accetta, la</p>	

NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA'


 Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 29/12/2021 Ora 13:48:00

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE N.
138/21

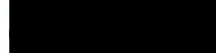
n. T1 156499 del 29/12/2021


Inizio ispezione 29/12/2021 13:41:05

Richiedente 

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 

Registro particolare n. 

Presentazione n. 3

del 10/11/2021


Sezione A - Generalità


Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 23/02/1989

Numero di repertorio 6244

Pubblico ufficiale 

Codice fiscale 

Sede CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE


Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'


Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 01/11/1972 Successione testamentaria -
 Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente 

Indirizzo  NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 6

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C129 - 

Catasto FABBRICATE

Sezione urbana - 

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza -



Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 29/12/2021 Ora 13:48:00

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE N.
 138/21

n. T1 156499 del 29/12/2021

Inizio ispezione 29/12/2021 13:41:05

Richiedente

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n.

Registro particolare n.

Presentazione n. 3

del

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome

Nata il

Sesso F

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE

Cognome

Nata il

Sesso F

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

Soggetto n. 4 In qualità di FAVORE

Cognome

Nata il

Sesso F

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

Soggetto n. 5 In qualità di FAVORE

Cognome

Nata il

Sesso F

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

Soggetto n. 6 In qualità di FAVORE

Cognome

Nata il

Sesso F

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nato il



Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 29/12/2021 Ora 13:48:00

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE N.
138/21

n. T1 156499 del 29/12/2021

Inizio ispezione 29/12/2021 13:41:05

Richiedenti

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n.

Registro particolare n.

Presentazione n. 3

del

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIG.
NATO E DECEDUT
ARTE
DEI FIGL
NASCENTE DA ATTO DI DIVISIONE ROGATO D AL NOTAIO
FERDINANDO SPAGNUOLO DA
TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO
DI PUBBLICITA' IMMOBILIA CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO.
L 'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESO NERA IL
CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

ESITO NEGATIVO INTERROGAZIONE SUCCESSIONE



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 29/12/2021 Ora 19:24:04
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per nota/titolo

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 138/21

Richiede [redacted] conto di [redacted]

Dati della richiesta

Tipo Nota:

Trascrizione

Registro Particolare:

Anno :

Codice fiscale:

NON SONO STATE REPERITE NOTE



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 29/12/2021 Ora 19:30:20
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per nota/titolo

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 138/21

Richiedenti [redacted] per conto [redacted]

Ispezione n. T281009 del 29/12/2021

Dati della richiesta

Tipo Nota:

Trascrizione

Registro Particolare:

Anno :

Codice fiscale:

NON SONO STATE REPERITE NOTE

ESITO NEGATIVO INTERROGAZIONE TESTAMENTO



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 29/12/2021 Ora 19:28:04
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T280607 del 29/12/2021

per nota/titolo

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 138/21

Richiede [redacted] per conto [redacted]

Dati della richiesta

Tipo Nota:

Trascrizione

Registro Particolare:

Anno :

Codice fiscale:

NON SONO STATE REPERITE NOTE



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 29/12/2021 Ora 19:32:09
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T281310 del 29/12/2021

per nota/titolo

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 138/21

Richiede [redacted] conto di [redacted]

Dati della richiesta

Tipo Nota:

Trascrizione

Registro Particolare:

Anno :

Codice fiscale:

NON SONO STATE REPERITE NOTE

2.4) Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali.

Dalla consultazione della documentazione catastale di seguito indicata è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento:

- è censito nel N.C.E.U. del [REDACTED] (NA) al foglio [REDACTED], sub. [REDACTED], z.c. 1, cat. A/3, classe 1, consistenza 5 vani, sup. catastale 156 m² (totale escluse aree scoperte 149 m²), rendita Euro 348,61, indirizzo [REDACTED], scala A, int. 3, piano 1;
- insiste sulla particella [REDACTED] del foglio di mappa [REDACTED] del Catasto Terreni;
- è stato costituito catastalmente in data [REDACTED];
- è agli atti del Catasto dal [REDACTED];
- ha subito una variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI e conseguente INSERIMENTO DI NUOVA PLANIMETRIA in data [REDACTED] (pratica n. [REDACTED]).

In merito alla toponomastica ed ai dati di superficie si evidenzia che gli stessi corrispondono a quelli rilevati in corso di sopralluogo.

Per quanto attiene alla situazione degli intestatari, si confermano i nominativi indicati nei titoli di provenienza sopra riportati ad eccezione di [REDACTED], **erroneamente riportato in luogo di** [REDACTED], nata a [REDACTED].

Si riportano di seguito i documenti:

- ❖ visura storica per immobile;
- ❖ planimetria catastale;
- ❖ rilievo stato di fatto;
- ❖ sovrapposizione rilievo stato di fatto – planimetria catastale;
- ❖ vax foglio [REDACTED].

VISURA STORICA PER IMMOBILE FGL. ■, P.LLA ■, SUB. ■



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/12/2021
Ora: 17:10:27
Numero Pratica: T220274/2021
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/12/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/12/2021

Dati identificativi: Comune di ■ (C129) (NA)

Foglio ■

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ■
(C129) (NA)

Foglio ■

Classamento:

Rendita: Euro 348,61

Zona censuaria 1,

Categoria A/3⁹, Classe 1, Consistenza 5 vani

Foglio ■

Indirizzo: ■ Scala. A Interno 3 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 156 m² Totale escluse aree scoperte ⁹: 149 m²

> Intestati catastali

> 1. ■

nata a ■
il 29/01/1975

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

■ dal 23/09/1986 al 23/09/1986

Immobile predecessore

Comune di ■
(C129) (NA)

Tipo Denuncia ■

■ dal 23/09/1986

Immobile attuale

Comune di ■
(C129) (NA)

Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/12/2021
Ora: 17:10:27
Numero Pratica: T220274/2021
Pag: 2 - Segue

Foglio [REDACTED]

> Indirizzo

📅 dal 23/09/1986 al 23/09/1986

Immobile predecessore

Comune di [REDACTED]
(C129) (NA)

Tipo Denuncia: [REDACTED]

[REDACTED] Scala. A Interno 3
Piano 1

📅 da [REDACTED]

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]
(C129) (NA)

Foglio [REDACTED]

[REDACTED] Scala. A Interno 3
Piano 1

📅 dal 23/09/1986 al 18/11/2008

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]
(C129) (NA)

Foglio [REDACTED]

[REDACTED] Scala. A Interno 3
Piano 1

📅 dal 18/11/2008

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]
(C129) (NA)

Foglio [REDACTED]

[REDACTED] Scala. A Interno
3 Piano 1

> Dati di classamento

📅 dal 23/09/1986 al 23/09/1986

Immobile predecessore

Comune di [REDACTED]
(C129) (NA)

Tipo Denuncia: **Protocollo Anno 1986 Numero 760**

Zona censuaria 1



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/12/2021
Ora: 17:10:27
Numero Pratica: T220274/2021
Pag: 3 - Segue

Partita: 866

☒ dal 23/09/1986 al 23/09/1986

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]
(C129) (NA)

Foglio [REDACTED]

Zona censuaria 1

Partita: [REDACTED]

☒ dal 23/09/1986 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]
(C129) (NA)

Foglio [REDACTED]

Rendita: Lire 2.000

Zona censuaria 1

Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 5 vani

Partita: [REDACTED]

☒ dal 01/01/1992 al 18/11/2008

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]
(C129) (NA)

Foglio [REDACTED]

Rendita: Euro 348,61

Rendita: Lire 675.000

Zona censuaria 1

Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 5 vani

Partita: [REDACTED]

☒ dal 18/11/2008 al 18/11/2009

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]
(C129) (NA)

Foglio [REDACTED]

Rendita: Euro 348,61

Zona censuaria 1

Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 5 vani

☒ dal 18/11/2009

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]
(C129) (NA)

Foglio [REDACTED]

Rendita: Euro 348,61

Zona censuaria 1

Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 5 vani



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/12/2021
Ora: 17:10:27
Numero Pratica: T220274/2021
Pag: 4 - Segue

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]
(C129) (NA)

Foglio [REDACTED]

Totale: 156 m²

Totale escluse aree scoperte : 149 m²

> Altre variazioni

☐ dal 23/09/1986 al 23/09/1986

Immobile attuale

Comune di C129 (C129) (NA)

Foglio [REDACTED]

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di [REDACTED] (NA) Tipo
Denuncia: Protocollo Anno 1986 Numero 760

>

☐ dal 23/09/1986 al 23/09/1986

Diritto di: Proprieta' per 83/1000 (deriva dall'atto 1)

>

☐ dal 23/09/1986 al 23/09/1986

Diritto di: Proprieta' per 83/1000 (deriva dall'atto 1)

>

☐ dal 23/09/1986 al 23/09/1986

Diritto di: Proprieta' per 84/1000 (deriva dall'atto 1)

>

☐ dal 23/09/1986 al 23/09/1986

Diritto di: Proprieta' per 84/1000 (deriva dall'atto 1)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/12/2021
Ora: 17:10:27
Numero Pratica: T220274/2021
Pag: 4 - Segue

> Dati di superficie

☞ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di ██████████
(C129) (NA)

Foglio ██████████

Totale: 156 m²

Totale escluse aree scoperte : 149 m²

> Altre variazioni

☞ dal 23/09/1986 al 23/09/1986

Immobile attuale

Comune di C129 (C129) (NA)

Foglio ██████████

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ██████████ (NA) Tipo
Denuncia: Protocollo Anno 1986 Numero 760

>

☞ dal 23/09/1986 al 23/09/1986
Diritto di: Proprieta' per 83/1000 (deriva dall'atto 1)

>

☞ dal 23/09/1986 al 23/09/1986
Diritto di: Proprieta' per 83/1000 (deriva dall'atto 1)

>

☞ dal 23/09/1986 al 23/09/1986
Diritto di: Proprieta' per 84/1000 (deriva dall'atto 1)

>

☞ dal 23/09/1986 al 23/09/1986
Diritto di: Proprieta' per 84/1000 (deriva dall'atto 1)

▶ [REDACTED]

▣ dal 23/09/1986 al 23/09/1986
Diritto di: Proprieta' per 83/1000 (deriva dall'atto 1)

▶ [REDACTED]

▣ dal 23/09/1986 al 23/09/1986
Diritto di: Proprieta' per 83/1000 (deriva dall'atto 1)

▶ [REDACTED]

▣ dal 23/09/1986 al 23/09/1986
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

[REDACTED]

Particella 79 Sub. 20

▶ [REDACTED]

▣ dal 23/09/1986 al 23/02/1989
Diritto di: Proprieta' per 83/1000 (deriva dall'atto 2)

▶ [REDACTED]

▣ Diritto di: Proprieta' per 83/1000 (deriva dall'atto 2)

▶ [REDACTED]

▣ dal 23/09/1986 al 23/02/1989
Diritto di: Proprieta' per 84/1000 (deriva dall'atto 2)

▶ [REDACTED]

▣ dal 23/09/1986 al 23/02/1989
Diritto di: Proprieta' per 84/1000 (deriva dall'atto 2)

▶ [REDACTED]

▣ dal 23/09/1986 al 23/02/1989
Diritto di: Proprieta' per 83/1000 (deriva dall'atto 2)

▶ [REDACTED]



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/12/2021
Ora: 17:10:27
Numero Pratica: T220274/2021
Pag: 6 - Fine

dal 23/09/1986 al 23/02/1989
Diritto di: Proprieta' per 83/1000 (deriva dall'atto 2)

Y [REDACTED]

dal 23/09/1986 al 23/02/1989
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

Y [REDACTED]

dal 23/02/1989 al 06/02/2009
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

Y [REDACTED]

dal 06/02/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

[REDACTED]

[REDACTED]

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

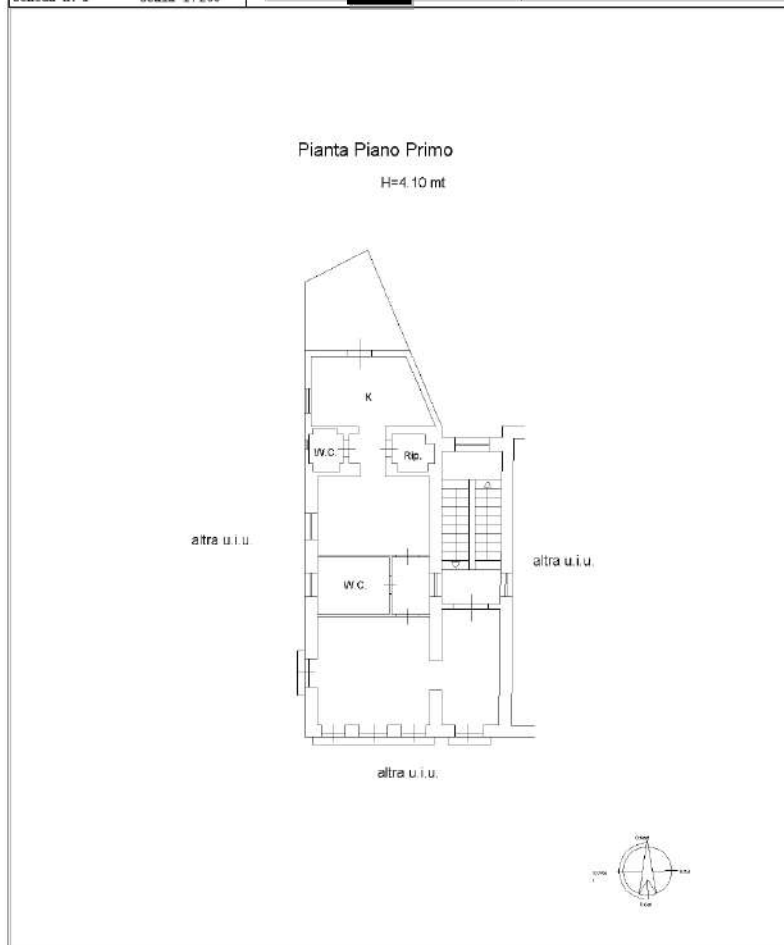
PLANIMETRIA CATASTALE fgl. ■, P.LLA ■, SUB. ■

Data: 30/12/2021 - n. T223098 - Rich. ■

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0098072 del 18/11/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castellammare Di Stabia	
Via Salvador Allende	civ. 44
Identificativi Catastali: ■	
Sesione: ■	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: ■	Prov. Napoli
Particella: ■	N. 5169
Subalterno: ■	

Scheda n. 1 Scala 1:200



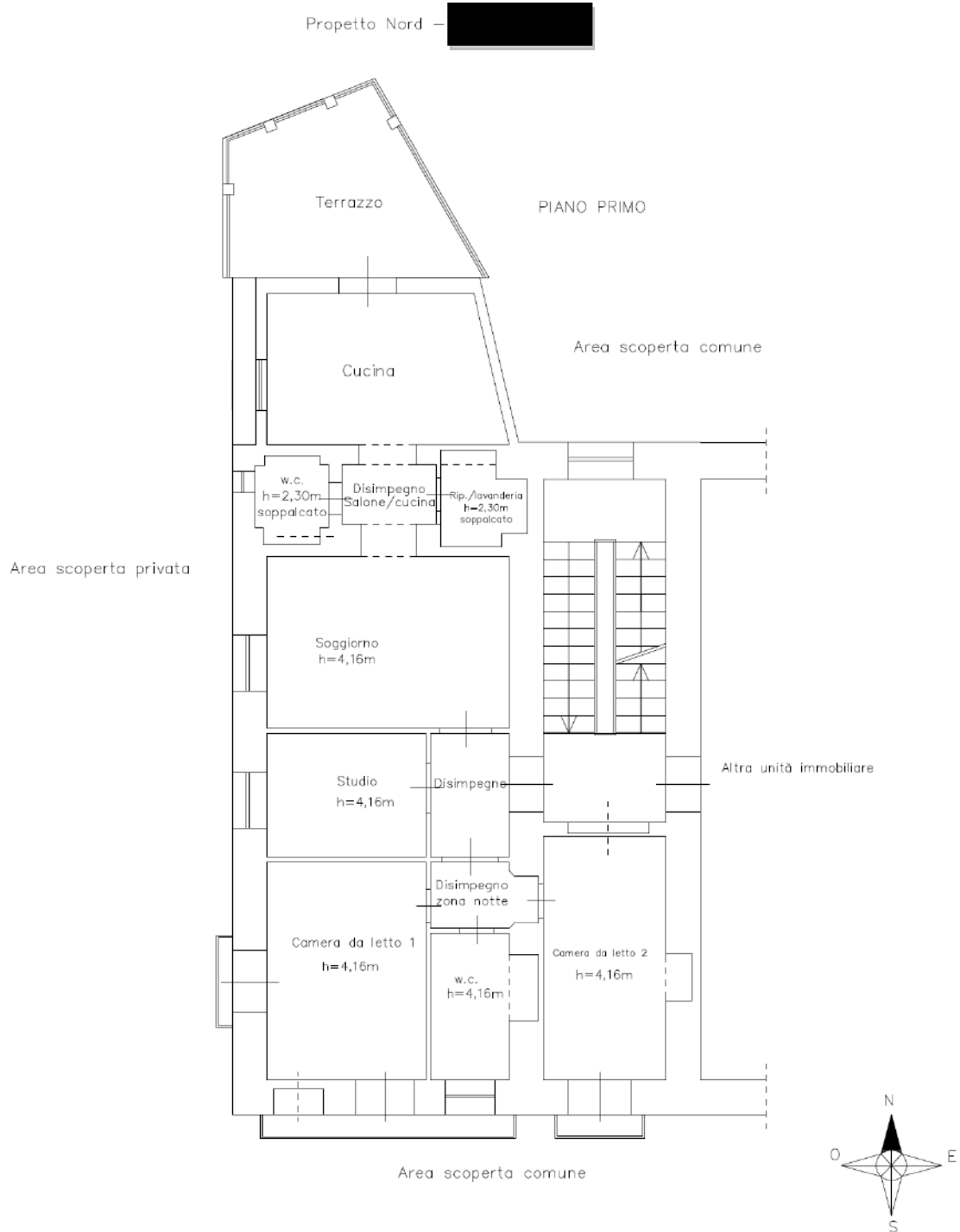
Data: 30/12/2021 - n. T223098 - Richiede
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(10297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Urban 01

Catasto dei Fabbricati - Strada n. 102/2021 - Comune di CASTELLAMMARE

Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 - 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

RILIEVO STATO DI FATTO



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE – RILIEVO STATO DI FATTO

Data: 30/12/2021 - n. T223098 - [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0998072 del 18/11/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castellammare Di Stabia
Via Salvador Allende oiv. 44

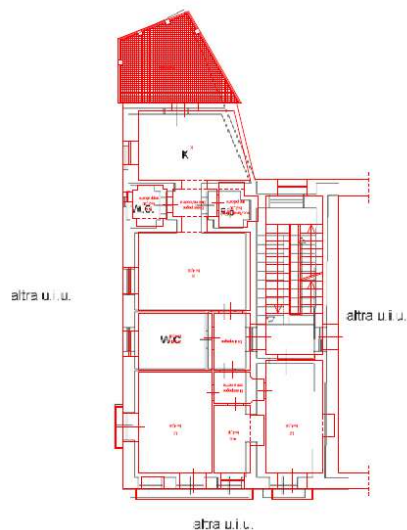
Identificativi Catastali:

Sezione: [REDACTED] Foglio: [REDACTED]
Particella: [REDACTED] Subalterno: [REDACTED]
Prov. Napoli N. 5169

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano Primo

H=4.10 mt

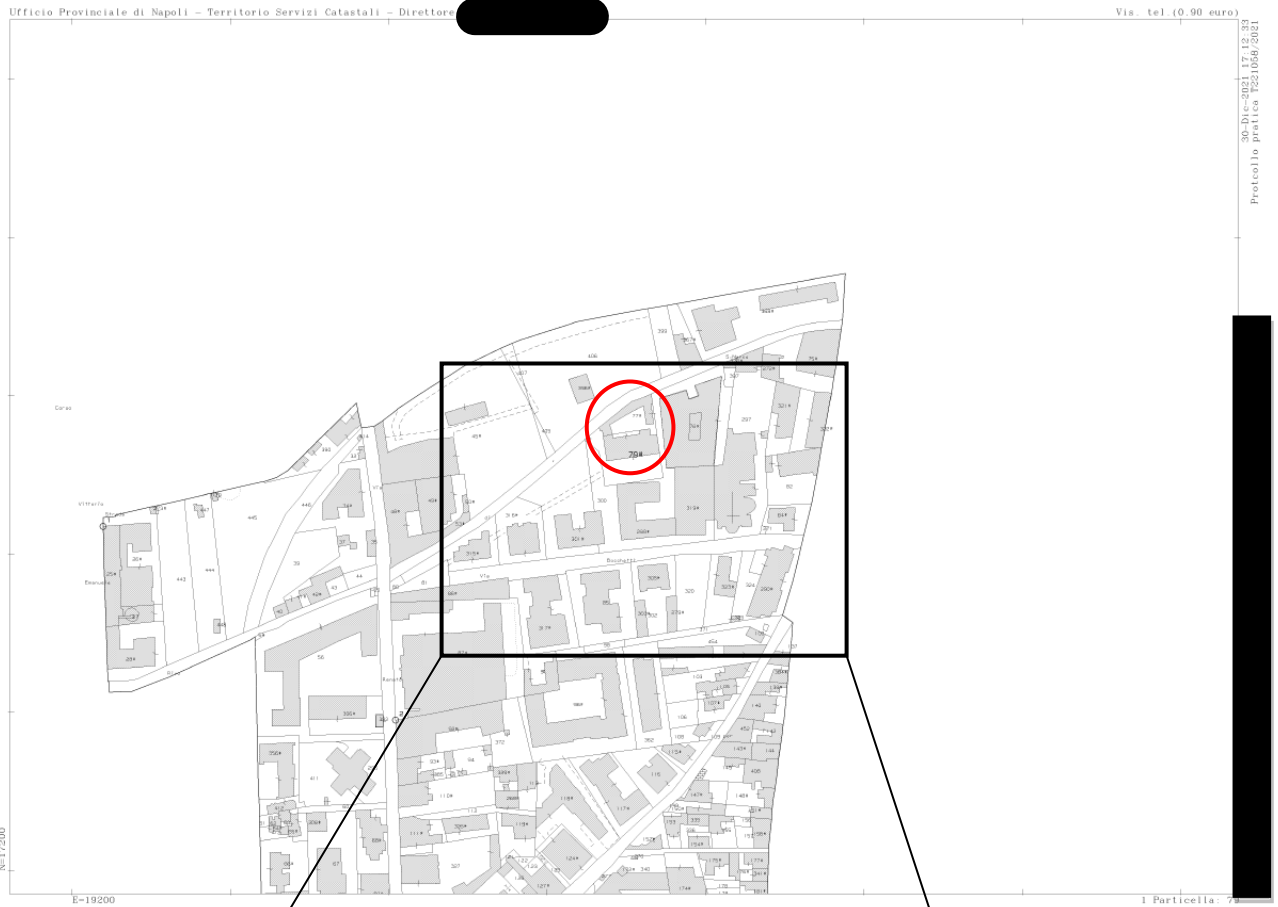


Data: 30/12/2021 - n. T223098 - Richiede [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: [REDACTED]
Unità planimetria in atti: [REDACTED]

Catasto del Fabbricati - Situazione al 31/12/2021 - Le Communi

Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

VAX FOGLIO



Stralcio di mappa - p.lla [REDACTED]

Dott. Ing. Gerardo NASTI
 Via A. Tilgher, 1 - 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216

2.5) Risultanze delle consultazioni dei Registri dello Stato Civile.

