



Tribunale di Torre Annunziata  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. n°36.2023  
G. E. dott.ssa DIANA ANNA MARIA

CREDITORE PROCEDENTE: *OMISSIS*  
DEBITORE ESECUTATO: sig. *OMISSIS*

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c. p. c. *OMISSIS***  
**LOTTO UNICO**

Immobile a destinazione residenziale ubicato nel Comune di Torre Annunziata (NA)  
alla via Alfonso De Simone n°26.

Coordinate geografiche:

C. F. Comune di Torre Annunziata (NA) Foglio 7, Particella 317, Sub. 9.



Torre Annunziata lì 20.09.2023

L'Esperto Stimatore,  
arch. Mariapina Frisini

## Sommario

---

1. DATI PROCEDURA.....	4
2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	5
3. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.....	7
5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	8
6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	9
6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1.....	9
6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C. ....	9
6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	9
6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.....	12
6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.....	12
6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile di cui si compone il lotto.....	13
6.3.1.a DATI GENERALI:.....	13
6.3.2.a Criteri di calcolo.....	19
6.3.5 Formazione dei lotti.....	22
6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.....	22
6.4.1 Provenienza del bene oggetto di pignoramento.....	23
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.....	36
6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.....	40
6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.....	41
6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.....	42
6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.....	46
6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.....	47
6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.....	47
6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.....	48
6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalla unità immobiliare staggita alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	49

6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.....	53
6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.....	53
6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.....	53
6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.....	54
6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile.....	54
6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.....	54
6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.....	55
6.17.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.....	55
6.17.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale - spese di gestione annue.....	55
6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.....	55
6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.....	56
6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.....	59
7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	61
8. ELENCO ALLEGATI .....	62
9. CONCLUSIONI.....	65

---

## 1. DATI PROCEDURA.

---

Giudice dell'Esecuzione: *dott.ssa Diana Anna Maria.*

R. G. E.: *n°36,2023.*

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Debitore esecutato: *sig. OMISSIS.*

Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: *26.10.2023.*

Esperto Stimatore: *arch. Frisini Mariapina.*

Custode Giudiziario: *avv. Ardizzone Carla.*

## 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

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

<b>Immobile</b>	
<b>Diritto Pignorato</b>	Piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Natura</b>	Residenziale
<b>Ubicazione</b>	via Alfonso De Simone n°26, piani ammezzato e terzo
<b>Ditta Catastale</b>	OMISSIS – nato a OMISSIS il OMISSIS – C. F. OMISSIS – proprietà per 1/1.
<b>Catasto</b>	Fabbricati
<b>Comune</b>	Torre Annunziata (NA)
<b>Dati identificativi</b>	Foglio 7, particella 317, sub 9
<b>Dati di Class.</b>	Categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale e totale escluso aree scoperte 142 mq, R. C. €160,20
<b>Indirizzo catastale</b>	via Alfonso De Simone n°26 piani terra e secondo

**Così descritto nell'atto di pignoramento: "... immobile ... .. sito in Torre Annunziata (NA) alla via Alfonso De Simone n°26 per i diritti a se spettanti e precisamente: appartamento ubicato nell'angolo sud – est al terzo piano con ingresso in fondo alla risvolta del ballatoio a sinistra della rampa di scala, composto da quattro vani, cucina ed accessori e piano soppalco, con annesso esclusivo vano sottoscala ad uso ripostiglio in piano ammezzato tra piano primo e secondo; il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati al f. 7, mapp. 317, sub. 9, piano 2 – T, categ. A/2, cl. 2, vani 5,5 ...".**

### 3. ATTO DI PIGNORAMENTO.

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

Dati relativi alla nota di trascrizione	Dati relativi al titolo
<p>Nota dell'11.10.2022 reg. gen. n°48.426 reg. part. n°37.113</p> <p>Ufficio: <b>Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 2</b></p>	<p>Sezione A generalità            Tipo di atto: <i>Atto giudiziario</i>            Data: <i>27.01.2023</i>  <i>Verbale di pignoramento immobili</i>            Numero repertorio: <i>375/2023</i></p> <p>Sezione B immobili            Unità negoziale n°1:            Immobile n°1            Comune: <i>Torre Annunziata (NA)</i>            Catasto: <i>Fabbricati</i>            Sez. urbana - <i>Foglio 7 Particella 317 Subalterno 9</i>            Categoria: <i>A2 – Abitazione di tipo civile</i>            Consistenza: <i>5,5 vani</i>            Indirizzo: <i>via Alfonso De Simone n°26</i></p> <p>Sezione C soggetti:            A favore:  <i>OMISSIS</i>            C. F.: <i>OMISSIS</i> – sede: <i>OMISSIS</i></p> <p>Contro:  <i>OMISSIS</i>            nato a <i>OMISSIS</i> il <i>OMISSIS</i>            C. F.:   </p> <p>Per il diritto di <i>PROPRIETA'</i> per la quota <i>1/1</i></p>

#### 4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.

---

**Del bene oggetto di pignoramento è stato formato n°1 lotto appresso descritto.**

**LOTTO UNICO** piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in Torre Annunziata (NA) alla via Alfonso De Simone n°26 scala UNICA piano 3°; l'immobile è esteso per commerciali mq 134,00; confina a nord e ad ovest con altre unità immobiliari, si affaccia ad est su cortile comune e a sud su via Castello; riportato nel N. C. E. U. del Comune di Torre Annunziata (NA) alla partita 1014170 (in ditta *OMISSIS* cod. fisc. *OMISSIS*) al foglio 7, part. 317, sub. 9, categ. A/2, cl. 2, Rendita €160,20; il descritto stato dei luoghi *non corrisponde* alla consistenza catastale in ordine alla mancata rappresentazione di un tramezzo a definizione di una delle stanze e della controsoffittatura oltre alla errata indicazione di alcune delle altezze interne; giusta relazione peritale dell'esperto arch. Mariapina Frisini depositata in atti il 20.09.2023 risulta esservi S. C. I. A. in sanatoria prot. n°1.738 del 17.01.2017 cui, come riferisce lo stesso consulente, non è conforme lo stato dei luoghi in merito alla mancata rappresentazione di un tramezzo e della controsoffittatura su buona parte dell'immobile e alla indicazione delle altezze; a parere dell'esperto stimatore, può ottenersi sanatoria, a seguito di presentazione di C. I. L. A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, c. 5 D. P. R. n°380/01; non risulta ordine di demolizione.

Stato di occupazione dell'immobile: *libero*.

Pervenuto all'esecutato in virtù di *compravendita* per notar dott. *Domenico Di Liegro* rep. n°4.080, racc. n°2.764 del 10.02.2017, trascritto il 21.02.2017 ai nn. 7.892/6.289.

**PREZZO-BASE: €140.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: €105.000,00.**

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G. U. n°178 del 31.07.2008.

## 5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

---

I quesiti di cui l'incarico affidatomi dal G. E. sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico del 26.04.2023, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda.

## 6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

### 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

---

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

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

##### **ESITO DELLA VERIFICA**

- **POSITIVO** la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c. p. c. è completa.
- **NEGATIVO**

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

In base alle verifiche effettuate attraverso ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile, per soggetto a nome dell'esecutato e dei suoi danti causa *OMISSIS* e *OMISSIS*

nonché di *OMISSIS* e *OMISSIS*, in qualità di precedenti proprietari della unità immobiliare oggetto di procedura, e all'U. I. censita in C. F. al f. 9 part. 317 sub. 9, risultano:

**Iscrizioni contro:**

- *nota reg. gen. n°43.300 reg. part. n°9.150 del 29.04.2004*. Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo. Detta ipoteca è stata cancellata con annotazione presentata in data 29.03.2001, reg. part. n°1.309, reg. gen. n°11.130;
- *nota reg. gen. n°26.064 reg. part. n°8.716 del 04.04.2007*. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D. P. R. 602/73 modificato dal D. LGS. 46/99 e dal D. LGS. 193/01. Detta ipoteca è stata cancellata con annotazione presentata in data 08.11.2013, reg. part. n°9.459, reg. gen. n°46.797;
- *nota reg. gen. n°7.893 reg. part. n°934 del 21.02.2017*. Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Soggetto a favore: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*. Soggetto contro: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*; debitore non datore di ipoteca: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*.