Dalla consultazione del documento **ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO**, acquisito presso l'Ufficio dello Stato Civile del [REDACTED], risulta che i sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], hanno contratto matrimonio nel Comune [REDACTED] ([REDACTED]) il giorno [REDACTED].

In relazione alla scelta del regime patrimoniale, si evidenzia che i suddetti coniugi hanno scelto il **REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI** con atto in data [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED]

Si riporta di seguito il documento **ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO**.



COMUNE DI [REDACTED]



ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio
del comune di [REDACTED]

il giorno 28 del mese di Agosto dell'anno 2003 alle ore 18:00

hanno contratto matrimonio in [REDACTED]

Nato il [REDACTED]
Atto N° [REDACTED]

e

Nata il [REDACTED]
Atto [REDACTED]

ANNOTAZIONI

Con atto in data [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED] del distretto notarile di
DISTRETTI RIUNITI DI NAPOLI, TORRE ANNUNZIATA E NOLA gli sposi [REDACTED] nato
in [REDACTED] nata in [REDACTED]
[REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici
servizi - Art. 15 legge 183/2011



Ufficiale di Stato Civile
[REDACTED]

Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

3) Segnalazione delle risultanze del controllo preliminare della documentazione.

In data 13.01.2022 lo scrivente procedeva al deposito telematico del documento attestante le risultanze della verifica preliminare della documentazione e del sopralluogo effettuato in data 25.02.2022 alla presenza dell'Avv. Daniela CICIRELLO, custode giudiziario nella procedura esecutiva de quo.

Alla luce delle risultanze delle verifiche effettuate attraverso:

- ❖ l'esame degli atti di causa (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, estratto dimappa catastale, visura storica catastale dell'immobile pignorato);
- ❖ la consultazione degli **Archivi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Territorio** fino alla data del titolo ultraventennale;
- ❖ la consultazione dei **Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2** fino alla data del titolo ultraventennale;
- ❖ la consultazione dei **Registri dello Stato Civile** del [REDACTED],

è possibile confermare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., e l'esistenza di indizi idonei a desumere la titolarità del bene pignorato in capo al soggetto esecutato.

In occasione del citato sopralluogo, lo scrivente accertava l'occupazione dell'immobile da parte del nucleo familiare dei coniugi [REDACTED], soggetto esecutato nel presente giudizio.

Si riporta di seguito il documento **VERBALE DI PRIMO ACCESSO**.

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA RE 138/2021

G.F. PRES. FRANCESCO ABETE

CUSTODE: AW. DANIELO CIURELLO

VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO

L'anno 2022 il giorno 25 del mese di febbraio in Castellammare di Stabia (NA) alle [redacted] presso l'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva in epigrafe indicata sono presenti alle ore 11,30:

- l'Aw. Daniele Piccirillo, Custode Giudiziario;
- l'ing. Gerardo Nasti, Esperto estimatore;
- il sig. [redacted]

di [redacted] ed
 in [redacted] Identificat
 a [redacted] quale causa
 delle debite esecut [redacted]

Il Custode, preliminarmente illustra quali sono le sue funzioni, le cose consistite le sue attività e quali sono i doveri dell'occupante.

In particolare, precise che:

- oggetto della procedura esecutiva è la vendita coattiva dell'unità immobiliare;
- in forza del pignoramento la proprietà è diventata "in via di vendita";

Dott. Ing. Gerardo NASTI

Via A. Tilgher, 1 - 80128 Napoli

Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

- 15/05/2021 79
- la data dell'udienza ex art. 569 cpc in cui sarò pronunciato l'ordinanza di vendita e fissate per l'08 marzo 2022;
 - è, ancora, possibile evitare la vendita contenziosa l'Avvocato della creditrice procedente Av. Antonio Ferraro, per un eventuale esecuto nel più breve tempo possibile e ciò, anche al fine di evitare le ulteriori spese di procedura, spese di pubblicità e compensi degli ausiliari;
 - in base all'art. 495 cpc la debitrice può chiedere, per una sola volta, a pena di inammissibilità entro la data dell'udienza ex art. 569 cpc, la conversione del pignoramento sostituito alle cose pignorate una somma di denaro pari all'importo dovuto alle creditriche oltre alle spese di esecuzione.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è costituito da un appartamento al primo piano del fabbricato al quale si accede con una rampa di scale (non c'è ascensore) ed è composto da un ingresso sul quale insiste una stanza adibita a studio e dal quale

si diparte un corridoio dalle scale ad un piccolo disimpegno sulle sinistre nel quale insistono due camere da letto e bagno, mentre sulla ~~sinistra~~ destra si trova un soggiorno che, attraverso un piccolo disimpegno, sul quale insistono due bagni, porta alle cucine che ha uno sbocco su un terrazzino.

Il [redacted] dichiara che non è costituito alcun condominio e che le spese e le attività di gestione sono concordate tra i veri proprietari.

Il Custode precisa al [redacted] che ha due esecutori d'ufficio della procedura, e, in particolare, quello del Custode e dell'Esperto e che, in caso di vendite dovrà consentire l'accesso per le visite ai soggetti eventualmente interessati alle vendite.

L'ing. Nasti ha effettuato i rilievi metrici e fotografici.

Il presente ricorso si è svolto nel rispetto delle normative Covid, ossia con l'obbligo delle mascherine e distanziamento.

Il [redacted] in nome e per conto delle

[REDACTED] si chiede che le stesse
elitte danieli presso l' [REDACTED]
[REDACTED] con studio e Mercato San
Severino (SA).

Il presente verbale composto da n. 1
foglio e quattro fascetti - oltre ai relativi
fotografici ed al foglio informativo
fascetti ed al [REDACTED] si chiude
alla ore

1/5

[REDACTED]
Daniela Roselli

4) Descrizione dell'immobile pignorato.

Considerate le caratteristiche costruttive e funzionali dell'immobile oggetto di pignoramento, si è proceduto alla formazione di un

LOTTO UNICO,

costituito da:

immobile ad uso abitativo, sito in [REDACTED] (NA) alla via [REDACTED] n. [REDACTED], scala A, piano 1, int. 3, censito nel N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] (NA) al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], z. c. 1, cat. A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 156 m² (149 m², escluse aree scoperte), rendita Euro 348,61.

Detto appartamento confina:

- ❖ ad EST con AREA SCOPERTA CONDOMINIALE;
- ❖ ad OVEST con AREA SCOPERTA PRIVATA/CASSA SCALA CONDOMINIALE ed ALTRA U. I.;
- ❖ a NORD con [REDACTED];
- ❖ a SUD con AREA SCOPERTA CONDOMINIALE, salvo altri.

All'unità immobiliare in esame sono annesse le parti comuni del fabbricato (ex art. 1117 c.c.) ad esclusione del lastrico di copertura di proprietà privata.

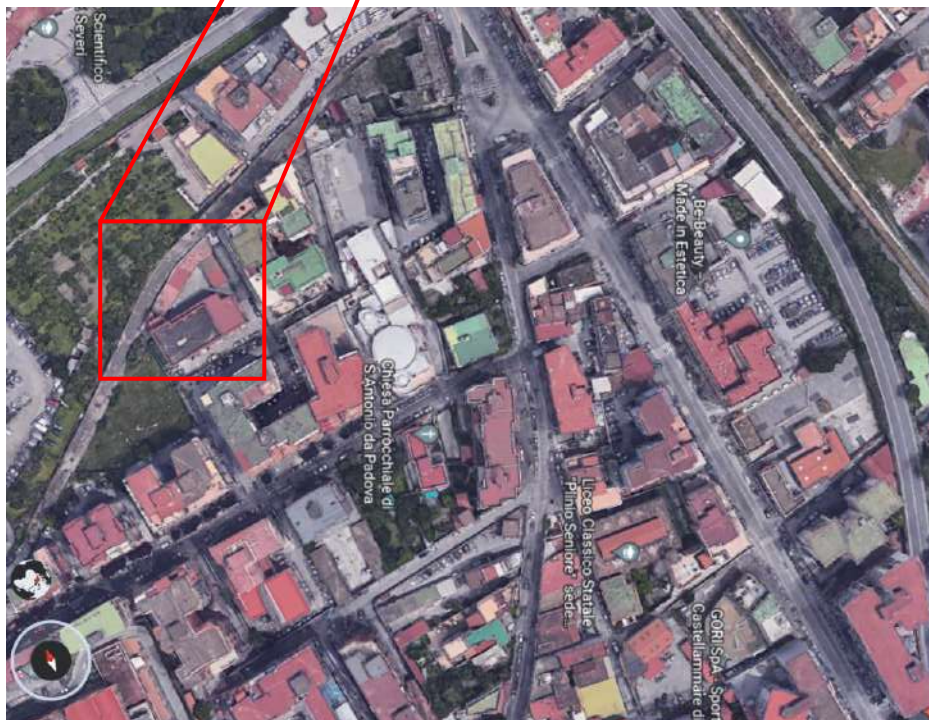
4.1) Caratteristiche estrinseche dell'immobile.

In merito alle **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, qualità urbanistico-sociale ed ambientale)** dell'immobile in esame, si osserva quanto segue:

- la strada (VIA [REDACTED]) in cui è ubicato il citato immobile appartiene all'area del [REDACTED] (NA) classificata dall'OMI come ZONA CENTRALE – NUOVO CENTRO (codice zona B6) ed indicata nel P.R.G. come ZONA DI RECENTE URBANIZZAZIONE;
- l'ambito territoriale in questione è caratterizzato dalla presenza di un'edilizia residenziale, attività private fornitrici di servizi vari (locali di ristoro, farmacie, bar, uffici postali, hotel, banche, supermercati, autofficine, ecc.), strutture pubbliche a servizio del cittadino (Azienda Sanitaria Locale, Agenzia delle Entrate, Polizia Municipale), chiese e scuole.

Per quanto attiene alla raggiungibilità, via [REDACTED] è servita dai mezzi di trasporto pubblici (bus, circumvesuviana, treno) le cui fermate si trovano a 250 - 950 metri circa dalla citata via.

IMMAGINI SATELLITARI – INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL FABBRICATO



Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

4.2) Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare.

In merito alle **CARATTERISTICHE INTRINSECHE (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensioni)** dell'immobile in esame, si osserva quanto segue:

- il cespite pignorato è un'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3) di circa 143,00 m² (superficie netta calpestabile incluse aree scoperte) sita in [REDACTED] (NA) alla Via [REDACTED], piano 1°, scala A, int. 3;
- tale fabbricato (ex [REDACTED]), in muratura di tufo, è composto da tre piani fuori terra, senza ascensore;
- dal confronto dell'estratto di mappa catastale del foglio di mappa [REDACTED] con l'immagine satellitare, acquisita con l'ausilio del software Google Earth, si evince che il fabbricato de quo insiste sulla particella terreni contraddistinta dal numero [REDACTED];
- le caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche fanno risalire l'epoca di costruzione del citato fabbricato al periodo compreso tra la metà dell'800 ed i primi anni del '900;
- le condizioni di manutenzione/conservazione del fabbricato appaiono discrete con particolare riferimento:
 - alla tinteggiatura dei paramenti murari;
 - alle finiture dell'intonaco delle facciate e delle pareti della cassa scale;
 - allo stato di conservazione della pavimentazione dei pianerottoli di smonto, delle rampe di scale, degli infissi, del portone di ingresso;
- le condizioni generali di manutenzione/conservazione degli ambienti dell'appartamento staggito appaiono buone con particolare riferimento:
 - ❖ alla finitura di soffitti e pareti;
 - ❖ alle porte caposcala blindate con rivestimento lato scala composto da un pannello di legno in massello;
 - ❖ agli infissi in legno, muniti di oscuranti in legno massello e di persiane in ferro;
 - ❖ al pavimento, costituito da listelli in legno massello, fatta eccezione per gli ambienti **WC 1**, **WC 2** e **cucina** dove sono presenti piastrelle in gres porcellanato di discreta manifattura;
 - ❖ alle porte interne in legno massello per gli ambienti della zona giorno ed in legno laccato bianco per gli ambienti della zona notte, del servizio igienico e rip./lav. della zona giorno.

In relazione ai singoli ambienti, si osserva che:

- ❖ l'ambiente **ingresso/disimpegno**, privo di illuminazione naturale diretta, ha accesso dalla porta caposcala, posta sulla destra di chi, salendo le scale, giunge al pianerottolo di smonto del primo piano;
- ❖ l'ambiente **studio** è dotato di una discreta illuminazione naturale per la presenza di un ampio vano finestra. Sono presenti uno split per l'aria condizionata ed un termosifone per il riscaldamento;
- ❖ il vano a destinazione **soggiorno** è dotato di una discreta illuminazione naturale per la presenza di un ampio vano finestra. Sono presenti uno split per l'aria condizionata ed un termosifone per il riscaldamento;
- ❖ l'ambiente **lavanderia**, privo di illuminazione naturale, è dotato di ripostiglio in quota con accesso dal disimpegno esterno. Sono presenti un box-doccia ed un lavabo;
- ❖ l'ambiente **WC 2**, illuminato naturalmente per la presenza di un piccolo vano finestra, è dotato di ripostiglio in quota con accesso dal disimpegno esterno. Sono presenti le ceramiche sanitarie ed un termosifone;
- ❖ l'ambiente **cucina** è dotato di una discreta illuminazione naturale per la presenza di un vano finestra, munito di tapparella avvolgibile in pvc, e di una porta-finestra di accesso al terrazzo. Sono presenti uno split per l'aria condizionata ed un termosifone per il riscaldamento;
- ❖ l'ambiente **camera da letto 1** (camera da letto matrimoniale) è dotato di una buona illuminazione naturale per la presenza di n° 2 porte-finestre. Sono presenti uno split per l'aria condizionata ed un termosifone per il riscaldamento.

Si evidenzia la chiusura di una preesistente porta-finestra nella muratura sud;

- ❖ l'ambiente **camera da letto 2** è dotato di una discreta illuminazione naturale per la presenza di n° 1 porte-finestre. Sono presenti uno split per l'aria condizionata ed un termosifone per il riscaldamento.

Si evidenzia:

- la presenza di una nicchia a muro nella parete est, adibita a cabina armadio;
 - la chiusura del vano della porta caposcala nella parete nord;
 - la chiusura di un preesistente vano di passaggio nella muratura ovest;
 - l'apertura di un varco di passaggio nella muratura di spina (muratura ovest);
- ❖ l'ambiente **WC 1** è dotato di ceramiche sanitarie e vasca da bagno.

Si evidenzia:

- la chiusura la modifica in finestra del preesistente vano della porta-finestra nella muratura sud;
- la chiusura di un preesistente vano di passaggio nella muratura ovest;
- la realizzazione della tramezzatura a confine con la *camera da letto 1*.

Alla luce di quanto sopra riportato è possibile affermare che i sopracitati ambienti sono dotati dei seguenti impianti tecnologici:

- impianto elettrico, sprovvisto di certificazione di conformità;
- impianto idrico – sanitario;
- impianto di riscaldamento;
- impianto gas metano;
- impianto citofonico;
- impianto televisivo;
- impianto aria condizionata;
- impianto antifurto.

Di seguito si riporta:

- tabella delle caratteristiche dimensionali dei singoli ambienti;
- criteri dell’Agenzia delle Entrate per il calcolo delle superfici;
- planimetria catastale;
- rilievo dello stato di fatto;
- sovrapposizione planimetria catastale – rilievo stato di fatto;
- immagini satellitari dei prospetti del fabbricato;
- sovrapposizione vax terreni – immagine satellitare;
- documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEI SINGOLI AMBIENTI		
Denominazione ambiente	Superficie netta (m²)	Altezza (m)
Ingresso/disimpegno	6,29	4,16
Disimpegno zona notte	3,73	4,16
Studio	10,79	4,16
W.C. 1	7,39	4,16
Camera da letto 1	20,06	4,16
Camera da letto 2	18,01	4,16
Soggiorno	22,77	4,16
Disimpegno Soggiorno – Cucina	4,61	4,16
Lavanderia/ripostiglio	3,92*	2,30
Ripostiglio in quota lavanderia	3,92**	1,76
W.C. 2	3,54*	2,30
Ripostiglio in quota W.C. 2	3,54**	1,76
Cucina (al netto dei muri perimetrali)	18,95	3,21
Cucina (compreso muri perimetrali)	23,84	3,21
Terrazzo	19,60	/
Balcone L1 prospetto ovest	0,79	/
Balcone L1 prospetto sud	3,27	/
Balcone L2	1,14	/
Superficie omogeneizzata terrazzo	$19,60 \times 0,30 = 5,88 \text{ m}^2$	
Superficie omogeneizzata terrazzo + cucina con muri perimetrali**	$43,44 \times 0,30 = 13,03 \text{ m}^2$	
Superficie omogeneizzata balcone L1	$(0,79 + 3,27) \times 0,30 = 1,22 \text{ m}^2$	
Superficie omogeneizzata balcone L2	$1,14 \times 0,30 = 0,34 \text{ m}^2$	
Superficie utile netta interna	120,06 m ²	
Superficie calpestabile (interna ed esterna)	142,92 m ²	
Superficie utile lorda senza aree scoperte ed ambiente cucina.	112,57 m²	
Superficie utile lorda con sup. omogeneizzata aree scoperte	$112,57 + 13,03 + 1,22 + 0,34 = 127,16 \text{ m}^2$	
Superficie commerciale senza aree scoperte	122,22 m²	
Sup. commerciale con sup. omogeneizzata aree scoperte	$122,22 + 13,03 + 1,22 + 0,34 = 136,81 \text{ m}^2$	

* superficie soppalcata;

**superficie da considerare nel computo della superficie utile lorda e commerciale.

Nella determinazione delle superfici sopra riportate, si è tenuto conto dei seguenti

CRITERI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE:

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostрина, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della *superficie commerciale* che di quella *utile*.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

2 UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

2.1 Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

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

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

3.2 Superficie Utile

Nel mercato immobiliare ad uso residenziale la *superficie utile* viene utilizzata, di norma, per la determinazione del valore locativo.

Anche in questo caso può essere utile procedere alla determinazione della:

Superficie utile lorda: che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale).

Superficie utile netta: che si misura al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne (superficie reale Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Per la determinazione della superficie utile complessiva nel caso di edificio residenziale di tipo unifamiliare, ai fini della superficie da computare nella Banca Dati OMI si ritiene di applicare la superficie utile lorda.

La superficie utile complessiva dell'immobile pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- dei singoli piani di cui si compone l'immobile;
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 30/12/2011 - n. 7

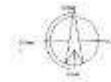
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0995072 del 18/11/2008	
Planimetria di u.a.u.u. in Comune di Castellammare di Stabia	
Via Salvador Allende civ. 24	
Identificativi Catastali:	
Sezione	[REDACTED]
Foglio	[REDACTED]
Particella	[REDACTED]
Subalterno	[REDACTED]
Intervento alla sito: Geometri	[REDACTED]
Prov. Napoli	N. 5169

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano Primo

H=4,10 mt

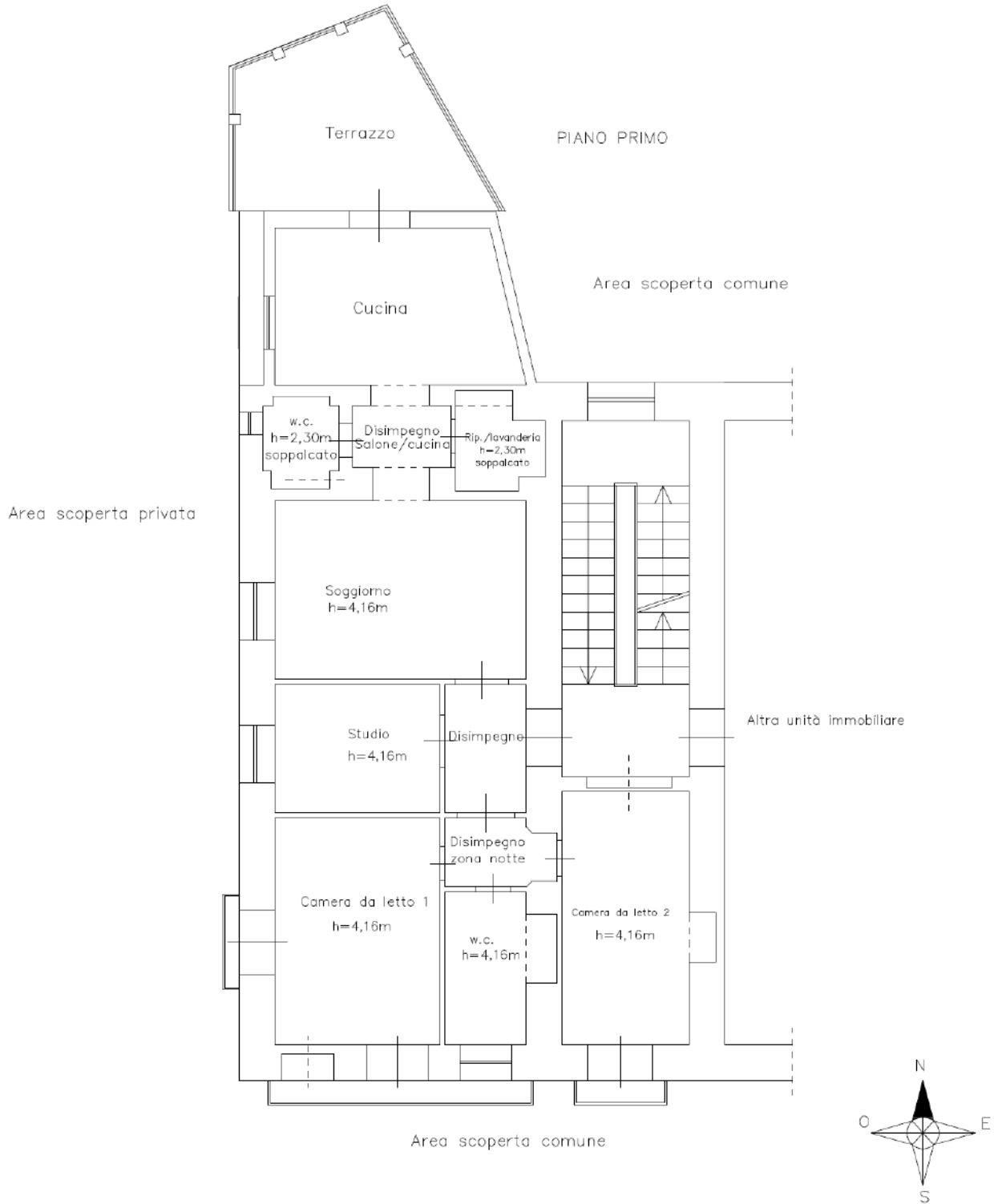


Data: 30/12/2011
 Data: 30/12/2011
 Utens-planimetriati: 081

Dott. Ing. Gerardo NASTI
 Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216

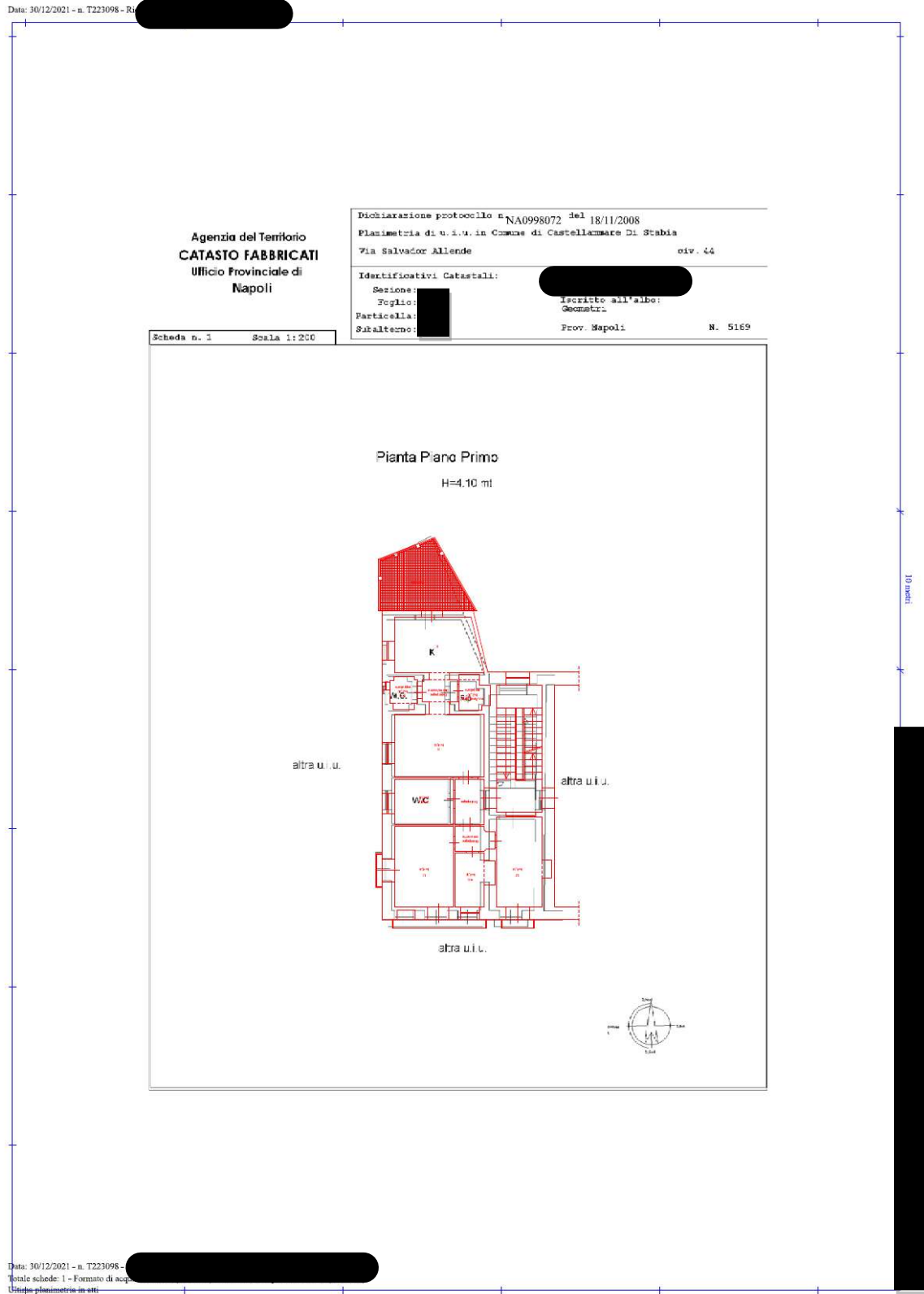
RILIEVO STATO DI FATTO

Propetto Nord — XXXXXXXXXX

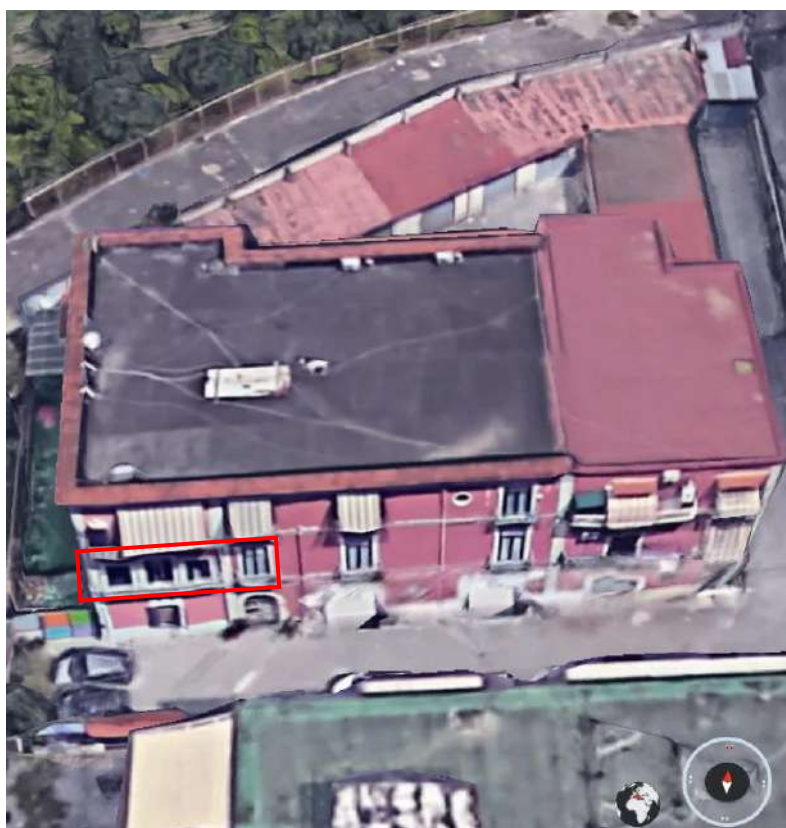


Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E RILIEVO STATO DI FATTO



Dott. Ing. Gerardo NASTI
 Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216

IMMAGINI SATELLITARI – PROSPETTI FABBRICATO**Immagine satellitare Google Earth – prospetto nord fabbricato****Immagine satellitare Google Earth – prospetto sud fabbricato**

Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

IMMAGINI SATELLITARI – PROSPETTI FABBRICATO**Immagine satellitare Google Earth – prospetto ovest fabbricato****Immagine satellitare Google Earth – prospetto est fabbricato**

Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

CONFRONTO IMMAGINE SATELLITARE – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

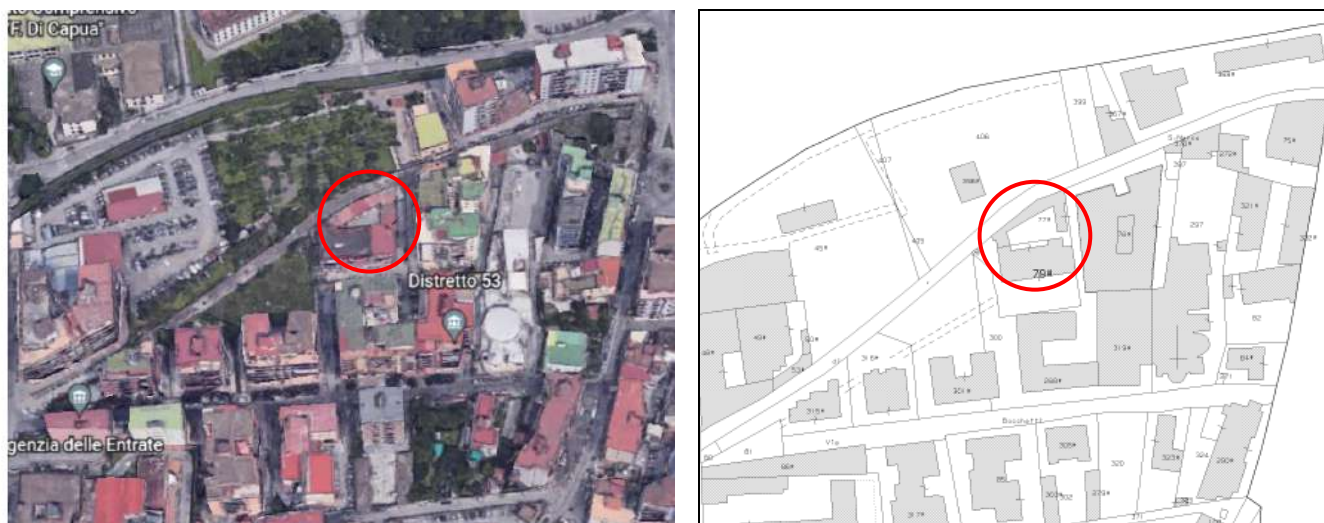


Immagine satellitare Google Earth



Sovrapposizione stralcio foglio di mappa ■ - particella terreni ■

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Via [redacted]: cancello carrabile/pedonale



Area scoperta condominiale antistante il prospetto principale del fabbricato



Portone di ingresso fabbricato

Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



Atrio – scale condominiali



Infissi – Rampa di scale in pietra locale



Pavimento pianerottolo di smonto del primo piano

Dott. Ing. Gerardo NASTI
 Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216



Porte caposcala di accesso all'appartamento



Porta caposcala



Ingresso/Disimpegno



Studio

Dott. Ing. Gerardo NASTI
 Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216



Soggiorno



Lavanderia



Ripostiglio in quota

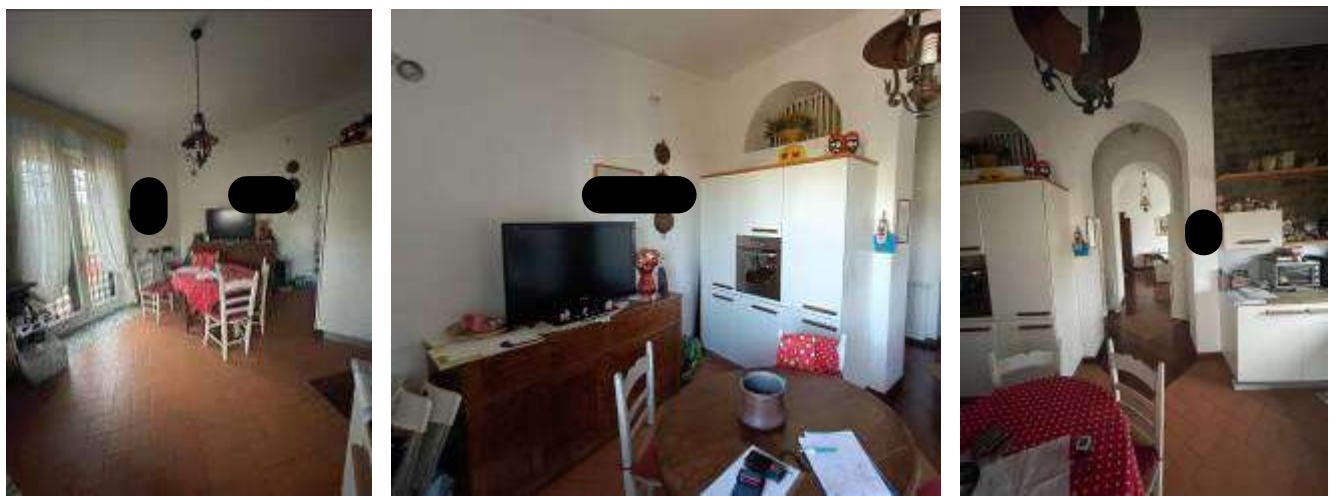
Dott. Ing. Gerardo NASTI
 Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216



WC 2



Cucina



Cucina

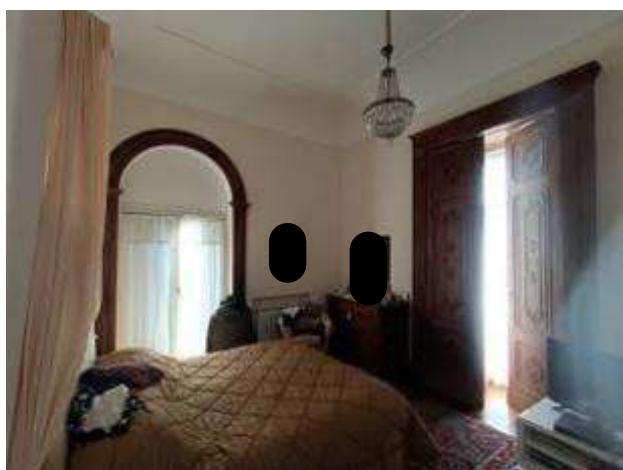
Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



Terrazzo



Terrazzo



Camera da letto 1



Balcone camera da letto 1



Vista dal balcone della camera da letto 1 e 2



Vista dal balcone della camera da letto 1

Dott. Ing. Gerardo NASTI
 Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216



Camera da letto 2



Camera da letto 2



WC 1

4.3) Descrizione sintetica del lotto.

LOTTO UNICO – piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento ubicato in [REDACTED] [REDACTED]), alla [REDACTED], piano 1°, scala A, int. 3; l'immobile è esteso per mq 136,81 (superficie commerciale comprensiva di superficie omogeneizzata aree esterne); confina con [REDACTED] a nord, con AREA SCOPERTA COMUNE a sud, con AREA SCOPERTA PRIVATA ad ovest, con CASSA SCALE, AREA SCOPERTA COMUNE ed ALTRA U. I. ad est; riportato nel N.C.E.U. del Comune [REDACTED]) alla partita [REDACTED], foglio [REDACTED], p.la [REDACTED], sub. [REDACTED], z. c. [REDACTED], cat. A/3, cl. 1, cons. 5 vani, rend. Euro 348,61; il descritto stato dei luoghi non corrisponde in ordine alla superficie commerciale, essendo il volume adibito a cucina realizzato in assenza di concessione edilizia e, a parere dell'esperto stimatore, non può ottenersi sanatoria in quanto soggetto, tra l'altro, al parere della Soprintendenza, trattandosi di incremento di volumetria e di modifica del decoro architettonico del fabbricato; non risulta ordine di demolizione. Pervenuto all'esecutato in virtù dell'atto di compravendita per notar Adolfo [REDACTED] A del [REDACTED], trascritto il [REDACTED];

PREZZO BASE: 214.000,00 € (duecentoquattordicimila/00 Euro)

5) Indicazione dei passaggi di proprietà.

5.1) Titoli di provenienza antecedenti alla notifica del pignoramento.

Acquisiti gli atti notarili attestanti la provenienza ultraventennale dell'immobile de quo e consultati i Pubblici Registri Immobiliari, sono stati accertati i seguenti titoli di provenienza (cfr. § 2.3 **Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II**) antecedenti alla notifica del pignoramento, avvenuta in data 02.08.2021:

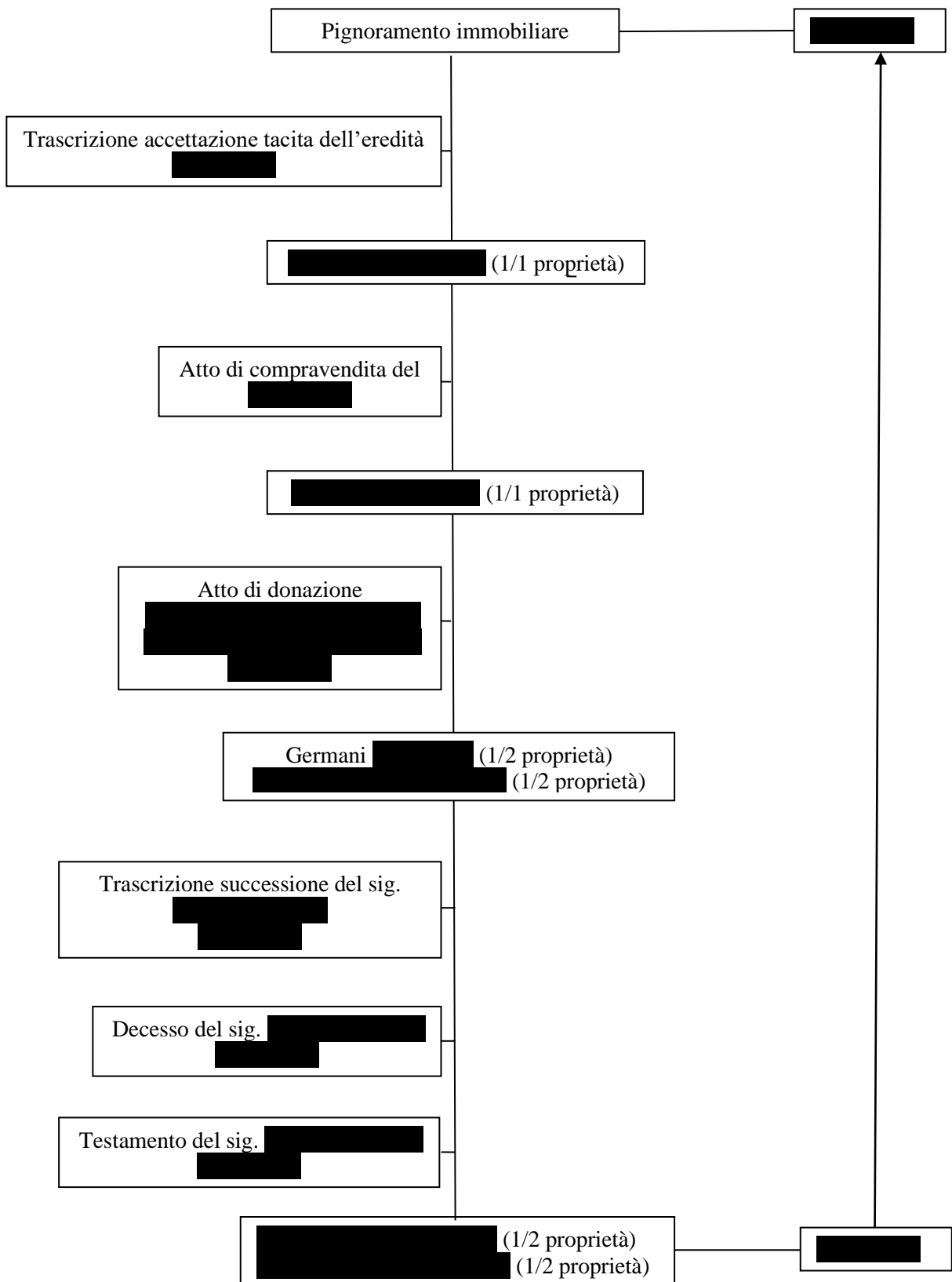
- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], per notar Adolfo [REDACTED] registrato a Napoli il [REDACTED] al n. [REDACTED], serie [REDACTED], trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

In virtù di tale atto, il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]) il [REDACTED], c. f. [REDACTED], vendeva alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], c. f. [REDACTED], coniugata in regime di SEPARAZIONE DEI BENI, l'immobile di seguito riportato:

unità abitativa censita nel N.C.E.U. del Comune [REDACTED] (NA) al foglio di mappa [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub [REDACTED], z. c. 1, cat A/3, classe 1, cons. 5 vani, sup. catastale 156 m² (149 m² escluse aree scoperte), rendita Euro 348,61, indirizzo VIA S [REDACTED] [REDACTED], scala A, p. 1, int. 3;

- **ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE** del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], per notar [REDACTED] di [REDACTED] (NA), trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]. In virtù di tale atto, i sig.ri [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], procedevano alla donazione della sig.ra [REDACTED] ai propri figli, germani [REDACTED], della quota di comproprietà (50%) su tutti i beni dell'asse ereditario ed alla divisione degli stessi, attribuendo al sig. [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà del bene oggetto di pignoramento;
- **ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA'** nascente dall'atto di divisione sopracitato, trascritta nei Pubblici Registri Immobiliari dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].
In virtù di tale atto, i germani [REDACTED] [REDACTED] accettavano l'eredità del loro padre, [REDACTED], devoluta per successione testamentaria;
- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], deceduto a [REDACTED] (NA) in data [REDACTED], registrata presso l'Ufficio del Registro di [REDACTED] (NA) al vol. [REDACTED], trascritta nei Pubblici Registri Immobiliari dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], come riportato nelle Certificazione notarile;
- **TESTAMENTO** del sig. [REDACTED], redatto in data [REDACTED] per notar [REDACTED] di Castellammare di Stabia (NA), trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] come riportato nelle Certificazione notarile.

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO



5.2) Frazionamenti e variazioni catastali.

La successione degli intestatari dal 1986 ad oggi **risulta coerente con la sequenza cronologica dei nominativi indicati nei suddetti atti di provenienza.**

Dalla consultazione della documentazione catastale è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento:

- ❖ è censito nel N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] (NA) al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. 20, z.c. 1, cat. A/3, classe 1, consistenza 5 vani, sup. catastale 156 m² (totale escluse aree scoperte 149 m²), rendita Euro 348,61, indirizzo [REDACTED], piano 1, scala A, int. 3;
- ❖ insiste sulla particella [REDACTED] del foglio di mappa [REDACTED] del Catasto Terreni;
- ❖ è stato costituito catastalmente in data [REDACTED] ed inserito in atti dal [REDACTED];
- ❖ ha subito una variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, presentata in data [REDACTED] (prat. n. [REDACTED]);
- ❖ **non risulta conforme** alla distribuzione degli spazi interni riportata nella planimetria catastale.

Si evidenzia la realizzazione **abusiva** di un volume sul terrazzo, adibito a cucina, edificato verosimilmente nel periodo 2002 – 2007, come si evince dalle immagini satellitari di seguito riportate, e del vano finestra a servizio dell'ambiente denominato WC 2 nella tabella sopra riportata.

Per il **volume** ed il **vano finestra** sopracitati nonché per l'**attuale distribuzione degli spazi interni** NON RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA ALCUNA PRATICA EDILIZIA (permesso a costruire, D.I.A., CIL A, ecc.).