**Trascrizioni contro:**

- *nota reg. gen. n°33.000 reg. part. n°24.939 del 12.11.1998*. Atto tra vivi – compravendita, notaio in Boscotrecase (NA), dott. Raffaele Matrone, rep. n°18.752 del 09.11.1998. Soggetti a favore: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, e *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*. Soggetti contro: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, e *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*;
- *nota reg. gen. n°45.299 reg. part. n°31.074 del 29.09.2004*. Atto tra vivi – compravendita, notaio in Scafati (SA), dott. Luigi D'Aquino, rep. n°11.652/5.649 del 17.09.2004. Soggetti a favore: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, e *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*. Soggetti contro: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, e *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*;
- *nota reg. gen. n°7.892 reg. part. n°6.289 del 21.02.2017*. Atto tra vivi – compravendita, notaio in Torre Annunziata (NA), dott. Domenico Di Liegro, rep. n°4.080/2.764 del

- 10.02.2017. Soggetto a favore: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*. Soggetti contro: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, e *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*;
- *nota reg. gen. n°48.426 reg. part. n°37.113 dell'11.10.2022*. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, rep. n°4.768 del 12.09.2022. Soggetto a favore: *OMISSIS*, soggetto contro: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*. Detto pignoramento è stato cancellato con annotazione presentata in data 05.01.2023, reg. part. n°77, reg. gen. n°814;
- *nota reg. gen. n°8.684 reg. part. n°6.305 del 17.02.2023*. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, rep. n°375/2023 del 27.01.2023. Soggetto a favore: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*. Soggetto contro: *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*.

## **DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:**

### **Documentazione catastale:**

- Estratto di mappa;
- Visura storica catastale;
- Planimetria catastale;
- Planimetria catastale presentata il 24.09.1998;
- Accertamento e classamento presentato il 24.09.1942.

### **Titoli di provenienza:**

- Atto notaio Domenico Di Liegro del 10.02.2017;
- Atto notaio Luigi D'Aquino del 17.09.2004;
- Atto notaio Raffaele Matrone del 09.11.1998;
- Atto notaio Giovanni D'Ambrosio del 10.04.1935.

### **Certificati anagrafici:**

- Certificati di residenza storici;
- Certificati di stato civile;

- Certificato di stato di famiglia.

**Documentazione urbanistica:**

- S. C. I. A. in sanatoria;
- Riscontro richiesta accesso agli atti.

## 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.

---

*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;*

Il sottoscritto ha provveduto a segnalare nei termini stabiliti le risultanze del controllo di cui al punto precedente al G. E. mediante la compilazione ed il deposito in Cancelleria del Modulo appositamente predisposto.

**La segnalazione relativa allo stato di occupazione degli immobili è stata depositata in data 25.05.2023.**

**STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE** (vedi anche quesito 15 qui sono riepilogate le risultanze delle ricerche di cui al quesito 15).

- Libero
- Occupato dal debitore
- Occupato da persona diversa dal debitore in assenza di contratto di locazione
- Occupato da persona diversa dal debitore con contratto di locazione non opponibile alla procedura (riportare gli estremi del contratto di locazione)
- Occupato da persona diversa dal debitore con contratto di locazione opponibile alla procedura (riportare gli estremi del contratto di locazione)

## 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.

---

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

### **6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile di cui si compone il lotto.**

#### **6.3.1.a DATI GENERALI:**

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Torre Annunziata (NA) alla via Alfonso De Simone n°26. Esso è identificato al f. 7, part. 317 del N. C. E. U.



L'edificio in esame risale presumibilmente al periodo che va tra la fine del XIX secolo e gli inizi del XX, esso è costituito da quattro livelli fuori terra e presenta una tipologia a blocco con "vanella" pressoché centrale; la struttura portante è in muratura con coperture a volte e scala condominiale in piperno. Esso risulta in aderenza sul lato est con fabbricato più o meno coevo dalla cui corte ha accesso.

Lo stato di conservazione delle parti comuni è appena sufficiente. Benché la costruzione sia stata realizzata con elementi architettonici di pregio: archi, volte, scale in piperno, decorazione a bugnato nei cantonali, ad esempio, l'attuale stato conservativo delle parti comuni si presenta alquanto degradato soprattutto per ciò che riguarda l'intonaco.