In merito, poi, alla successione degli intestatari dal 1986 ad oggi, si evidenzia che **la sequenza cronologica dei nominativi riportati nella visura catastale corrisponde a quella indicata negli atti di provenienza con la sola eccezione del mero errore materiale di trascrizione, risultando [REDACTED] in luogo di [REDACTED].**

Si riportano a seguire:

- visura storica per immobile foglio [REDACTED] - p.lla [REDACTED] - sub. [REDACTED];
- sovrapposizione **planimetria catastale – rilievo stato di fatto**;
- immagini satellitari GOOGLE EARTH relative agli anni **2002, 2005 e 2007.**

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1							A/3	1	5 vani		L. 2.000	CLASSAMENTO del 23/09/1986 in atti del 23/01/1996 P.F.95 (n. F760/1986)
Indirizzo												
Notifica												
Annotazioni												
di studio: act:372/377 '92.												

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1												VARIAZIONE del 23/09/1986 in atti del 22/01/1996 NOTIFICA L.151 (n. F759/1986)
Indirizzo												
Notifica												
Annotazioni												
di studio: act:372/377 '92.												

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1												SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 23/09/1986 in atti del 22/01/1996 P.F.95 (n. F760/1986)
Indirizzo												
Notifica												
Annotazioni												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2022

Situazione degli intestati dal 06/02/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
NAPOLI 2 in atti del 10/02/2009			
Nota presentata con Modello Unico n. 5191.1/2009 Reparto PI di			

Situazione degli intestati dal 23/02/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 06/02/2009
DATI DERIVANTI DA			
Atto n. 89			

Situazione degli intestati dal 23/09/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 83/1000 fino al 23/02/1989
2			(1) Proprieta' 83/1000 fino al 23/02/1989
3			(1) Proprieta' 84/1000 fino al 23/02/1989
4			(1) Proprieta' 84/1000 fino al 23/02/1989
5			(1) Proprieta' 83/1000 fino al 23/02/1989
6			(1) Proprieta' 83/1000 fino al 23/02/1989
7			(1) Proprieta' 300/1000 fino al 23/02/1989
DATI DERIVANTI DA			
SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 23/09/1986 in atti del 22/01/1996 P.F.95 (n. F760/1986)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/09/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1				1							COSTITUZIONE del 23/09/1986 in atti del 22/01/1996 UNITA' AFFERENTE - P.F.95 (n. F760/1986)
Indirizzo											
Notifica											
Annotazioni											
di studio: act:372/377 '92.											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2022

Situazione degli intestati dal 23/09/1986

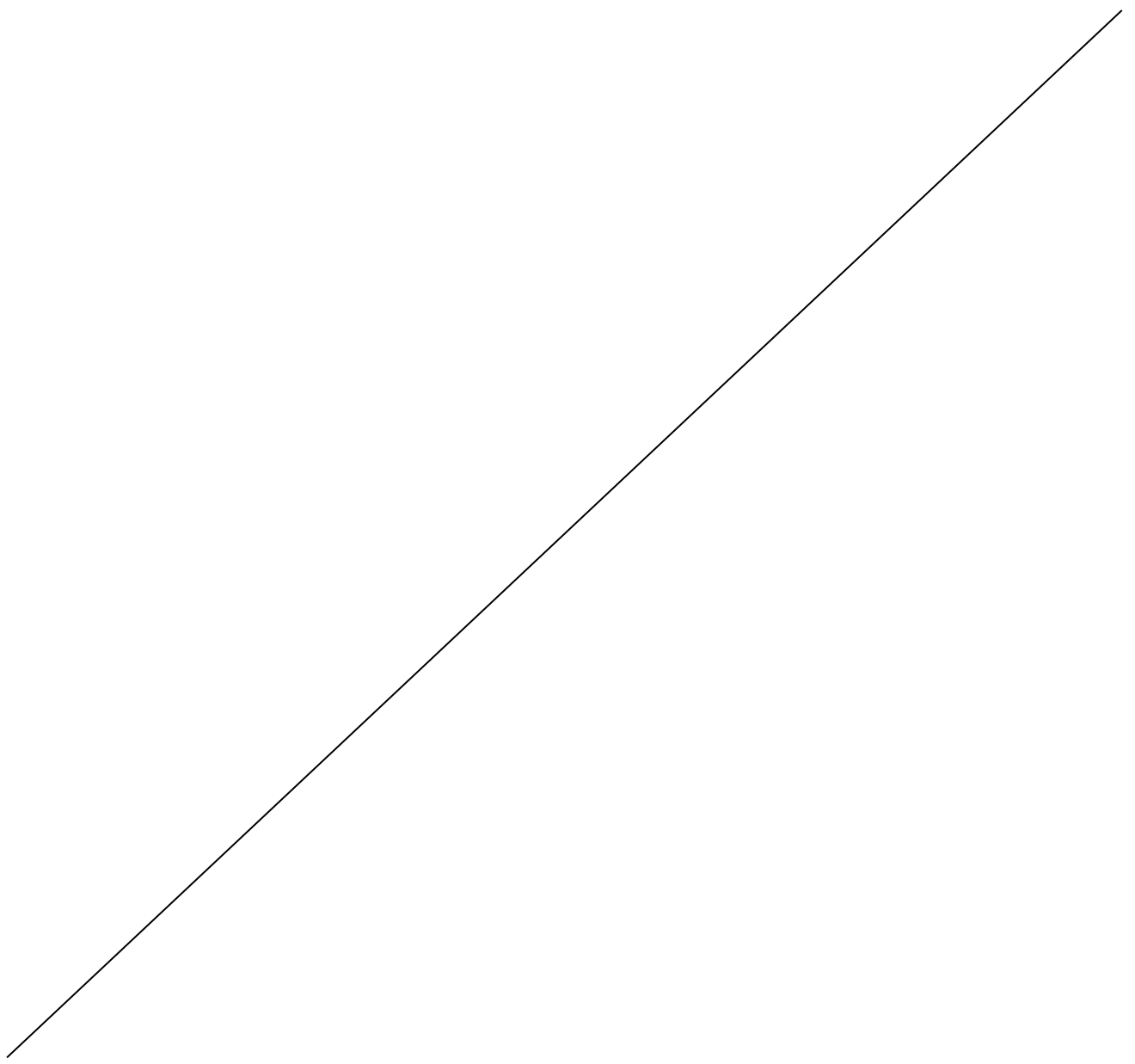
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 83/1000 fino al 23/09/1986
2			(1) Proprieta' 83/1000 fino al 23/09/1986
3			(1) Proprieta' 84/1000 fino al 23/09/1986
4			(1) Proprieta' 84/1000 fino al 23/09/1986
5			(1) Proprieta' 83/1000 fino al 23/09/1986
6			(1) Proprieta' 83/1000 fino al 23/09/1986
7			(1) Proprieta' 500/1000 fino al 23/09/1986
DATI DERIVANTI DA			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



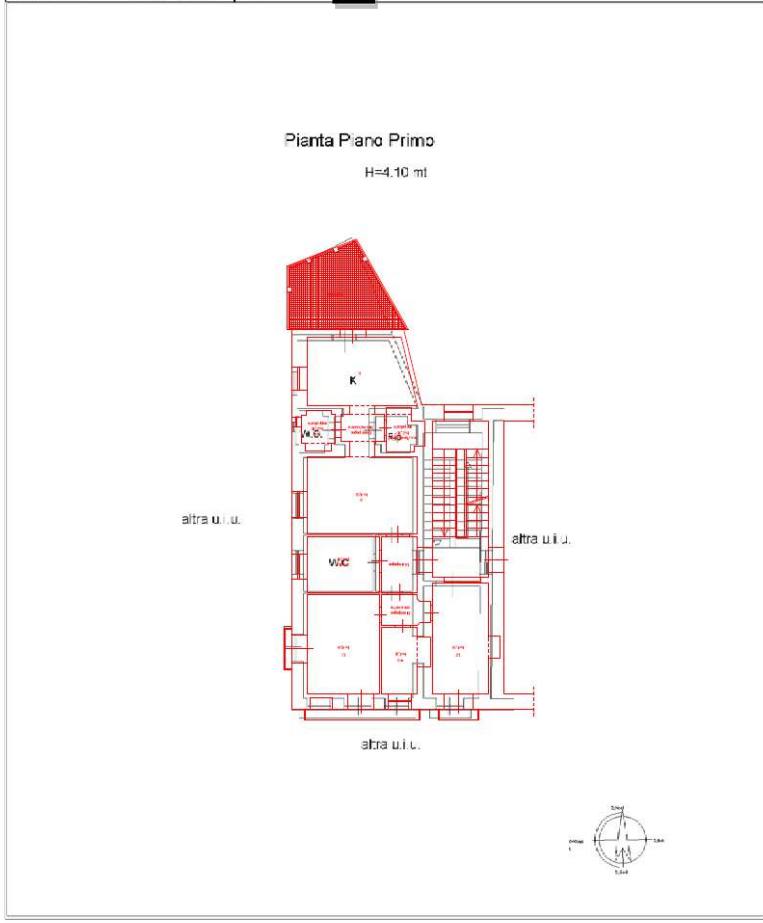
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE - RILIEVO STATO DI FATTO

Data: 30/12/2021 - n. T2

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0998072 del 18/11/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castellammare Di Stabia	
Via Salvador Allende	civ. 44
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Isritto all'Albo:
Foglio:	Geometra:
Particella:	Prov. Napoli
Sikalterno:	N. 5169

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data: 30/12/2021 - n. T2
Totale schede: 1 - Formas
Ultimo planimetria in atti

Dott. Ing. Gerardo NASTI
 Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216

IMMAGINI SATELLITARI GOOGLE EARTH



Immagine satellitare 2002 – assenza di volume sul terrazzo



Immagine satellitare 2005



Immagine satellitare 2007 – presenza di volume sul terrazzo



Immagine satellitare 2007 – presenza di volume sul terrazzo

5.3) Risultanze delle visure ipotecarie e catastali.

Dalle verifiche effettuate presso gli archivi dell'**Agenzia delle Entrate – Territorio** e della **Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Napoli 2**, è emerso che l'immobile staggito è:

- censito nel N.C.E.U. del [REDACTED] (NA) al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (cfr. § 2.4 – Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali);
- gravato dalle seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (cfr. § 2.2 – Risultanze delle visure ipocatastali):
 - **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], emesso dal TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA), trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], c. f. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI;
 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** per il capitale di 300.000,00 € e totale 450.000,00 €, durata 20 anni, giusto atto del [REDACTED], rep. nn. [REDACTED], per notar [REDACTED] [REDACTED] iscritta presso i Pubblici Registri Immobiliari dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] in qualità di creditore ipotecario per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], c. f. [REDACTED], in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, ed il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] (NA) il [REDACTED], c. f. [REDACTED], in qualità di debitore non datore di ipoteca.

6) Identificazione catastale dell'immobile.

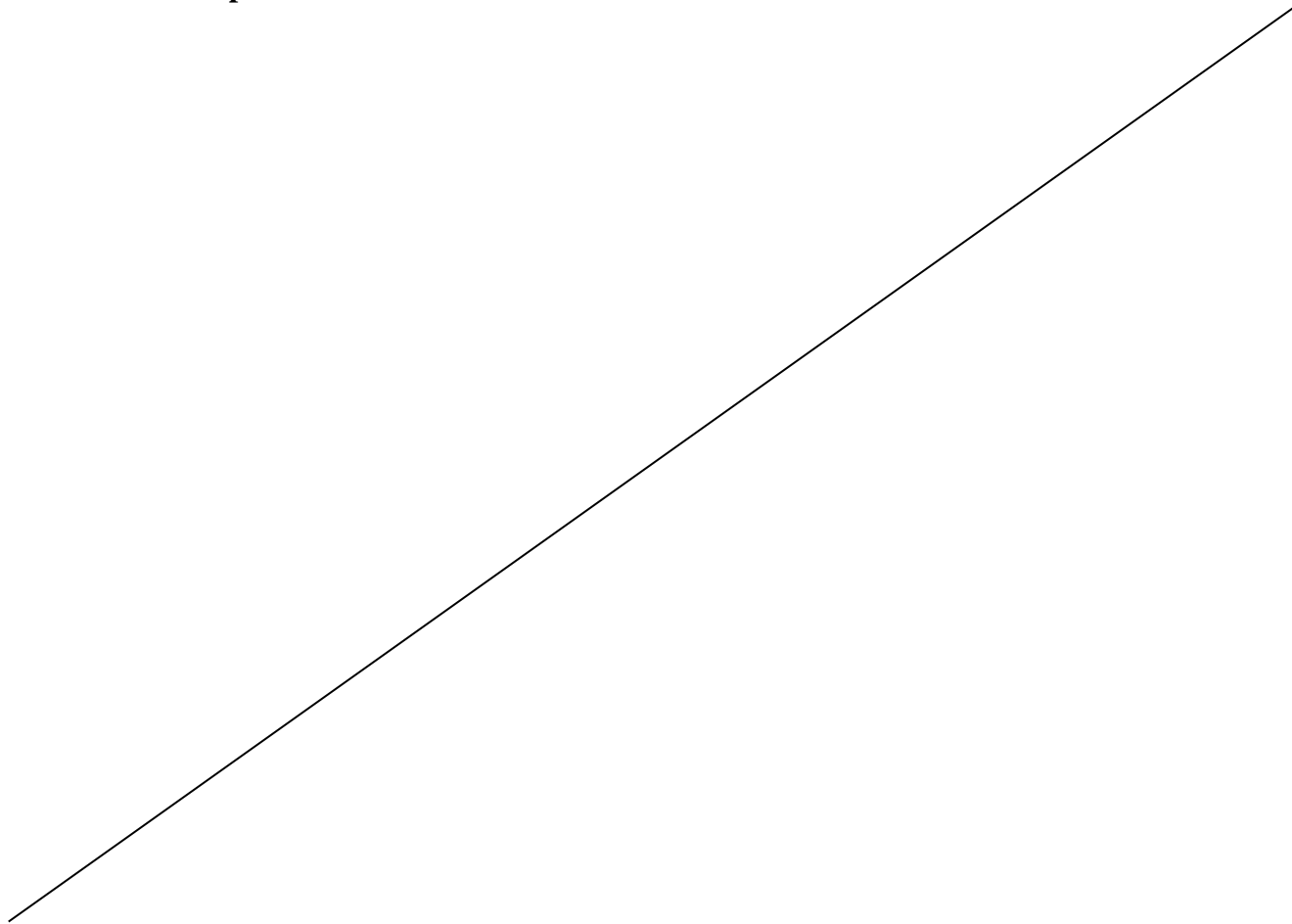
Dall'esame dell'**atto di pignoramento** e della **visura catastale storica per immobile** dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio è emerso che:

- l'immobile de quo è censito nel N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] (NA) al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED], z.c. 1, cat. A/3, classe 1, consistenza 5 vani, sup. catastale 156 m² (totale escluse aree scoperte 149 m²), rendita Euro 348,61, indirizzo [REDACTED] [REDACTED], scala A, piano 1, int. 3.
- insiste sulla particella [REDACTED] del foglio di mappa [REDACTED] del Catasto Terreni;
- i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento dello STUDIO LEGALE [REDACTED] [REDACTED] (foglio, particella, subalterno, categoria catastale) **corrispondono a quelli riportati nella visura catastale dell'immobile staggito.**

Di seguito si riporta:

stralcio dell'**atto di pignoramento**;

visura catastale per immobile:



STRALCIO ATTO DI PIGNORAMENTO – VISURA CATATALE

Tutto ciò premesso, l'istante intende sottoporre a pignoramento immobiliare il se-
guente immobile sito in _____ alla Via _____
di proprietà della signora _____ nata a _____
il _____ (cf. _____) coniugata in regime di separazione dei
beni per la quota dell'intero e di sotto descritto al catasto urbano: fol. _____ p.lla _____
sub. _____ cat. A/3.

Stralcio atto di pignoramento



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2022

Data: 15/03/2022 Ora: 11.28.15

Segue

Visura n.: T145777 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTELLAMMARE DI STABIA (Codice:C129)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: _____

INTESTATO

1	_____	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	-------	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1								1	5 vani	Totale: 156 m ² totale; escluse aree scoperte** : 149 m ²	Euro 348,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo _____												
Notifica _____ Partita _____ Mod.58 _____												
Annotazioni _____ classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terrestri Correlati

Codice Comune _____

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1							A/3	1	5 vani		Euro 348,61	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2009 Pratica n. NA0988066 in atti dal 18/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 82491.1/2009)
Indirizzo _____												

Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

7) Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nell'atto di pignoramento.

7.1) Corrispondenza del bene pignorato con quello indicato nell'atto di pignoramento.

La mancanza nell'atto di pignoramento di elementi descrittivi dell'immobile in esso indicato (dati di superficie, numero dei vani fisici, destinazione d'uso dei vani) **non consente di verificarne la corrispondenza con quanto rilevato in corso di sopralluogo, fatta eccezione per i dati di toponomastici e catastali.**

7.2) Corrispondenza del bene pignorato con quello indicato nei passaggi di proprietà.

Dall'esame dei titoli di provenienza, sopra riportati (cfr. § 2.3 Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II), è emersa la corrispondenza del bene staggito con quello rilevato in corso di sopralluogo in merito ai **confini, dati toponomastici e catastali.**

Di seguito si riporta:

- stralcio dell'atto di compravendita del [REDACTED];
- stralcio dell'atto di donazione e divisione del [REDACTED].

STRALCIO ATTO DI COMPRAVENDITA DEL [REDACTED]

[REDACTED] (NA)

alla [REDACTED]

- appartamento ubicato al primo piano, sulle verticali dell'androne della scala "A" e della sottostante abitazione, avente accesso dalla scala "A", composto di catastali vani 5 (cinque); fa parte di questa unità immobiliare la terrazza a livello posta a settentrione, la quale costituisce il lastrico di copertura ^(a) del BAR di via GAR

CONFINI

il tutto forma un sol corpo e confina a nord col [REDACTED] ad est col cortile settentrionale del fabbricato, scala "A" e abitazione di proprietà aliena, a sud con cortile meridionale e ad ovest con lo spazio esclusivo dell'abitazione a piano terra;

DATI CATASTALI

individuato nel Catasto Fabbricati, in ditta bene intestata, al foglio [REDACTED], V [REDACTED], p. 1, int. 3, sc. A, cat. A/3, cl. 1, vani 5,0, R.C. Euro 348,61;

STRALCIO ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE DEL [REDACTED]

	<i>IN PRIMO PIANO:</i>	
	<i>A/11)-Abitazione in primo piano, sulle verticali dell'androne della scala "A" e dell'abitazione descritta al capo</i>	
	<i>A/1, composta da tre camere bagno e cucina, avente accesso dalla</i>	
	<i>scala "A" e distinta col numero interno 3.</i>	
	<i>Fa parte di questa unità immobiliare la terrazza a livello</i>	
	<i>posta a settentrione, la quale costituisce il lastrico di</i>	
	<i>copertura del Box n.1 che in seguito sarà descritto.</i>	
	<i>Il tutto forma un unico corpo e confina a nord [REDACTED]</i>	
	<i>[REDACTED] ad est col cortile settentrionale del fabbricato, scala</i>	
	<i>"A" e l'abitazione che sarà descritta al capo seguente, a sud</i>	
	<i>con cortile meridionale e ad ovest con lo spazio esclusivo</i>	
	<i>dell'abitazione a piano terra descritta al capo A/1.</i>	
	<i>E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione</i>	
	<i>n. [REDACTED] particella</i>	
	<i>[REDACTED] piano primo interno 3, scala "A", senza</i>	
	<i>altra indicazione.</i>	

7.3) Accertamento della comproprietà del bene pignorato.

Dalla consultazione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali (cfr. § 2.5 Risultanze delle consultazioni dei Registri dello Stato Civile), delle visure ipocatastali (cfr. § 2.2 Risultanze delle visure ipocatastali) e dei titoli di proprietà (cfr. § 2.3 Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II) è emerso che:

- ❖ la [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], è proprietaria dell'immobile staggito per la quota di 1000/1000;
- ❖ i sig.ri coniugi [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], hanno contratto matrimonio nel Comune [REDACTED] il giorno [REDACTED];
- ❖ in data [REDACTED] i predetti coniugi hanno optato per il regime della SEPARAZIONE DEI BENI, come da annotazione a margine dell'ATTO DI MATRIMONIO;
- ❖ non esistono diritti di usufrutto sul bene pignorato.

8) Verifica della corrispondenza tra la descrizione del bene nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale.

La mancanza di elementi descrittivi dell'immobile de quo (dati di superficie, distribuzione degli spazi interni, destinazione d'uso dei vani interni) nell'atto di compravendita del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], a firma del notaio [REDACTED] (cfr. § 2.3 Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II), **non consente di verificarne la corrispondenza con quanto deducibile dalla planimetria catastale, fatta eccezione per i dati toponomastici e catastali.**

Si precisa, altresì, che la descrizione dell'immobile indicato nell'ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], per notar [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] (NA) (cfr. § 2.3 Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II), **non corrisponde a quella riportata nella planimetria catastale del 18.11.2008 per la mancanza di riferimenti al secondo bagno ed al ripostiglio in essa rappresentati.**

Si riporta di seguito:

- stralcio atto di proprietà del [REDACTED];
- stralcio atto di donazione e divisione del [REDACTED];
- planimetria catastale.

STRALCIO ATTO DI COMPRAVENDITA DEL [REDACTED]

CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

alla [REDACTED]

- appartamento ubicato al primo piano, sulle verticali dell'androne della scala "A" e della sottostante abitazione, avente accesso dalla scala "A", composto di catastali vani 5 (cinque); fa parte di questa unità immobiliare la terrazza a livello posta a settentrione, la quale costituisce il lastrico di copertura del BAR di cui [REDACTED]

CONFINI

il tutto forma un sol corpo e confina a nord col [REDACTED] ad est col cortile settentrionale del fabbricato, scala "A" e abitazione di proprietà aliena, a sud con cortile meridionale e ad ovest con lo spazio esclusivo dell'abitazione a piano terra;

DATI CATASTALI

individuato nel Catasto Fabbricati, in ditta bene intestata, al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] Via [REDACTED] p. 1, int. 3, sc. A, cat. A/3, cl. 1, vani 5,0, R.C. Euro 348,61;

Dott. Ing. Gerardo NASTI

Via A. Tilgher, 1 - 80128 Napoli

Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

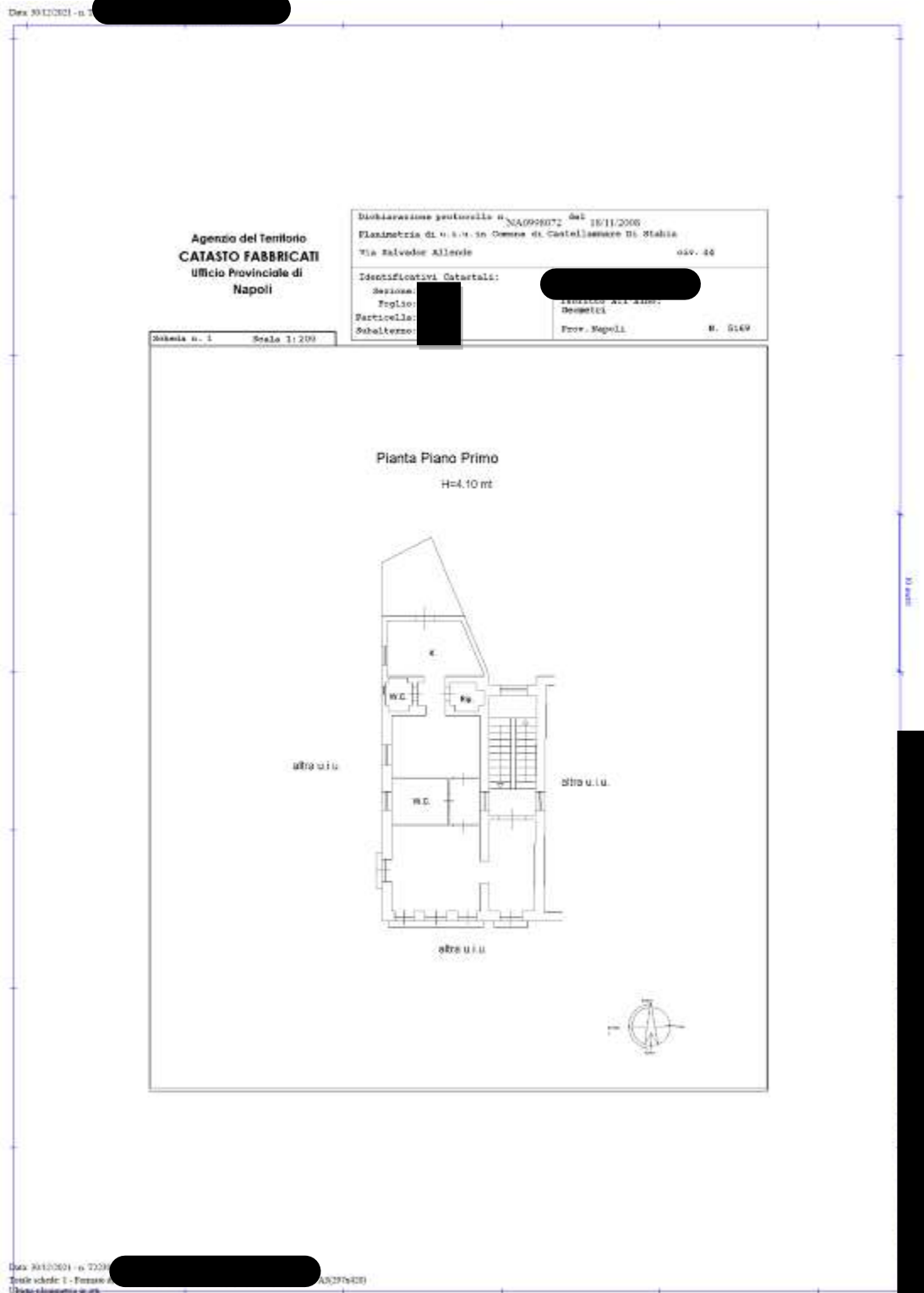
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

STRALCIO ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE DEL [REDACTED]

	<i>IN PRIMO PIANO:</i>	
	<i>A/11)-Abitazione in primo piano, sulle verticali dell'androne della scala "A" e dell'abitazione descritta al capo</i>	
	<i>A/1, composta da tre camere bagno e cucina, avente accesso dalla scala "A" e distinta col numero interno 3.</i>	
	<i>Fa parte di questa unità immobiliare la terrazza a livello posta a settentrione, la quale costituisce il lastrico di</i>	
	<i>copertura del Box n.1 che in seguito sarà descritto.</i>	
	<i>Il tutto forma un unico corpo e confina a nord col [REDACTED]</i>	
	<i>[REDACTED] ad est col cortile settentrionale del fabbricato, scala "A" e l'abitazione che sarà descritta al capo seguente, a sud</i>	
	<i>con cortile meridionale e ad ovest con lo spazio esclusivo dell'abitazione a piano terra descritta al capo A/1.</i>	
	<i>E' individuabile catastalmente nella denuncia di variazione [REDACTED] particella</i>	
	<i>[REDACTED] piano primo interno 3, scala "A", senza</i>	
	<i>altra indicazione.</i>	

PLANIMETRIA CATASTALE



Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

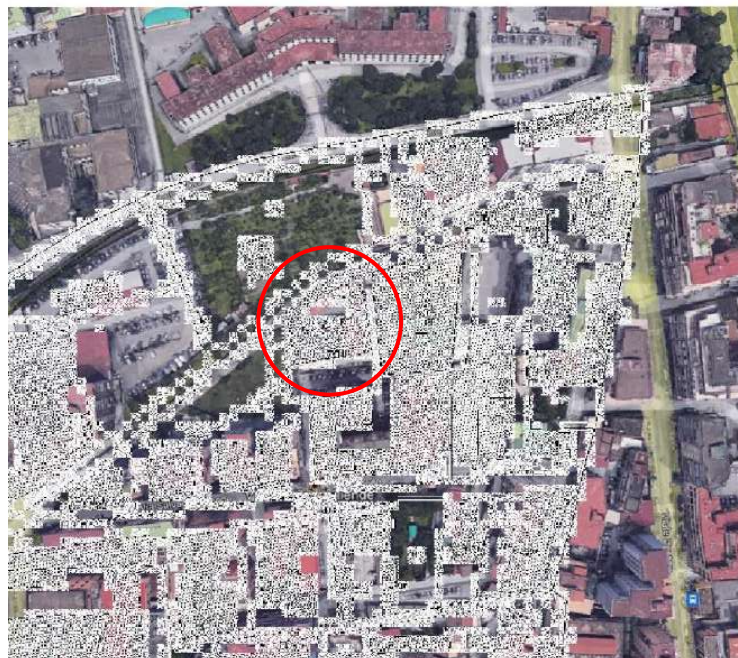
8.1) Individuazione del fabbricato.

Ai fini dell'esatta individuazione del fabbricato a cui afferisce l'immobile oggetto di pignoramento, si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto di mappa catastale del foglio ■.

Da tale sovrapposizione si evince che il bene in esame insiste sulla particella di terreno contraddistinta dal numero ■.



Immagine satellitare Google Earth



Sovrapposizione stralcio foglio di mappa ■ - particella terreni ■

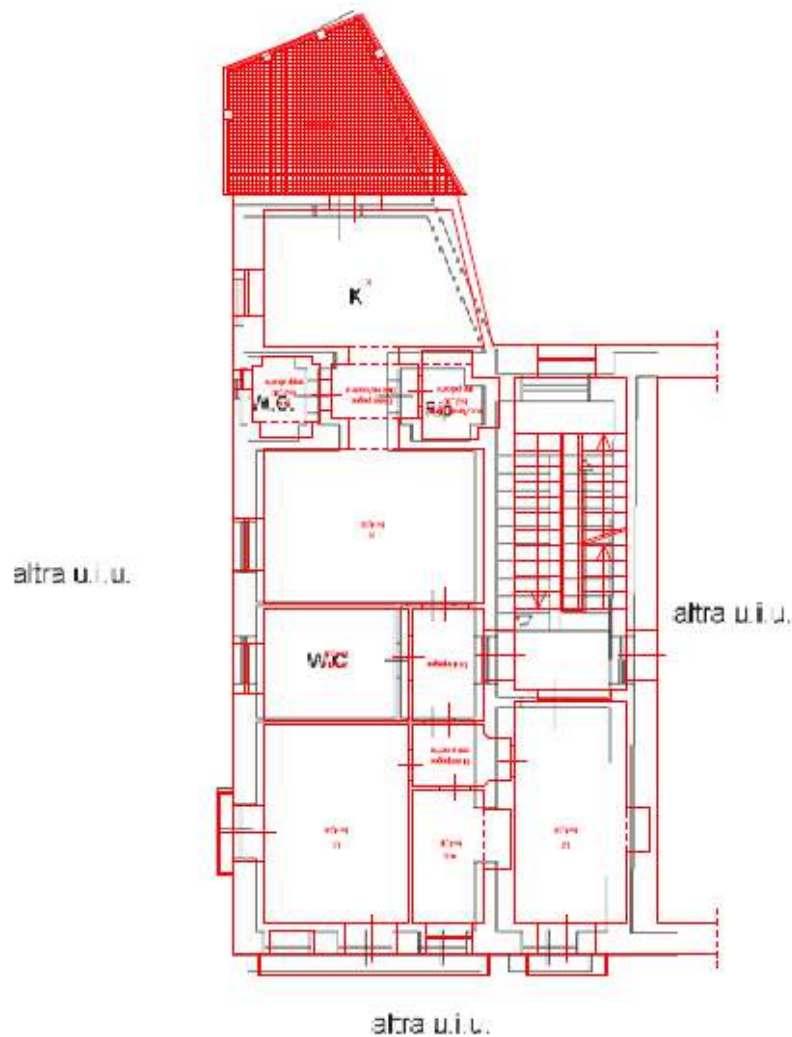
9) Inclusioni di porzioni non pignorate e fusioni di immobili contigui.

Alla luce della sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo effettuato, è possibile affermare che:

- l'identificativo catastale dell'immobile de quo (foglio ■, p.lla ■, sub. ■) **non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;**
- **gli immobili contigui non risultano fusi, sul piano fisico, con quello pignorato.**

Pianta Piano Primo

H=4.10 mt



10) **Precisazioni sulla consistenza originaria del bene pignorato, sul diritto pignorato, sull'oggetto di pignoramento.**

10.1) **Provenienza dell'immobile da una maggiore consistenza.**

Effettuata un'attenta analisi della storia ipocatastale dell'immobile pignorato (cfr. § 2.2 – Risultanze delle visure ipocatastali) e consultati gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio (cfr. § 2.4 – Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali), è possibile affermare che:

- ❖ l'immobile staggito **NON deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria;**
- ❖ l'**identificativo catastale pignorato** nell'ambito della presente procedura **non è stato oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso da quello dell'attuale esecutato.**

10.2) **Corrispondenza del diritto pignorato con quello in titolarità all'esecutato.**

Dallo studio degli atti di causa è emerso che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (proprietà in regime di separazione legale dei beni per la quota di 1/1), corrisponde a quello in titolarità della sig.ra [REDACTED], in forza:**

- dell'atto di acquisto del [REDACTED], [REDACTED], per Notar [REDACTED], registrato a Napoli il [REDACTED] al n. [REDACTED], trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
- della scelta del regime patrimoniale (separazione dei beni) come da atto in data [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED], annotato a margine dell'atto di matrimonio.

11) **Indicazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Dal confronto dell'immagine satellitare, acquisita con il software Google Maps, con la *Tavola della zonizzazione* della Città di [REDACTED] (NA), si evince che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via [REDACTED], ricade:

- nella *Zona omogenea B1 – Zona di recente urbanizzazione* del P.R.G.;
- nella *zona Zona 7 – Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole* del P.U.T., sottoposte alle seguenti norme tecniche.

NORME TECNICHE:

- ❖ *per l'edilizia esistente e limitatamente ai singoli edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 del d.P.R. 380/01;*
- ❖ *qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei;*
- ❖ *è ammesso l'intervento diretto, subordinatamente all'acquisizione delle autorizzazioni da parte degli enti preposti alla tutela dei vincoli, mediante permesso di costruire o D.I.A., atti amministrativi onerosi, previa verifica del rispetto della normativa sismica e di ogni altra normativa tecnica e nel rispetto dello standard di cui all'art. 41 quinquies della L. 1150/42 e s.m.i..*

Di seguito si riporta:

- stralcio NORME ATTUATIVE P.R.G.;
- tavola della zonizzazione della Città di [REDACTED] (NA);
- immagine satellitare Google Maps per inquadramento fabbricato;
- legenda TAVOLA DI ZONIZZAZIONE;
- immagine visore urbanistica [REDACTED] per identificazione zona di urbanizzazione;
- certificato di destinazione urbanistica.

STRALCIO NORME ATTUATIVE P.R.G.

B1-B2-B3 (7) –ZONE DI RECENTE URBANIZZAZIONE

Ricadente in zona territoriale 7 del PUT .

Per l'edilizia esistente e limitatamente a singolo edificio sono consentiti **gli** interventi di cui all'art. 3 del d.P.R.380/2001 .

Nel caso di interventi estesi a più edifici necessita la formazione di apposito piano attuativo **di cui agli artt. 26/27 della L.R. 16/2004**; nelle more delle definizioni del piano attuativo sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 d.P.R. 380/01 .

Si confermano le indicazioni e prescrizioni dell'art.13 per le aree libere.

E' consentita la costruzione di parcheggi **pertinenziali** a raso ed interrati **ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1999 e ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 19/2001.**

Per le aree libere inferiori a 3000 mq sono consentiti unicamente opere di arredo urbano, aree di sosta senza impermeabilizzazione del suolo, giardini per uso privato o pubblico, **nonché parcheggi pertinenziali interrati ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1999 e ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 19/2001, con sistemazione a verde e/o arredo urbano della superficie sovrastante.**

Sono consentiti tutti gli interventi obbligatori relativi a leggi nazionali per la tutela e la sicurezza, nonché la protezione civile e l'eliminazione delle barriere architettoniche, **nel rispetto dei regimi vincolistici.**

Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

Zona B1*(7)

Ricadente in zona territoriale 7 del PUT.

E' la zona soggetta **all'ottemperanza della sentenza** TAR Campania n. 663/98 in cui è **garantito il diritto all'edificazione** secondo i parametri edilizi ed urbanistici, ed alle condizioni indicati nella delibera n.14 del 5.8.2004 del Commissario Straordinario **tra cui la sagoma del plano-volumetrico approvato con la predetta Delibera Commissariale, che costituisce l'ingombro massimo entro il quale deve essere contenuta la parte emergente dal**

terreno del fabbricato da realizzare. E' ammesso l'intervento diretto, subordinatamente alla acquisizione delle autorizzazioni da parte degli enti preposti alla tutela dei vincoli, mediante permesso di costruire o D.I.A., atti amministrativi onerosi, previa verifica del rispetto della normativa sismica e di ogni altra normativa tecnica e nel rispetto dello standard di cui all'art.41 quinquies della L.1150/42 e s.m.i.

Dott. Ing. Gerardo NASTI

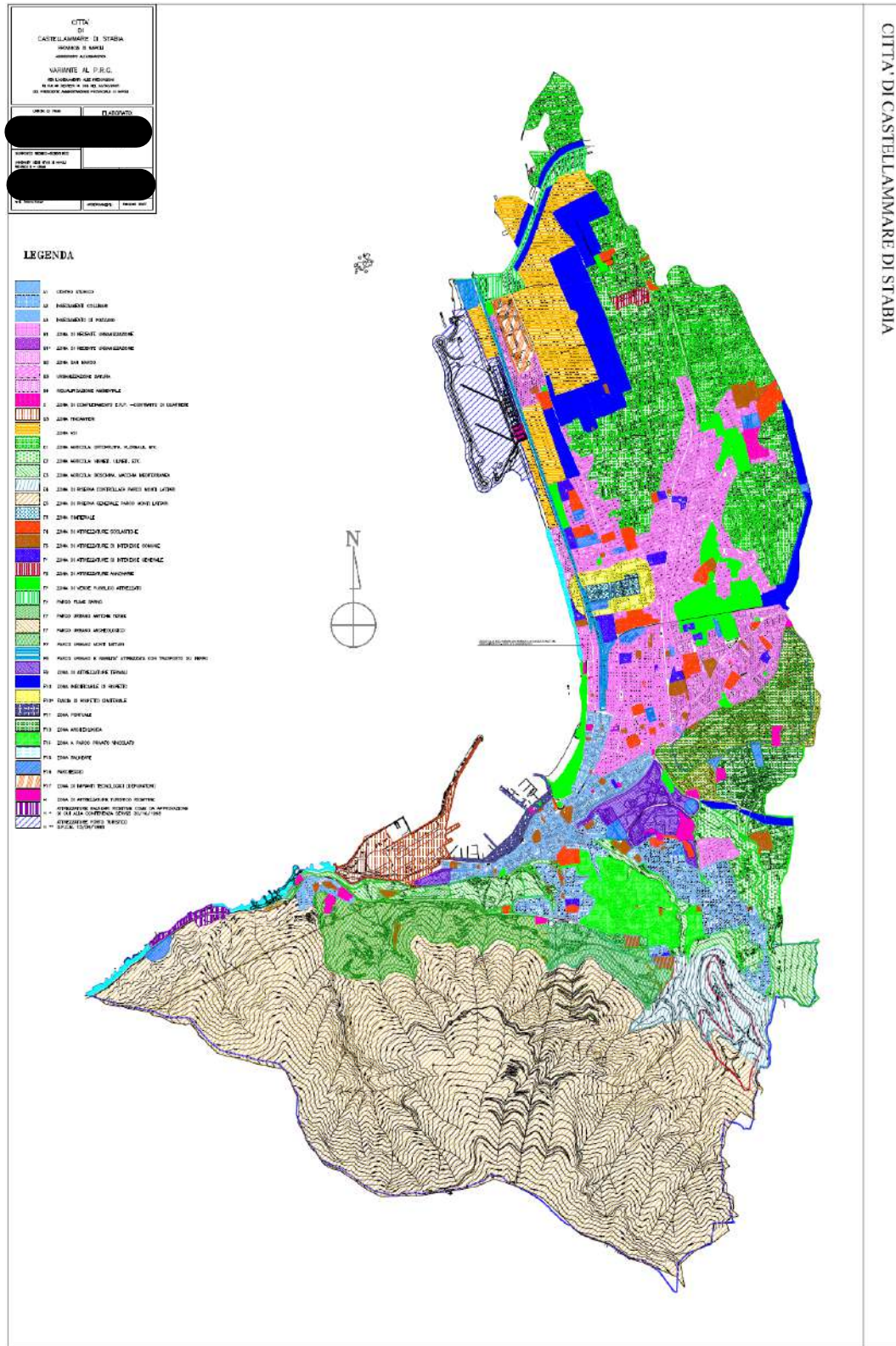
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

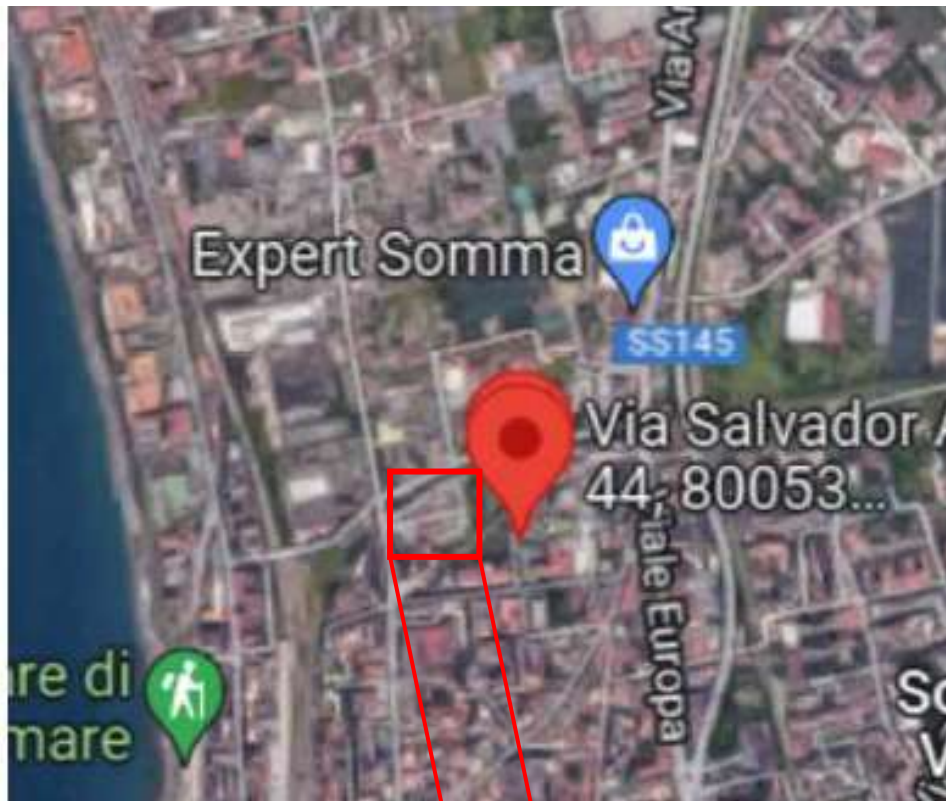
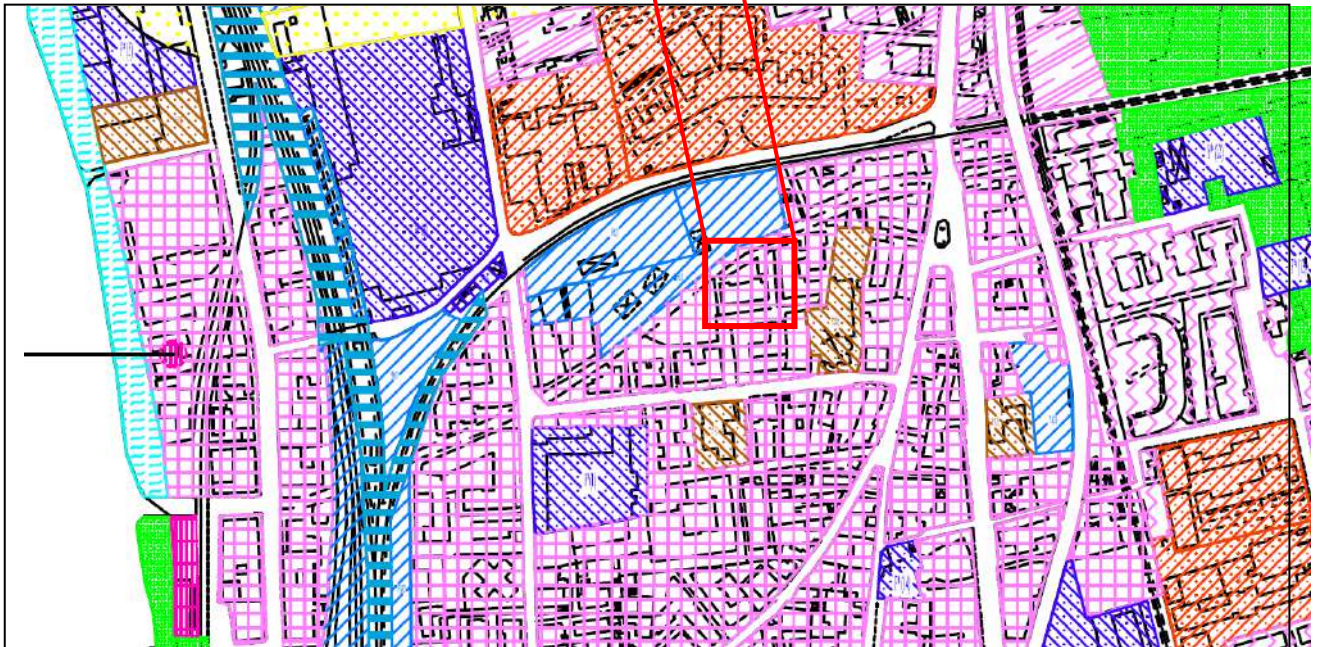
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE DELLA CITTA' DI
















































Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

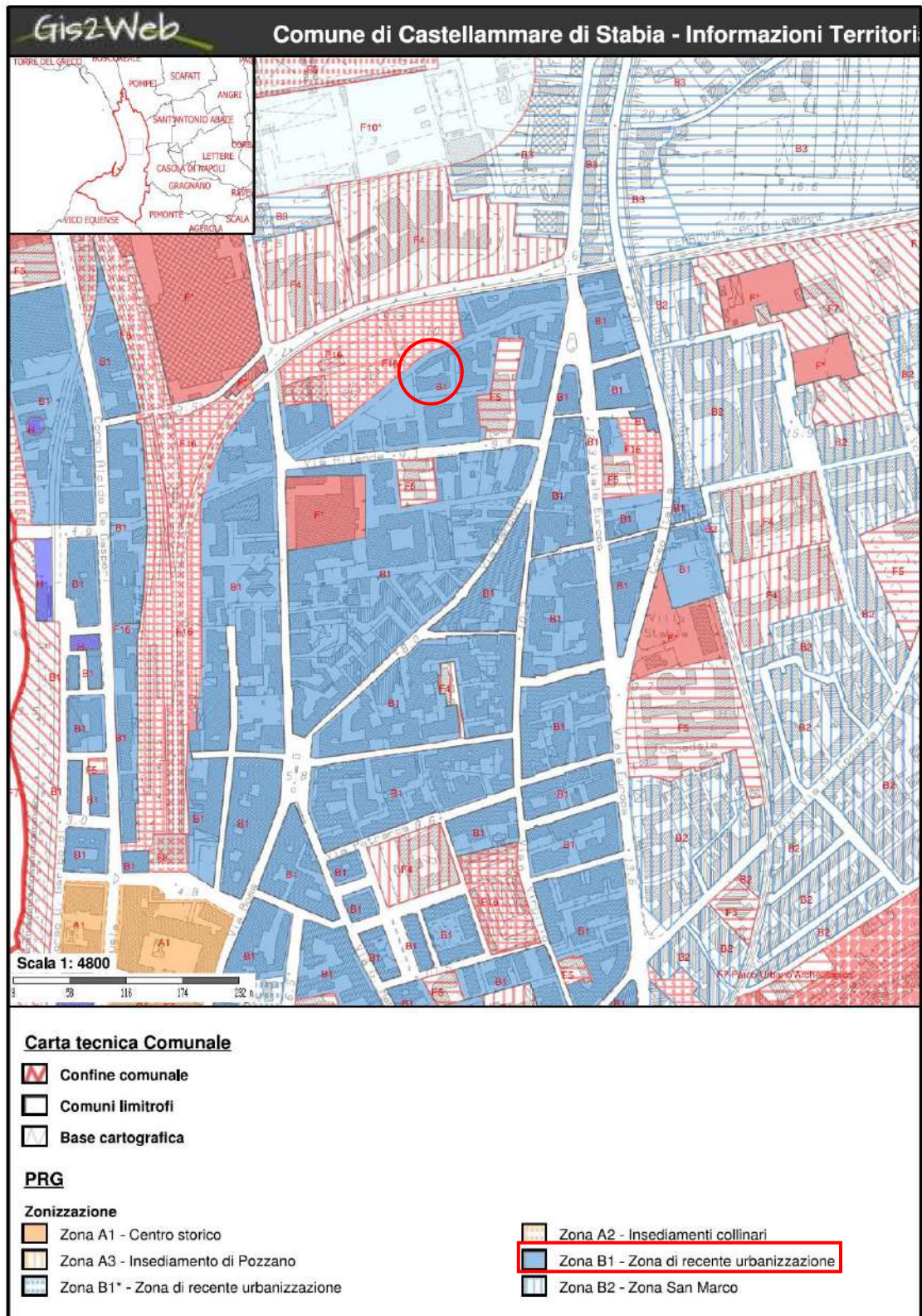
INQUADRAMENTO FABBRICATO NELLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE**Inquadramento fabbricato Google Earth****Inquadramento fabbricato tavola di zonizzazione**

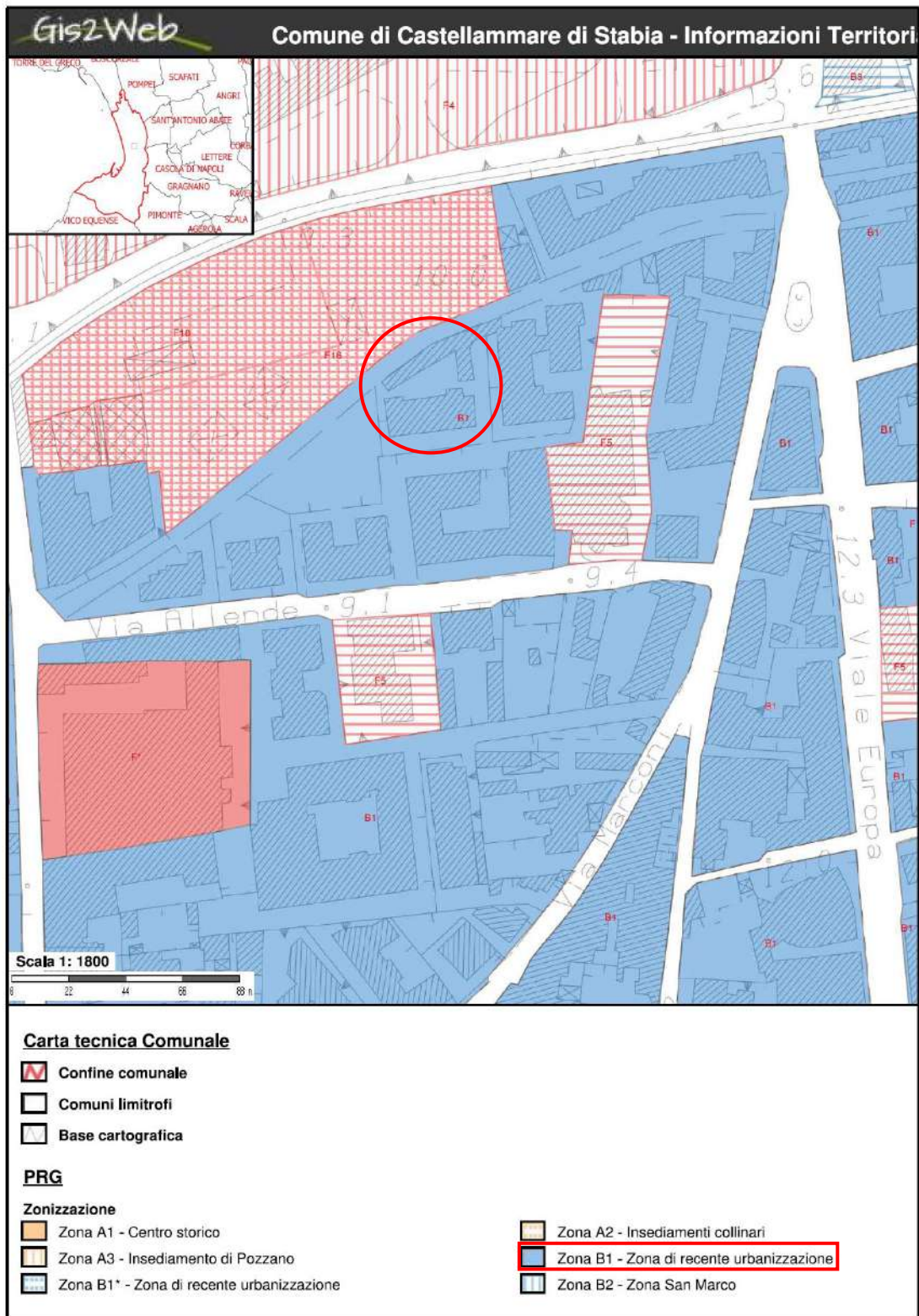
LEGENDA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE

LEGENDA

	A1	CENTRO STORICO
	A2	INSEDIAMENTI COLLINARI
	A3	INSEDIAMENTO DI ROZZANO
	B1	ZONA DI RECENTE URBANIZZAZIONE
	B1*	ZONA DI RECENTE URBANIZZAZIONE
	B2	ZONA SAN MARCO
	B3	URBANIZZAZIONE SATURA
	B4	RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
	C	ZONA DI COMPLETAMENTO E.R.P. -CONTRATTO DI QUARTIERE
	D3	ZONA FIANCIERIE
		ZONA ASI
	E1	ZONA AGRICOLA: ORTOFRUTTA, FLOREALE, ETC.
	E2	ZONA AGRICOLA: VIGNETI, ULIVETI, ETC.
	E3	ZONA AGRICOLA: BOSCHIVA, MACCHIA MEDITERRANEA
	E4	ZONA DI RISERVA CONTROLLATA PARCO MONTI LATTARI
	E5	ZONA DI RISERVA GENERALE PARCO MONTI LATTARI
	F3	ZONA CIMITERIALE
	F4	ZONA DI ATTREZZATURE SCOLASTICHE
	F5	ZONA DI ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
	F*	ZONA DI ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE
	F6	ZONA DI ATTREZZATURE ANNONARIE
	F7	ZONA DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
	F7	PARCO FIUME SARNO
	F7	PARCO URBANO ANTICHE TERME
	F7	PARCO URBANO ARCHEOLOGICO
	F7	PARCO URBANO MONTI LATTARI
	F8	PARCO URBANO E VIABILITA' ATTREZZATA CON TRASPORTO SU FERRO
	F9	ZONA DI ATTREZZATURE TERMALI
	F10	ZONA INEDIFICABILE DI RISPETTO
	F10*	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
	F11	ZONA PORTUALE
	F13	ZONA ARCHEOLOGICA
	F14	ZONA A PARCO PRIVATO VINCOLATO
	F15	ZONA BALNEARE
	F16	PARCHEGGIO
	F17	ZONA DI IMPIANTI TECNOLOGICI (DEPURATORI)
	H	ZONA DI ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE
	H +	ATTREZZATURE BALNEARI RICETTIVE COME DA APPROVAZIONE DI CLU ALLA CONFERENZA SERMI 30/10/1998
	H **	ATTREZZATURE PORTO TURISTICO D.P.C.M. 15/04/1998

	B1	ZONA DI RECENTE URBANIZZAZIONE
	B1*	ZONA DI RECENTE URBANIZZAZIONE
	B2	ZONA SAN MARCO
	B3	URBANIZZAZIONE SATURA
	B4	RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
	C	ZONA DI COMPLETAMENTO E.R.P. -CONTRATTO DI QUARTIERE



VISORE URBANISTICO COMUNE DI


CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Città di Castellammare di Stabia
Smistamento: SETTORE URBANISTICA / UFFICIO URBANISTICA
Pr.L.G. 0019345/2022 - U - 11/03/2022 14.05.25



CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA
Città Metropolitana di Napoli
SETTORE URBANISTICA
Ufficio EDILIZIA PRIVATA

Marca da Bollo

da 16,00 €

esenzione in applicazione dell'art. 16 della
Tabella All. B del D.P.R. 26/10/1972 n. 642

Rif.: Prt.G. 0000092/2022 - E - 0301/2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(ai sensi del comma 3 art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

- Vista la richiesta di un certificato di Destinazione urbanistica del **Ing. Gerardo Nasti** nato a Napoli il 27/10/1972 ed ivi residente alla Via Tilgher n° 1, cell. n° 3289733605, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva R.G.E 138/2021- G.E. Dott. Francesco ABETE – TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – NAPOLI;
- Visto il Piano Regolatore Generale del Comune di Castellammare di Stabia;
- Visto il Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, (PUT);
- Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'AdB Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- Visto il Piano Stralcio Erosione Costiera dell'ex Autorità di Bacino del Sarno;
- Visto la vigente carta del catasto incendi ai sensi della L. 353/2000 e s.m.i.;
- Visto la nota Prt.G. 0008414/2021 - E - 09/02/2021 della Giunta Regionale Regionale della Campania – Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali U.O.D. - Ufficio Centrale Foreste e Caccia - 50.07.04;
- Visto il comma 3 dell'art. 30 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- Vista l'attestazione del versamento di € 51,64 per "diritti di segreteria", come previsto dalla Delibera di GC n. 4 del 2014;

ATTESTA

che l'area distinta in catasto al Foglio n. XXXXXXXXXX

1

Via De Turreis n. 26 - Palazzo S. Anna - 80053 Castellammare di Stabia (NA) - tel. 0813900558 e-mail: urbanistica@comunecastabia.it
PEC: protocollo.stabia@asmepec.it - www.comune.castellammare-di-stabia.napoli.it



Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

- A) Secondo il vigente Piano Regolatore Generale di questo Comune, approvato con D.P.A.P. n. 324 del 23/03/2005 e n.155 del 20/03/2007, pubblicato sul B.U.R.C. n. 23 del 23/04/2007, vigente dalla data del 09/05/2007, ricade in zona omogenea:

Foglio	Particella	Destinazione di P.R.G.
7	79	<p>B1-B2-B3 (7) -ZONE DI RECENTE URBANIZZAZIONE</p> <p>Ricadente in zona territoriale 7 del PUT.</p> <p>Per l'edilizia esistente e limitatamente a singolo edificio sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 del d.P.R.380/2001.</p> <p>Nel caso di interventi estesi a più edifici necessita la formazione di apposito piano attuativo di cui agli artt. 26/27 della L.R. 16/2004; nelle more delle definizioni del piano attuativo sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 d.P.R. 380/01 .</p> <p>Si confermano le indicazioni e prescrizioni dell'art.13 per le aree libere.</p> <p>E' consentita la costruzione di parcheggi pertinenziali a raso ed interrati ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1999 e ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 19/2001.</p> <p>Per le aree libere inferiori a 3000 mq sono consentiti unicamente opere di arredo urbano, aree di sosta senza impermeabilizzazione del suolo, giardini per uso privato o pubblico, nonché parcheggi pertinenziali interrati ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1999 e ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 19/2001, con sistemazione a verde e/o arredo urbano della superficie sovrastante.</p> <p>Sono consentiti tutti gli interventi obbligatori relativi a leggi nazionali per la tutela e la sicurezza, nonché la protezione civile e l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto dei regimi vincolistici.</p> <p>Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.</p>

- B) Secondo il Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, (PUT), di cui alla Legge Regionale 27.06.1987 n. 35, ricade in zona territoriale:

Foglio	Particella	P.U.T.
7	79	Zona Territoriale 7 - Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole



		Art.17 del P.U.T. Area Sorrentino Amalfitana L.R.n.35 del 27/06/1987.
--	--	---

C) Secondo il piano stralcio di Assetto Idrogeologico, AdB Distrettuale dell'Appennino Meridionale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI), dei territori dell'ex Autorità di Bacino Campania Centrale, aggiornato nel 2015, adottato con delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, B.U.R.C. n.20 del 23/03/2015; Attestato, del Consiglio Regionale n° 437/2 del 10/02/2016, di approvazione della D.G.R.C. n.° 466 del 21/10/2015 - BURC n.14 del 29/02/2016, ricade in zona:

Foglio	Particella	
7	79	<ul style="list-style-type: none"> • Pericolosità da frana: Assente • Rischio da frana: Assente • Pericolosità idraulica: P1 • Rischio idraulico: R2 • Vulnerabilità idraulica a carattere topografico: V4

D) Secondo il "Piano Stralcio Erosione Costiera", visto il D.G.R. n. 572 del 19.10.2012 (pubblicata sul BURC n. 68 del 29.10.2012) dell'ex AdB regionale del fiume Sarno, nonché la Delibera del Comitato Istituzionale N 33 del 29.12.2014 - Riperimetrazione di aree a pericolosità e rischio inondazione da "run-up" nell'ambito di porzioni del territorio comunale di Castellammare di Stabia in variante al vigente P.S.D.C. dell'ex Autorità di Bacino del Sarno - "Carta del rischio della fascia costiera", l'area ricade in zona:

Foglio	Particella	
7	79	Non rientra nella perimetrazione del "Piano Stralcio Erosione Costiera"

E) Secondo la Delibera di Giunta Comunale n. 117 del 13.10.2021, l'area non è interessata dalla carta del catasto incendi ai sensi della L. 353/2000 e s.m.i.

Foglio	Particella	
7	79	Negli ultimi 15 anni, l'area non stata percorsa dal fuoco.

Il territorio cittadino è interamente vincolato alle disposizioni contenute nel D.lvo n.42/04 "Codice delle disposizioni legislative in materia di beni culturali".

Sono fatte salve le norme vigenti in materia di fasce di rispetto stradale, ferroviario, elettrodotti, metanodotti, depuratori, corsi d'acqua.

Inoltre, come da comunicazione Prt.G. 0008414/2021 - E - 09/02/2021 della Giunta Regionale Regionale della Campania - Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali U.O.D. - Ufficio Centrale Foreste e Caccia - 50.07.04 si fa presente che "nell'Ordinanza del Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise del 21 Agosto 1933, relativa al Comune di Castellammare di Stabia (NA), si può leggere che, nel territorio di pertinenza del Comune medesimo non vi sono terreni gravati da usi civici".



Il presente certificato, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, ha validità un anno dalla data del rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici in epoca successiva a quella del rilascio. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi. Non costituisce titolo o condizione per le attività di cui agli artt. 10 e 22 del Testo unico dell'Edilizia, approvato con D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.

Dalla Sede Comunale Lì (data 11 MAR 2022)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Istruttore Direttivo Tecnico

Pianificatore territoriale



IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

In



Si evidenzia che con Delibera di Giunta Comunale n. 6 del 09.02.2022 è stata adottata la proposta del Piano Urbanistico Comunale di Castellammare di Stabia.

Pertanto, ai sensi dell'art. 10 della L.r. 16/2004 e s.m.i., <<tra l'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore sono sospese:

a) l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nei piani o nelle varianti in corso di approvazione;

b) l'approvazione di strumenti di pianificazione subordinati che risultano non compatibili con i piani o le varianti adottati.

Le sospensioni di cui al comma 1 non possono essere protratte per oltre dodici mesi decorrenti dalla data di adozione dei piani o per oltre quattro mesi dalla data di adozione delle varianti. Decorsi inutilmente tali termini si procede ai sensi dell'articolo 39 della presente legge>>.

11 MAR 2022



12) Indicazione della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Alla luce dell'esito dell'interrogazione effettuata presso gli uffici del Settore Urbanistica del Comune di [REDACTED] (NA), **nessuna documentazione** relativa all'immobile staggito è stata rinvenuta in merito a:

- provvedimenti sanzionatori di opere abusive;
- ordini di demolizione;
- licenza edilizia;
- titoli autorizzativi (SCIA, DIA, CILA, ecc.);
- certificato di agibilità.

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile de quo, si osserva quanto segue:

- ❖ le caratteristiche costruttive e materiche del fabbricato ne fanno risalire l'epoca di costruzione al periodo compreso tra la metà dell'800 ed i primi anni del '900 e, pertanto, **non soggetto a licenza edilizia**;
- ❖ **il volume adibito a cucina è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo nel periodo 2002/2007, come dimostrano le immagini satellitari ottenute dal telerilevamento terrestre, fotografie aeree e dati topografici a cui fa riferimento il software di generazione di immagini virtuali Google Earth.**

In virtù di tutto quanto sopra rappresentato, detto immobile è gravato da **abuso edilizio non sanabile** per i motivi di seguito elencati:

- **indeterminazione dell'anno di costruzione (nell'immagine satellitare dell'anno 2005, l'estesa zona d'ombra a nord del fabbricato non consente di confermare con assoluta certezza l'assenza/esistenza del volume abusivo diversamente da quanto ritratto nelle immagini degli anni 2002 – assenza di volume - e 2007- presenza di volume);**
- **alterazione del decoro architettonico del fabbricato;**
- **incremento del volume del fabbricato.**

Di seguito si riporta:

- istanza [REDACTED] (NA);
- esito istanza Ufficio Edilizia Privata;
- esito istanza Ufficio Controllo del Territorio;
- immagini satellitari volume abusivo.

ISTANZA COMUNE DI [REDACTED]

COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

Alla c.a. degli Uffici

- > Protocollo
- > Stato civile
- > Edilizia privata
- > Anagrafe
- > Antiabusivismo Edilizio
- > Ufficio condono

PEC: protocollo.stabia@asmepec.it

OGGETTO: acquisizione documentazione Procedura Esecutiva R.G.E 138/2021 – G.E. Dott. Francesco ABETE – TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – NAPOLI.

Il sottoscritto Dott. Ing. Gerardo NASTI, nato a Napoli il 27/10/1972 ed ivi residente alla Via Tilgher n° 1, cell. n° 3289733605, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva di cui all'oggetto,

CHIEDE

ai rispettivi Uffici di competenza del **COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA**, sopra indicati, di acquisire **nel breve termine** la seguente documentazione al fine di poter adempiere al mandato conferitogli dall'Ill.mo **Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco ABETE**:

UFFICIO ANAGRAFE

- > **Certificato di residenza storica** della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]
- > [REDACTED] (NA) in
data [REDACTED]

UFFICIO DI STATO CIVILE

- > **Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali** della sig.ra [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED]

1

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

- **Titoli edilizi (licenza edilizia, permesso a costruire, DIA, SCIA, CIL, ecc.) e relativi grafici** inerenti all'immobile sito in [REDACTED] n° [REDACTED] scala A, interno 3, piano 1, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al [REDACTED] z.c. 1, categoria A/3, classe 1, vani 5, p. 1, superficie catastale 156 mq (escluse aree scoperte 149 mq);
- **certificato di agibilità** inerente all'immobile sito in [REDACTED] alla via [REDACTED] scala A, interno 3, piano 1, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio [REDACTED] z.c. 1, categoria A/3, classe 1, vani 5, p. 1, superficie catastale 156 mq (escluse aree scoperte 149 mq);
- **certificato di destinazione urbanistica** attestante l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale relativamente alla zona in cui ricade l'immobile sito in [REDACTED] alla via [REDACTED] scala A, interno 3, piano 1, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] z.c. 1, categoria A/3, classe 1, vani 5, p. 1, superficie catastale 156 mq (escluse aree scoperte 149 mq).