Il bene sorge in una zona centralissima della cittadina vesuviana, l'accesso avviene da un portone posizionato di fronte alla Basilica della Madonna della Neve, patrona della città, e a breve distanza, lungo il corso Vittorio Emanuele III, vi sono la sede storica degli uffici comunali che ospita il Museo dell'identità, le due storiche sale cinematografiche Metropolitan e Moderno, purtroppo entrambe in disuso da tempo, ed il porto. Benché detto stabile sorga nella zona più antica della città essa purtroppo verte in uno stato di degrado generalizzato.



#### **6.3.1.b DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA.**

1. **DATI CATASTALI:** *N. C. E. U. di Torre Annunziata, f. 7, part. 317, sub. 9.*
2. **CONFINI:** *i lati nord ed ovest confinano con altre unità immobiliari, il lato est si affaccia su cortile comune, il lato sud si affaccia sulla via Castello.*
3. **PERTINENZE ACCESSORI:** *risulta pertinenziale all'immobile un vano sottoscala adibito ad uso ripostiglio ubicato nel piano ammezzato tra il primo ed il secondo.*
4. **ACCESSI:** *l'accesso avviene dal portone ubicato alla via Alfonso De Simone n°26 attraverso il quale si giunge in una corte comune e quindi ad un vano scala posizionato sul lato nord di una "vanella" centrale all'edificio.*
5. **DESCRIZIONE:** *l'immobile in esame ha accesso dall'ultima porta posizionata sul lato sinistro salendo le scale del ballatoio del terzo livello, esso è costituito da un corridoio attraverso il quale si giunge a tre camere, un soggiorno – cucina ed un piccolo disimpegno dal quale si accede ai due bagni e, attraverso una scala a pioli amovibile, ad un soppalco adibito a ripostiglio. L'appartamento è tutto sormontato da una controsoffittatura in cartongesso tranne che per la zona al di*

*sopra dei bagni interamente occupata dal soppalco di cui sopra. Dal vano scala, in piano ammezzato tra primo e secondo, si accede ad un ripostiglio costituito da un unico ambiente di forma pressoché rettangolare.*



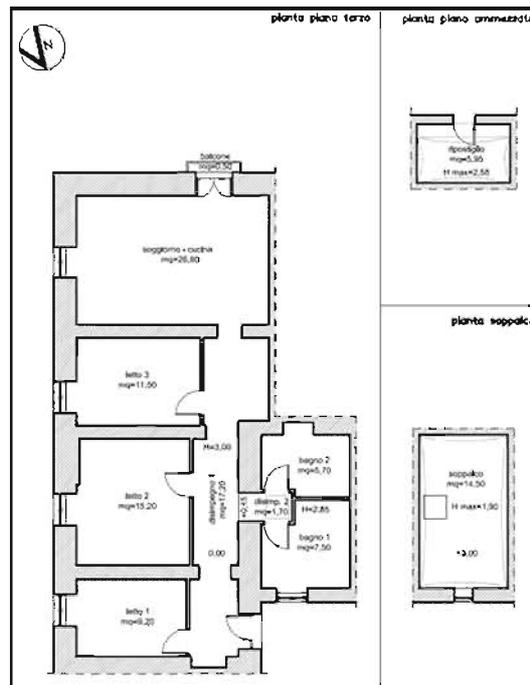
**6. ESPOSIZIONE:** *gli ambienti costituenti l'immobile oggetto di pignoramento si affacciano sul cortile comune posizionato sul lato est e sulla via Castello a sud, uno dei bagni presenta una apertura che dà sul ballatoio di ingresso, l'altro invece è cieco, il soppalco realizzato al di sopra dei bagni ha anch'esso una apertura sul ballatoio di accesso, il ripostiglio al piano ammezzato non presenta nessuna apertura.*

**7. ALTEZZA INTERPIANO:** *l'altezza utile interna dell'appartamento per la presenza di una controsoffittatura in cartongesso è di m. 3,00, i bagni presentano una altezza di m. 2,85, soppalco e ripostiglio coperti da volte, hanno rispettivamente una altezza utile massima di m. 1,90 e di m. 2,55.*