UFFICIO CONDONO EDILIZIO

- **Istanze di condono** relative all'immobile sito in [REDACTED] (A) alla via [REDACTED] scala A, interno 3, piano 1, censita nel Catasto Fabbricati del [REDACTED] z.c. 1, categoria A/3, classe 1, vani 5, p. 1, superficie catastale 156 mq (escluse aree scoperte 149 mq).

UFFICIO ANTIABUSIVISMO EDILIZIO

- **Ordini di demolizione per l'esecuzione di opere abusive non sanabili, accertate dalla P.A.**, relative all'immobile sito in [REDACTED] alla [REDACTED] scala A, interno 3, piano 1, censita nel Catasto Fabbricati del [REDACTED] di Stabia (NA) al foglio [REDACTED], z.c. 1, categoria A/3, classe 1, vani 5, p. 1, superficie catastale 156 mq (escluse aree scoperte 149 mq).

Per consentire una più approfondita ricerca della documentazione sopra citata, si riportano i seguenti nominativi:

- [REDACTED] c.f. CRC
[REDACTED]
- [REDACTED] (ex proprietario);
- [REDACTED] (ex proprietaria);
- [REDACTED] ex proprietaria);
- [REDACTED] (ex proprietaria);
- [REDACTED] (ex proprietaria);
- [REDACTED] (ex proprietaria);
- [REDACTED] (ex proprietaria);
- [REDACTED] (ex proprietario).

Si allegano:

- FOTOCOPIA DELLA CARTA DI IDENTITA' DELLO SCRIVENTE;
- ATTO DI NOMINA ESPERTO STIMATORE - TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA;
- ACCETTAZIONE INCARICO E MANDATO – TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA;
- STRALCIO DI MAPPA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE;
- VISURA STORICA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

Napoli, li 31/12/2021

Firmato



ESITO ISTANZA SETTORE URBANISTICA

Città di Castellammare di Stabia
Smistamento: SETTORE URBANISTICA / UFFICIO URBANISTICA
Pr.G. 0003658/2022 - U - 18/01/2022 11:31:54



CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA

SETTORE URBANISTICA – Ufficio Edilizia Privata

All'Ing. Gerardo Nasti

PEC: gerardo.nasti@ordingna.it

OGGETTO: Riscontro nota prot. 92 del 03/01/2022 con riferimento alla richiesta di documentazione e/o titoli edilizi, istanze di condono per Procedura Esecuzione Immobiliare RGE N. 138/2021 avente ad oggetto immobile sito in C/Mare di Stabia alla via Allende 44.

In merito alla richiesta ostensiva in oggetto, lo scrivente Ufficio, per quanto di propria competenza

COMUNICA CHE

In seguito ad una ricerca eseguita su base nominativa e toponomastica, alla luce dei dati forniti nell'istanza di accesso di cui sopra, non si è avuto alcun riscontro positivo.

In particolare, non risulta alcuna pratica di condono né edilizia con riferimento all'unità immobiliare sita in [REDACTED]

Si chiarisce, poi, che per una ricerca puntuale di ulteriori pratiche edilizie afferenti l'immobile in oggetto (in specie, con riferimento alla ricerca storica di archivio) è necessario indicare i relativi estremi (tipologia del titolo, nominativo istante originario e/o costruttore, etc...), così come specificato all'art. 5 comma 2 del Decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 2006; n. 184 Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi recita che "il richiedente deve indicare gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione [...]".

Inoltre, al fine di espletare in maniera compiuta la suddetta istanza è necessario procedere al versamento, ex la Delibera di Giunta 171/2012, di:

- 30,00 € per "diritti d'accesso (quota fissa)" - diritti di segreteria;

Che il versamento in favore del Comune di Castellammare di Stabia potrà essere effettuato tramite conto corrente postale, sul conto n. **22986806** intestato a "Comune di Castellammare di Stabia – Servizio Tesoreria", indicando la causale di versamento oppure mediante bonifico al codice IBAN **IT97Y0514222100T21010000414**.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della legge n. 241/1990, si richiede di produrre quanto mancante, entro il termine di quindici (15) giorni dalla ricezione della presente.

Avverte che, in caso di omessa od incompleta trasmissione della documentazione richiesta, l'istanza sarà definitivamente archiviata.

Pagina 1 - c. c129_0003658/2022

Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

Infine, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge di accesso e partecipazione al procedimento (art.6 Legge 241/1990) fornisce le seguenti informazioni:

AMMINISTRAZIONE: COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA Piazza Giovanni XXIII "Palazzo Farnese" 80053 Castellammare di Stabia (Napoli).

UNITA' ORGANIZZATIVA COMPETENTE: SETTORE URBANISTICA – UFFICIO EDILIZIA PRIVATA via De Turris Palazzo Sant'Anna, Tel. 081 3900558-585/580

GIORNI DI ORARIO DI ACCESSO AGLI UFFICI: previo appuntamento da richiedere all'indirizzo e-mail [REDACTED]

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: I.D.A. [REDACTED]

La S.V. potrà anche direttamente interloquire con il Responsabile del Procedimento sopra designato.

Il Responsabile del Procedimento

I.D.A. Dott.ssa [REDACTED]

Il Dirigente del Settore

Ing. [REDACTED]



CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA
SETTORE URBANISTICA – Ufficio Controllo del Territorio

Ing. Gerardo Nasti
gerardo.nasti@ordingna.it

OGGETTO: Riscontro Vs. nota prot. n. 00092 del 03.01.2022, avente ad oggetto informazioni circa eventuali ordinanze di demolizione emesse a fronte di abusi edilizi non sanabili accertati dalla P.A., relative alla unità immobiliare sita in [REDACTED] identificata presso il [REDACTED] di cui alla procedura di Esecuzione immobiliare RGE n. 138/2021 (Tribunale di Torre Annunziata).

In riscontro a Vs. nota prot. 00092 del 03.01.2022, con la quale Ella chiede di venire a conoscenza di eventuali ordinanze di demolizione emesse dall'Ente in ragione di abusi edilizi accertati presso u.i. sita in [REDACTED], si riferisce che:

presso l'immobile indicato non risultano agli atti dello scrivente Settore antiabusivismo-controllo del territorio, abusi edilizi rilevati.

La ricerca è stata condotta per soggetto, con riferimento ai nominativi indicati nella istanza prot. 00092 del 03.01.2022, e per immobile; dall'incrocio dei dati non si è reperita alcuna ordinanza di ripristino emessa a carico dei soggetti suddetti per abusi edilizi accertati presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

L'Istruttore Direttivo Tecnico

Arch. [REDACTED]



Il Dirigente del Settore

Pag. 1

Pagina 3 - c_c129_0003658/2022

IMMAGINI SATELLITARI GOOGLE EARTH



Immagine satellitare 2002 – assenza di volume sul terrazzo



Immagine satellitare 2005

*Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Immagine satellitare 2007 – presenza di volume sul terrazzo



Immagine satellitare 2007 – presenza di volume sul terrazzo

13) Attestato di Prestazione Energetica

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici di competenza, l'immobile de quo non risulta essere dotato di **Attestato di Prestazione Energetica**.

Si osserva, inoltre, che, essendo la procedura in esame successiva all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, lo scrivente ha proceduto all'acquisizione della predetta certificazione, di seguito riportata, dalla quale si evince che l'immobile de quo rientra nella **classe energetica G**.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

REGIONE CAMPANIA		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		APE 2013																									
CODICE IDENTIFICATIVO:		VALIDO FINO AL: 10/3/2032																											
DATI GENERALI																													
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1.1		 Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:																									
Dati identificativi																													
Regione: CAMPANIA Comune: XXXXXXXXXX Indirizzo: XXXXXXXXXX Piano: PIANO PRIMO Interno: 3 SCALA A Coordinate GIS: 40.422003N 14.291274E		Zona climatica: C Anno di costruzione: 1900 Superficie utile riscaldata (m ²): 114.07 Superficie utile raffrescata (m ²): 0.00 Volume lordo riscaldato (m ³): 547.42 Volume lordo raffrescato (m ³): 0.00																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>Castellammare di Stabia (NA) - C</td> <td>Sezione</td> <td>N.D.</td> <td>Foglio</td> <td>7</td> <td>Particella</td> <td>79</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da - a</td> <td>da - a</td> <td>da - a</td> <td>da - a</td> <td>da - a</td> <td>da - a</td> <td>da - a</td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td>20</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </table>		Comune catastale	Castellammare di Stabia (NA) - C	Sezione	N.D.	Foglio	7	Particella	79	Subalterni	da - a	da - a	da - a	da - a	da - a	da - a	da - a	Altri subalterni	20	-	-	-	-	-	-				
Comune catastale	Castellammare di Stabia (NA) - C	Sezione	N.D.	Foglio	7	Particella	79																						
Subalterni	da - a	da - a	da - a	da - a	da - a	da - a	da - a																						
Altri subalterni	20	-	-	-	-	-	-																						
Servizi energetici presenti																													
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva		<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria		<input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose																									
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO																													
<p>La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.</p>																													
Prestazione energetica del fabbricato <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 0.00 </td> <td style="text-align: center;"> 0.00 </td> </tr> </table>		INVERNO	ESTATE	 0.00	 0.00	Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;"> + PIÙ EFFICIENTE </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>A4</td><td style="width: 10%;"></td></tr> <tr><td>A3</td><td style="width: 15%;"></td></tr> <tr><td>A2</td><td style="width: 20%;"></td></tr> <tr><td>A1</td><td style="width: 25%;"></td></tr> <tr><td>B</td><td style="width: 30%;"></td></tr> <tr><td>C</td><td style="width: 35%;"></td></tr> <tr><td>D</td><td style="width: 40%;"></td></tr> <tr><td>E</td><td style="width: 45%;"></td></tr> <tr><td>F</td><td style="width: 50%;"></td></tr> <tr><td>G</td><td style="width: 55%;"></td></tr> </table> <div style="text-align: center;"> - MENO EFFICIENTE </div>		A4		A3		A2		A1		B		C		D		E		F		G		EDIFICIO <input type="checkbox"/> A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA G EP_{gl,nren} 248.16 Kwh/m ² anno	
INVERNO	ESTATE																												
 0.00	 0.00																												
A4																													
A3																													
A2																													
A1																													
B																													
C																													
D																													
E																													
F																													
G																													
		Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <div style="background-color: green; color: white; padding: 5px; text-align: center;">C (79.24 kWh/m²)</div> Se esistenti: <div style="background-color: orange; color: white; padding: 5px; text-align: center;">G</div>																											



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 10/3/2032



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2305 KWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} KWh/m ² anno 248.16
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2400 Smc	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} KWh/m ² anno 9.50
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ Kg/m ² anno 51.05
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi migliorativi e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} KWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Cappotto Termico Muri	No	3.05	F / 179.92	F 179.92 KWh/m ² anno
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	

Dott. Ing. Gerardo NASTI

Via A. Tilgher, 1 - 80128 Napoli

Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
CODICE IDENTIFICATIVO:		VALIDO FINO AL: 10/3/2032

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 KWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	547.42	m ³
S - Superficie disperdente	574.77	m ²
Rapporto S/V	1.05	
EP _{H,nd}	153.30	KWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.10	-
Y _{IE}	0.08	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale KW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto simulato in quanto assente	-	-	Metano	-	0.73	η_H	0.00	208.76
		-	-	-	-				
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_c	-	-
		-	-	-	-				
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	-	-	Elettricit�	1.40	0.28	η_w	9.50	39.40
		-	-	-	-				
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prod. da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00

Firma e timbro del tecnico e firma digitale CARMINE SODANO



Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 10/3/2032



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge 30 Dicembre 2021 n. 234 (Legge di Bilancio 2022), all'art. 1 comma 28, ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del DL 19-05-2020, n.34 per le spese relative ad interventi di ?efficientamento energetico.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione		
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo		
Ordine/iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza		
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si	Data 07/03/2022
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 10/03/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Dott. Ing. Gerardo NASTI
 Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 10/3/2032



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag. 2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali : tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

		
QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codici	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Dott. Ing. Gerardo NASTI

Via A. Tilgher, 1 - 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216



REGIONE CAMPANIA

Modulo di Avvenuta Presentazione APE

APE - Residenziale

Oggetto dell'attestato UNITÀ IMMOBILIARE

Codice Utente SCERT4044

Numero Progressivo APE - AENGR-576574-14/03/2022 17.09.28.826

Tipologia Intervento Altro

Data Emissione APE Data Scadenza APE

PASSAGGIO DI PROPRIETÀ

10/03/2022

10/03/2032

DATI CATASTALI

Comune [REDACTED] Indirizzo [REDACTED] Civico 44
 Piano 1 Interno 3 Classificazione D.P.R.412/93 E1.1 Cat. Catast. A3 Zona Clim. C
 Anno di Costruzione 1900 [REDACTED] ---

DATI SOGGETTO CERTIFICATORE

Tipologia Tecnico abilitato Denominazione [REDACTED]
 Titolo PERITO INDUSTRIALE (SPEC. EDILIZIA) N. Ordine [REDACTED] della Provincia di NAPOLI
 Nome [REDACTED] Cognome [REDACTED] C.F. [REDACTED]
 Indirizzo VIA ANTONIO D'AURIA Comune [REDACTED] Provincia NA CAP [REDACTED]
 Fax Tel 3395330211 Cell Pec [REDACTED]

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

Classe Energetica G

Edificio a energia quasi zero NO

Prestazione Energetica Globale non rinnovabile

Epgl,nren kWh/m²anno 248,160

Indice della prestazione energetica rinnovabile

Epgl,ren kWh/m²anno 9,500

Emissione di CO₂

Kg/m²anno 51,050

SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. Acqua sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone/cose

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? SI

RACCOMANDAZIONI ART.4 COMMA 4 D. M. SVILUPPO ECONOMICO 26/06/2015 (LINEE GUIDA)

REN1 CAPPOTTO TERMICO MURI

NOTE

DICHIARAZIONI/AVVERAZIONE

- A** Dichiaro ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale l'assenza di conflitto di interessi ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (allegato III punto 2.3.b del Digs. 115/08)
- B** Consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 ssmmii nonché della decadenza degli effetti delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni





14) Vendita del bene pignorato in uno o più lotti.

Considerate le caratteristiche costruttive e funzionali dell'immobile oggetto di pignoramento, **non è possibile procedere alla formazione di più lotti**.

15) Divisibilità dell'immobile pignorato solo pro-quota.

In merito al presente quesito si osserva che, essendo l'immobile de quo pignorato per l'intero, **esso non rientra nella casistica in esame**.

16) Stato di possesso attuale dell'immobile.

Secondo quanto accertato dallo scrivente in corso di sopralluogo, **l'immobile in esame risulta occupato** dal nucleo familiare dei coniugi [REDACTED] (soggetto esecutato), e [REDACTED].

Di seguito si riporta:

- certificato di residenza storica dei sig.ri coniugi [REDACTED];
- stato di famiglia dei sig.ri coniugi [REDACTED].

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA [REDACTED]



COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA
CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO INDIRIZZI

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
VISTI GLI ATTI D'UFFICIO CERTIFICA CHE:



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
RESIDENTE dalla nascita
con ultima abitazione in [REDACTED]

Si attesta, altresì che nel tempo si sono verificate le seguenti variazioni di residenza e indirizzo:

E' RESIDENTE DALLA NASCITA
E CHE DAL [REDACTED]
[REDACTED]

il 25/02/2022

L'Ufficiale di Anagrafe
[REDACTED]



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Art. 40, comma 01, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 44, come modificato dall'art. 15 della legge 183/2011)
Certificato valido sei mesi dalla data del rilascio

Diretti:
Su carta:
Per uso:



STATO DI FAMIGLIA [REDACTED]


COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

SITUAZIONE DI FAMIGLIA E RESIDENZA

L'Ufficiale d'Anagrafe visti gli atti certifica che nell'Anagrafe della popolazione residente la famiglia di [REDACTED] con abitazione in [REDACTED] risulta così composta:



[REDACTED]
residente in questo Comune dalla nascita - Cittadinanza: ITALIANA

[REDACTED]
residente in questo Comune dalla nascita - Cittadinanza: ITALIANA


[REDACTED]
residente in questo Comune dalla nascita - Cittadinanza: ITALIANA

[REDACTED]
residente in questo Comune dalla nascita - Cittadinanza: ITALIANA

[REDACTED]
residente in questo Comune dalla nascita - Cittadinanza: ITALIANA

li, 25/02/2022

L'Ufficiale di Anagrafe


L'ufficiale d'Anagrafe

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Art. 40, comma 01, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 44, come modificato dall'art. 15 della legge 183/2011)
Certificato valido sei mesi dalla data del rilascio.

Su carta:
Per uso:
Diritti:



Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

17) Occupazione dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

In merito al presente quesito si ribadisce quanto sopra riportato, precisando che tra i coniugi sopra indicati non è stato avviato alcun procedimento di separazione legale.

18) Accertamento dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o d indivisibilità.

Alla luce di quanto certificato dalla **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO** per l'area metropolitana di Napoli, è possibile affermare che per l'immobile de quo **non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico estorico** ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, n. 42, Parte Seconda, dedicata ai Beni Culturali.

Si allega Certificato Ufficio **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI NAPOLI.**

CERTIFICATO SOPRINTENDENZA

MIC|MIC_SABAP-NA-MET|31/03/2022|0006620-P



Soprintendenza Archeologia, Belle Arti
e Paesaggio per l'Area
Metropolitana di Napoli

Risposta a nota n. del
Rif. Prot. n. del
All. n.

All' Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1
80128 NAPOLI
gerardo.nasti@ordingna.it

Al Funzionario Responsabile
pc **Ufficio Vincoli**

OGGETTO: Castellammare Di Stabia (Na) [redacted]
Immobile riportato al N.C.E.U. [redacted]
Tribunale di Torre Annunziata - Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 138/2021- G.E. Dott. Francesco Abete.
RICHIESTA CERTIFICAZIONE ESISTENZA VINCOLO ai sensi della PARTE II del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

In riferimento alla nota della S.V. acquisita agli atti di questa Soprintendenza con Prot.N. 231-A del 05/01/2021 e intesa a ottenere il rilascio della certificazione della situazione vincolistica ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004 per l'immobile sito in [redacted] e riportato al [redacted]

VISTI gli atti d'Ufficio;

ACQUISITE le informazioni dalla banca dati e dagli archivi della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, a oggi ancora depositaria degli atti relativi ai beni culturali di interesse storico - artistico, nonché dei beni paesaggistici della provincia di Napoli antecedenti a luglio 2016;

ACQUISITE, altresì, le informazioni dalla banca dati e dagli archivi della Soprintendenza Pompei oggi Parco Archeologico ancora depositario degli atti relativi ai beni archeologici, antecedenti allo stesso luglio 2016, nelle more dello spostamento degli atti conseguente alla "Riorganizzazione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ai sensi dell'art. 1, comma 327, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208", di cui al D.M. n. 44 del 23 gennaio 2016;

SI CERTIFICA

che l'immobile in oggetto, così come contrassegnato nella mappa catastale allegata all'istanza, **non risulta** sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

[redacted signature]

IL SOPRINTENDENTE

[redacted signature]

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI NAPOLI
Piazza Plebiscito 1 (Palazzo Reale) - 80132 - Napoli
Tel 081.5808314 (segreteria Soprintendente), Fax 081.5808209
E-mail sabap-na.met@beniculturali.it; PEC: mbac-sabap-na.met@maicert.beniculturali.it

Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 - 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

19) Accertamento degli oneri di natura condominiale.

Sulla scorta delle dichiarazioni rese dal Sig. [REDACTED], marito della sig.ra [REDACTED], **non risulta essere costituito alcun condominio:**

Si precisa che:

- sull'immobile de quo non gravano oneri condominiali inerenti alla ordinaria e straordinaria manutenzione;
- le spese di illuminazione e pulizia sono ripartite in parti uguali tra i condomini.

20) Esistenza di domande e provvedimenti giudiziari.

Dalle risultanze delle attività peritali, il terreno su cui insiste l'immobile pignorato non risulta essere gravato da domande o provvedimenti giudiziari, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). In particolare, **non risultano gravami dovuti a censo, livello o uso civico.**

Si precisa, altresì, che **il diritto sul bene del debitore pignorato è quello di proprietà.**

Di seguito si riporta il certificato rilasciato dall'UFFICIO CENTRALE FORESTE E CACCIA – SEZIONE USI CIVICI della REGIONE CAMPANIA.



**UNITA' OPERATIVA DIRIGENZIALE
AMBIENTE, FORESTE E CLIMA
SEZIONE USI CIVICI**

VISTA l'istanza del 30/12/2021 dell'ing. Nasti Gerardo nato a Napoli il 27/10/1972, in qualità di esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 138/2021 R.G.E. del Tribunale di Torre Annunziata – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, al Prot. della Regione Campania 2022.0000986 del 03/01/2022;

VISTI gli atti d'Ufficio ed, in particolare, l'Ordinanza del Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise del 21 Agosto 1933, relativa al Comune di Castellammare di Stabia (NA), che si trova conservata presso l'archivio del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli ubicato in Castel Capuano, 1° Piano sito in Piazza E. De Nicola;

VISTO l'art. 2 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;

SI CERTIFICA

che nel territorio di pertinenza del Comune di Castellammare di Stabia (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

Si rilascia su richiesta di parte, in bollo, per gli usi consentiti dalla legge.

REGIONE CAMPANIA

Prot. 2022.0027423 19/01/2022 11,09

Uff. Ambiente, Foreste e Clima

Dest. / indir: CAMBANO

Classifica: 31.1.16. Fascicolo: 3 del 2022

IL DIRIGENTE
ad interim della U.O.D. 18

[Redacted Signature]

cses

21) Determinazione del valore dell'immobile.

21.1) Procedimento di stima.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è proceduto con i seguenti **criteri di stima**, riferiti al mercato immobiliare degli anni 2020 e 2021:

- *stima sintetica comparativa;*
- *stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto da indagini di mercato.*

Il valore ottenuto effettuando la media tra le sopra indicate stime è stato, poi, corretto in base alle peculiarità che contraddistinguono il bene in esame da quelli di riferimento.

In particolare, nell'effettuare la stima dell'immobile de quo si è tenuto conto delle:

- ❖ *caratteristiche del contesto urbano di insediamento dell'immobile;*
- ❖ *caratteristiche del fabbricato di appartenenza dell'immobile;*
- ❖ *caratteristiche dell'unità immobiliare.*

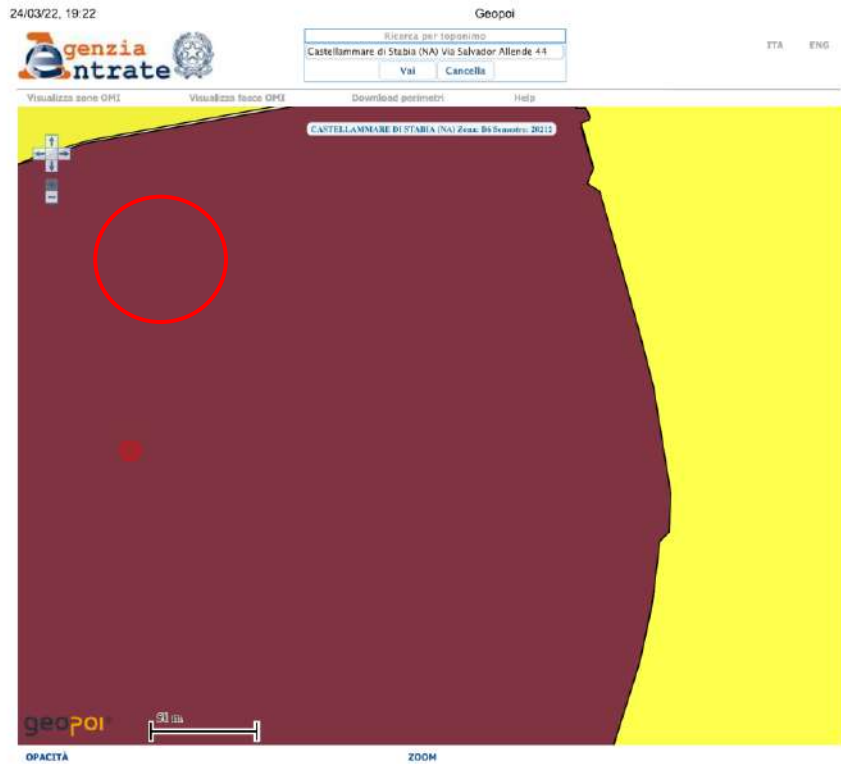
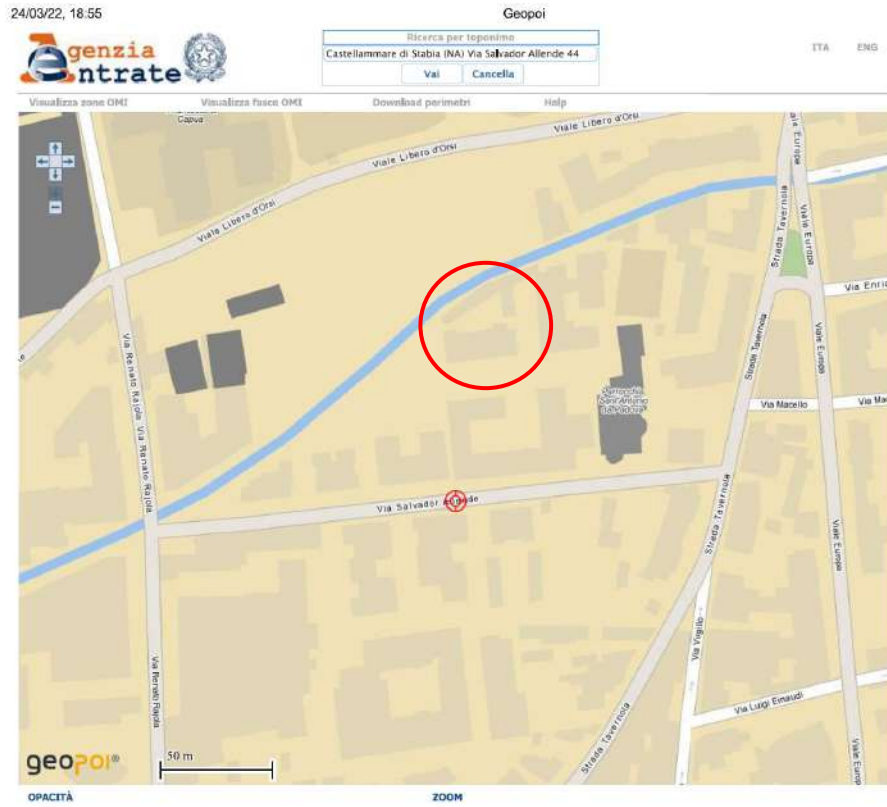
21.2) Stima sintetica comparativa.

Tale criterio di stima si basa sul confronto tra il bene oggetto di valutazione ed altri ricadenti nella medesima zona ed aventi caratteristiche similari nonché sull'utilizzo di idonei parametri tecnici ed economici.

In particolare, il parametro economico preso in considerazione è il *prezzo medio al metro quadro* ($\text{€}/\text{m}^2$); l'utilizzo di tale parametro prevede il confronto tra i prezzi al mq delle compravendite dei beni di riferimento.

Per un immobile dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima (**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**), le consultazioni della **banca dati dell'OMI**, riferita agli anni 2020 e 2021, e della **banca dati del Borsino Immobiliare**, aggiornata al II semestre 2021, forniscono le valutazioni di seguito riportate:

GEOPOI – INDIVIDUAZIONE ZONA OMI



Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI – AGENZIA DELLE ENTRATE



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Centrale/NUOVO CENTRO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2050	3100	L	6	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	2150	L	4,1	6,3	L
Box	NORMALE	1400	2150	L	5,3	8,1	L



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Centrale/NUOVO CENTRO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2050	3100	L	6	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	2150	L	4,1	6,3	L
Box	NORMALE	1350	2050	L	5,1	7,7	L

Dott. Ing. Gerardo NASTI
 Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Centrale/NUOVO CENTRO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	3000	L	5,8	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	2100	L	4,1	6,1	L
Box	NORMALE	1300	1950	L	4,9	7,3	L

[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [CAMPANIA](#) > [NAPOLI \(NA\)](#) > [CASTELLAMMARE DI STABIA](#)

Castellammare Di Stabia (NA)

Via Salvador Allende, 80053 Castellammare Di Stabia Na, Italia

ZONA NUOVO CENTRO

Posizione Zona

Centro

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

Tutte le Statistiche di Zona?

Passa a Borsino PRO



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.363**

Valore medio

Euro **1.722**

Valore massimo

Euro **2.080**

Valuta subito
questo immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **3,14**

Valore medio

Euro **4,22**

Valore massimo

Euro **5,30**

Valuta subito
questo immobile

Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

PROSPETTO DI SINTESI DATI OMI

Periodo	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
2° semestre 2021	BUONO	1.400	2.150	L	4,1	6,3	L
1° semestre 2021	BUONO	1.400	2.150	L	4,1	6,3	L
2° semestre 2020	BUONO	1.400	2.100	L	4,1	6,1	L

PROSPETTO DI SINTESI DATI BORSINO

Periodo	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
2° semestre 2021	BUONO	1.363	2.080	L	3,14	5,30	L

Considerate le buone condizioni manutentive dell'immobile staggito, l'assenza di finiture di lusso, la tipologia architettonica ed il buono stato di conservazione dell'edificio, la semi centralità urbana, la presenza di servizi commerciali ubicati nelle immediate vicinanze del citato edificio, nel computo del valore commerciale dell'immobile de quo si è fatto riferimento ai valori medi di seguito indicati.

PROSPETTO DI SINTESI DEI VALORI MEDI DI MERCATO E DI LOCAZIONE

Periodo	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Valore medio		Valore medio	
2° semestre 2021 OMI	BUONO	1.775	L	5,2	L
1° semestre 2021 OMI	BUONO	1.775	L	5,2	L
2° semestre 2020 OMI	BUONO	1.750	L	5,1	L
2° semestre 2021 BOR.	BUONO	1.721	L	4,2	L

Pertanto, effettuando la media dei **valori di mercato medi** indicati nella tabella sopra riportata, si ottiene:

$$[(1.775,00 + 1.775,00 + 1.750,00 + 1.721,00)/4] \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.755,25 \text{ €/m}^2}$$

Il valore così ottenuto rappresenta il **prezzo medio al metro quadrato dei valori di mercato medi** da considerare ai fini della determinazione del *più probabile valore di mercato* secondo il criterio della *stima sintetica comparativa*.

Tenuto conto, poi, che la *superficie commerciale* dell'immobile de quo è pari a **136,81 m²**, il *più probabile valore di mercato V_{m1}* del suddetto immobile risulta essere dato da:

$$\begin{aligned} V_{m1} &= 1.755,25 \text{ €/m}^2 \times (136,81 \text{ m}^2) = \\ &= \mathbf{240.135,75 \text{ € (duecentoquarantamilacentotrentacinque/75 Euro)}} \end{aligned}$$

21.3) Stima per capitalizzazione del reddito.

Il reddito che scaturisce dall'immobile a destinazione residenziale è dovuto al suo canone di locazione ed al relativo tasso di capitalizzazione medio.

Considerando le buone condizioni manutentive dell'immobile staggito, l'assenza di finiture di lusso, la tipologia architettonica ed il buono stato di conservazione dell'edificio, la semi centralità urbana, la presenza di servizi commerciali posti nelle immediate vicinanze del citato edificio, nella valutazione della capitalizzazione del canone di locazione si è fatto riferimento ai valori medi indicati nella tabella sopra riportata.

Pertanto, effettuando la media dei **valori di mercato medi** dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare, si ottiene:

$$[(5,2 + 5,2 + 5,1 + 4,2)/4] \text{ €/m}^2 = \mathbf{4,92 \text{ (€/m}^2\text{)/mese}}$$

Il valore così determinato rappresenta il **prezzo medio mensile dei valori di locazione medi**.

Moltiplicando detto valore per i metri quadrati corrispondenti alla **superficie utile lorda** dell'appartamento in esame, si ottiene:

$$4,92 \text{ (€/m}^2\text{)/mese} \times 127,16 \text{ m}^2 = 625,63 \text{ €/mese (seicentoventicinque/63 Euro/mese)}.$$

Pertanto, il canone di locazione annuo è pari a:

$$\mathbf{625,63 \text{ (€/mese)} \times 12 \text{ (mese)} = 7.507,56 \text{ €/anno (settemilacinquecentosette/56 Euro).}$$

Detraendo dal canone di locazione annuo le spese gravanti sulla proprietà (spese di manutenzione, spese di amministrazione, ammortamento, alea sfitti ed inesigibilità, ecc.), pari al 20% del suddetto importo, si ottiene il **canone di locazione netto annuo** che risulta essere, quindi, pari a:

$$V_{m2} = 7.507,56 \text{ €} - (0,20 \times 7.507,56) \text{ €} = \mathbf{6.006,05 \text{ €/anno (seimilasei/05 Euro)}}$$

Per la determinazione del **tasso di capitalizzazione del reddito "r"** si è proceduto, poi, all'impiego delle seguenti relazioni analitiche:

$$r_{\min} = \text{LOC}_{\min} \times 12 / \text{Merc}_{\max}$$

$$r_{\max} = \text{LOC}_{\max} \times 12 / \text{Merc}_{\min}$$

$$r = (r_{\min} + r_{\max})/2,$$

dove si è posto:

"Loc_{min}" : valore minimo della locazione;

"Loc_{max}" : valore massimo della locazione;

"Merc_{min}" : valore minimo di mercato;

"Merc_{max}" : valore massimo di mercato.

Considerando il più grande ed il più piccolo dei valori (di mercato e di locazione) indicati nella tabella OMI sopra riportata, si ottiene:

$$r_{\min} = 4,1 \times 12 / 2.150,00 = 0,022 = 2\%$$

$$r_{\max} = 6,3 \times 12 / 1.363,00 = 0,055 \sim 5\%$$

$$\mathbf{r = (0,02 + 0,05)/2 = 0,035 \sim 3\%}$$

Considerando, quindi, un tasso di capitalizzazione del reddito del 3%, il più probabile valore di **mercato per capitalizzazione del reddito** è dato per da:

$$V_{m2} = 6.006,05 \text{ €} / 0,03 = \mathbf{200.201,67 \text{ € (duecentomiladuecentouno/67 Euro).}}$$

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei calcoli effettuati.

TABELLA DI SINTESI DEI VALORI OTTENUTI CON I DUE PROCEDIMENTI DI STIMA

Banca dati del Borsino Immobiliare, quotazioni OMI		Media dei valori di mercato medi		Sup. comm.le		Vm1	
Valore di mercato Vm1		1.755,25 €/m ²		136,81 mq		240.135,75 €	
Banca dati del Borsino Immobiliare, quotazioni OMI	Media dei valori di locazione medi	Sup. utile*	Canone mensile	Canone annuo	Canone netto	Tasso %	Vm2
Valore di locazione Vm2	4,92 €	127,16 m ²	625,63 €/mese	7.507,56 €/annuo	6.006,05 €	3%	200.201,67 €

*Superficie utile lorda.

Effettuando la media dei valori V_{m1} e V_{m2}, ottenuti rispettivamente dalla stima *sintetica comparativa* e da quella per *capitalizzazione del reddito*, si ottiene:

$$[240.135,75 \text{ €} + 200.201,67 \text{ €}] / 2 = 220.168,71 \text{ € (duecentoventimilacentosessantotto/71 €uro)}$$

Tale valore andrà, poi, corretto utilizzando i COEFFICIENTI DI MERITO del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard", edito da Tecnoborsa.

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO		
Stato locativo	Abitazione libera	0 %
Piano	Primo senza ascensore	- 10 %
Stato di conservazione	Buono	0 %
Luminosità	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	+ 5 %
Esposizione e vista	Esterna	+ 5 %
Edificio	Oltre 40 anni - Condizioni buone.	+ 5 %
Riscaldamento	Autonomo	+5 %

Effettuando, quindi, la somma algebrica dei suddetti coefficienti di merito, si ottiene un **coefficiente di merito complessivo** pari a + 0,1. Pertanto, il **più probabile valore di mercato** dell'appartamento de quo risulta essere:

$$220.168,71 \text{ €} + (220.168,71 \times 0,10) =$$

$$= 242.185,58 \text{ € (duecentoquarantaduemilacentottantacinque/58 €uro)}$$

A tale valore andranno, poi, sottratte le seguenti voci di spesa:

Oneri professionali pratica CILA per demolizione volume terrazzo (ex cucina)	1.500,00 €
Oneri di demolizione del volume terrazzo (cfr. computo metrico estimativo).	1.679,58 €
Oneri a corpo di chiusura finestra bagno WC2	200,00 €
Oneri di adeguamento degli impianti tecnologici – certificato di conformità	800,00 €

Il **più probabile valore di mercato** del cespite de quo, al netto delle spese sopraelencate, è pari a:

$$V_m = 242.185,58 \text{ €} - (1.500,00 + 1.679,58 + 200 + 800,00) \text{ €} = 242.185,58 \text{ €} - 4.179,58 \text{ €} = 238.006,00 \text{ € (duecentotrentottomilasei/00 Euro).}$$

Approssimando il valore come sopra determinato, il **più probabile valore di mercato** dell'immobile staggito è pari a:

$$V_m = 238.000,00 \text{ € duecentotrentottomila/00}$$

In virtù dell'art. 1490 cc, il valore così ottenuto andrà moltiplicato per il **coefficiente correttivo C = 0,90** relativo alla riduzione del mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari a **0,90**, ottenendo:

$$V_m = 0,90 \times (238.000,00) \text{ €} = 214.200,00 \text{ € (duecentoquattordicimiladuecento/00 Euro).}$$

Approssimando il valore come sopra determinato, il più probabile valore di mercato per l'immobile staggito è pari:

$$V_m = 214.000,00 \text{ € (duecentoquattordicimila/00 Euro)}$$

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEMOLIZIONE LOCALE CUCINA

Comune di Castellammare di Stabia (NA)
Provincia di Napoli (NA)

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: R.G.E. 138/2021 - Computo Metrico Estimativo per demolizione opere edili compiute in assenza di titolo edilizio ed impossibilitate alla sanatoria-ambiente cucina [REDACTED]

COMMITTENTE: Tribunale di [REDACTED]

Data, 28/03/2022

IL TECNICO

PriMus by Guido Cianciulli - copyright ACCA software S.p.A.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	tl/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
	Demolizione Deposito part. 160 subalterno 2 (SpCat 1)							
1/1 R.02.020.005 b.CAM	Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso pontelli, ponti di servizio, schemature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o sosteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno. Demolizione cucina part. 79 subalterno 20 - misura da rilievo CAD - $A=(B+b) \times h/2$ *(par.ug.=(6,12+5,22)*3,52/2)	19,96			3,210	64,07		
	SOMMANO mc					64,07	17,41	1.115,46
2/2 A25136a	Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010) Peso specifico della muratura di tufo 1800 kg/mc Muratura della part. 79, sub 20	17,41			1,800	31,34		
	SOMMANO t					31,34	18,00	564,12
	Parziale LAVORI A MISURA euro							1.679,58
	TOTALE euro							1.679,58
	Data, 28/03/2022							
	Il Tecnico							
	A RIPORTARE							

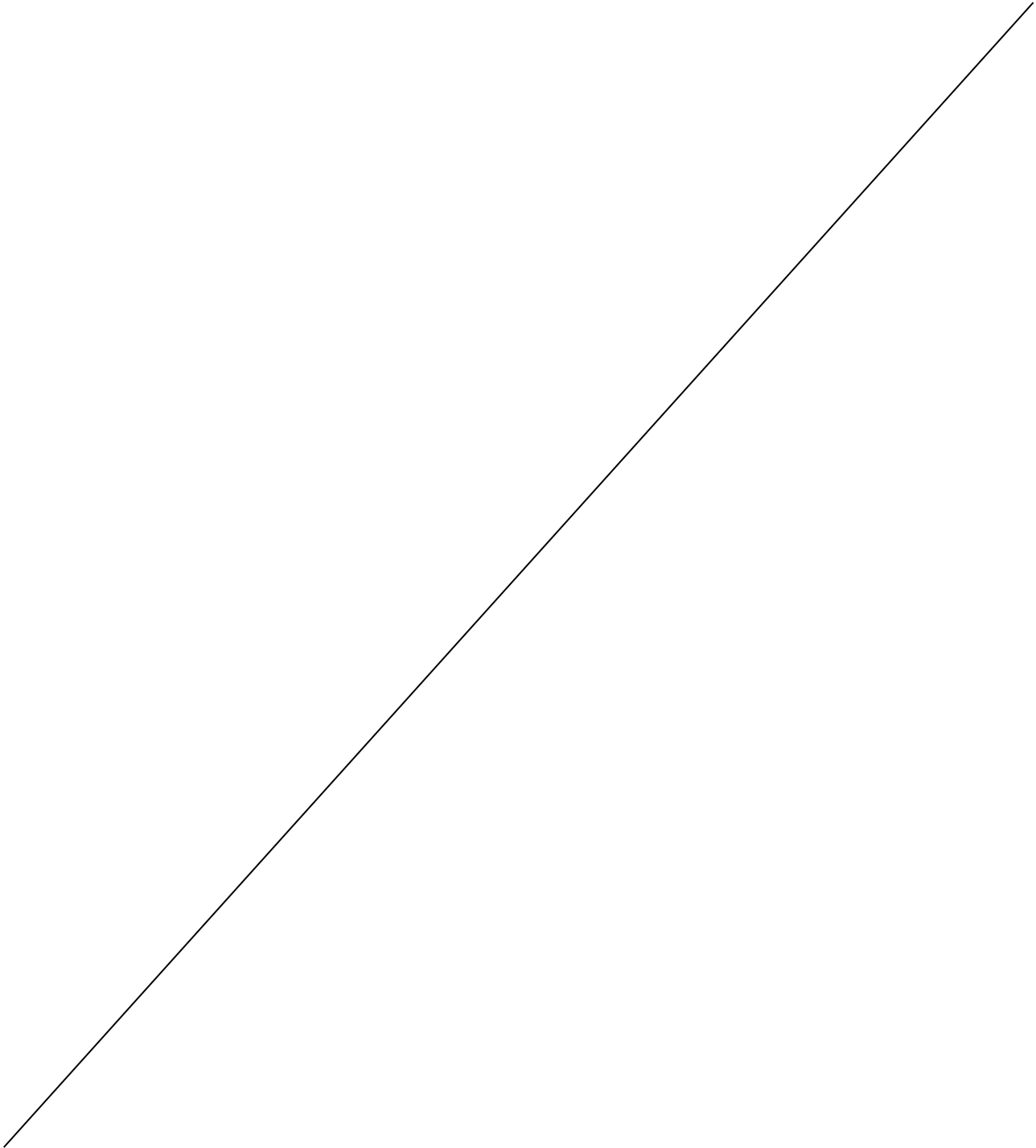
COMMITTENTE: Tribunale di Torre Annunziata (NA)

Dott. Ing. Gerardo NASTI
 Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216

22) Verifica dell'adeguatezza del canone di locazione.

Per l'occupazione dell'appartamento de quo **non risulta essere corrisposto alcun canone di locazione**, essendo lo stesso occupato dai coniugi [REDACTED].

Di seguito si riporta l'esito negativo dell'interrogazione effettuata c/o *l'Ufficio Territoriale di* [REDACTED] (NA) – *Agenzia delle Entrate* in merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione.



ESITO ISTANZA ACCERTAMENTO CONTRATTI DI LOCAZIONE

Direzione Provinciale II di Napoli

Ufficio Territoriale di Castellammare
di Stabia

Ing Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher n. 1
Torre del Greco (NA)

PEC gerardo.nasti@ordingna.it

Risposta alla richiesta 65 del 03/01/2022 – procedura esecutiva immobiliare
RGE n.138/2021

OGGETTO: Richiesta eventuali contratti di locazione o comodato stipulati da:

[REDACTED]

20.

In riscontro alla nota sopra emarginata, relativa all'oggetto, viste le risultanze del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, si comunica che non risultano in essere alcun contratto o comodato per la nominata in oggetto per l'immobile in oggetto.

Cordiali saluti

Referente dell'istruttoria: [REDACTED]

Responsabile del procedimento: [REDACTED]

LA DIRETTRICE

[REDACTED]
Firmato digitalmente

*Firma su delega del Direttore Provinciale Pellegrino Eboli conferita con provvedimento n. 5 2022/.

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente.

Direzione Provinciale II di Napoli – Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia – Via Raiola 50 – 80053
Castellammare di Stabia
Tel. 0815502111 Postafax 0650762335
e-mail: do.2Napoli@pce.agenziaentrate.it

Dott. Ing. Gerardo NASTI
Via A. Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

23) Note di replica alla bozza di relazione trasmessa alle parti.

In merito a tale quesito si evidenzia che **NESSUNA NOTA DI REPLICA alla bozza di relazione trasmessa alle parti interessate è pervenuta allo scrivente.**

Napoli, lì 20 aprile 2022

Il CTU

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Giuseppe De" followed by a stylized flourish.