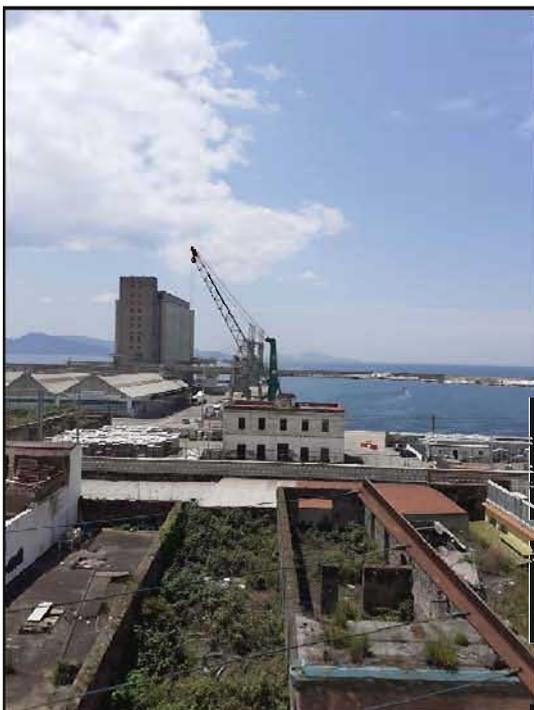
**8. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE:** *l'appartamento in esame risulta dotato di impianti elettrico, idrico e di condizionamento.*

**9. STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:** *l'immobile presenta un ottimo stato di manutenzione, lo stesso dicasi per gli impianti e per gli infissi esterni ed*

*interni.*



*Rilievo dello stato dei luoghi.*



*Vista panoramica dal balcone del soggiorno - cucina.*

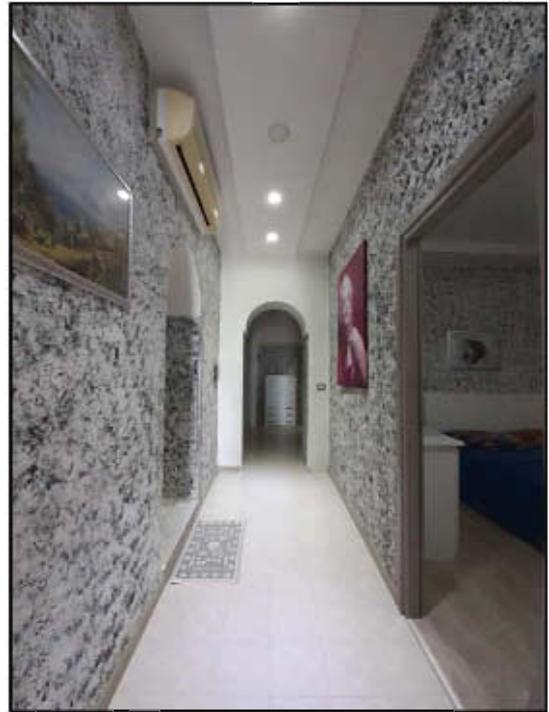


*Scala di accesso in piperno.*

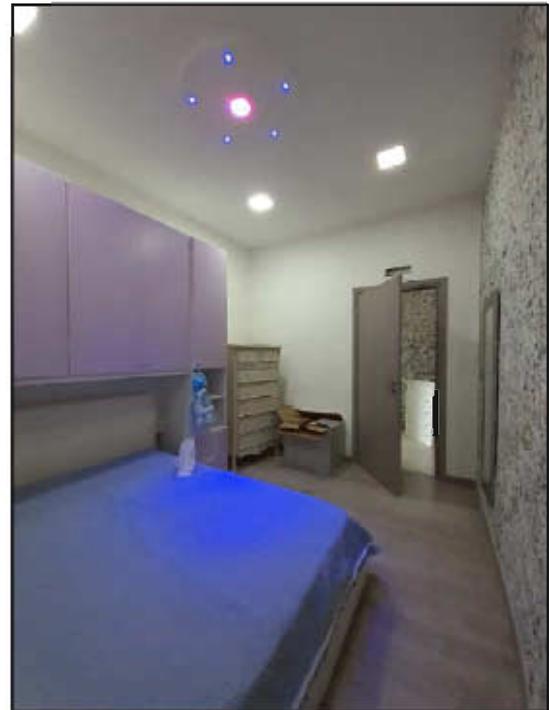
*Soggiorno – cucina.*



*Corridoio.*



*Camera da letto 2.*



*Camera da letto 3.*

*Bagno 1.*



*Bagno 2.*



### *6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.*

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

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alle linee guida approvate dal Comitato Tecnico Scientifico della FIAIP e agli analoghi criteri dell'Agencia del Territorio. Più dettagliatamente, nel calcolo della superficie si evidenzia che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25;
- le taverne ed i locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali con altezza minima di m 2,40 sono computate con un'incidenza del 60%.

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

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

Le superfici accessorie di un bene rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti. Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi". Le superfici delle pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva del bene. Si adottano i criteri di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Superfici di ornamento:

- 25% della superficie dei balconi e lastrici solari (applicabile fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie di terrazzi e logge (applicabile fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati (applicabile fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 15% della superficie di giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 5%);

- 10% della superficie di giardini ed aree di pertinenza di ville e villini (applicabile fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 80% della superficie delle verande con finiture analoghe ai vani principali.

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D. P. R. 138/98):

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

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

### 6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.

Per completezza si indica anche la superficie utile interna.

<b>SUPERFICI UTILI</b>		
<b>C. F., F. 7, PART. 317, SUB. 9</b>		
<b>LOCALE</b>	<b>SUPERFICIE UTILE INTERNA</b>	<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>
<b>Piano terzo</b>		
Disimpegno 1	17,20 mq	
Camera da letto 1	9,20 mq	
Camera da letto 2	15,20 mq	
Camera da letto 3	11,50 mq	
Soggiorno - cucina	26,80 mq	
Disimpegno 2	1,70 mq	
Bagno 1	7,50 mq	
Bagno 2	5,70 mq	
Balcone		0,50 mq
<b>Soppalco</b>		
Ripostiglio		14,50 mq
<b>Piano ammezzato</b>		
Deposito		5,95 mq
<b>TOTALE</b>	<b>94,80 mq</b>	<b>20,95 mq</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>C. F., F. 7, PART. 317, SUB. 9</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>	<b>COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</b>
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali P3	125,10 mq	1,00 mq	125,10 mq
Superficie balconi P3	0,50 mq	0,25 mq	0,12 mq
Superficie soppalco P3	14,50 mq	0,50 mq	7,25 mq
Superficie deposito PA	5,95 mq	0,25 mq	1,49 mq
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (in c. t.)</b>			<b>133,95 mq = 134 mq</b>

### 6.3.5 Formazione dei lotti.

Nella formazione dei lotti, come disposto dal mandato, si tiene conto dello stato dei luoghi. Si ritiene opportuno formare di tutto il cespite staggito n°1 lotto la cui descrizione è riportata alla pag. 7 della presente relazione alla quale si rimanda.

## 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.

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, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile;*

#### **6.4.1 Provenienza del bene oggetto di pignoramento.**

Il bene oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà per l'intero del sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*, per atto del notaio in Torre Annunziata (NA) dott. Di Liegro Domenico, rep. n°4.080, racc. n°2.764 del 10.02.2017, trascritto a Napoli 2 in data 21.02.2017, reg. gen. n°7.892, reg. part. n°6.289. Nel dettaglio a mezzo del suindicato atto "... i coniugi sigg.ri *OMISSIS* (nato a *OMISSIS* l'*OMISSIS*, ivi residente alla via *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*) e *OMISSIS* (nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, ivi residente alla via *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*), ciascuno per i propri diritti e con vincolo solidale ed indivisibile per l'intero, con ogni garanzia di legge e senza riserva alcuna, vendono e trasferiscono al sig. *OMISSIS* (nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, ivi residente alla via *OMISSIS*, cod. fisc. *OMISSIS*), che, in buona fede, accetta di acquistare la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata, alla via Alfonso De Simone n°26, e proprio:

- dell'appartamento ubicato nell'angolo sud – est al terzo piano (catastalmente 2° piano) con ingresso in fondo alla risvolta del ballatoio a sinistra della rampa di scala, composto da quattro vani, cucina ed accessori e piano soppalco, con annesso esclusivo vano sottoscala ad uso ripostiglio in piano ammezzato tra piano primo e piano secondo;
- confinanti rispettivamente:
- l'appartamento, con vano scala, con via Castello, con fabbricato ora o già [REDACTED] e con proprietà ora o già [REDACTED]
- il vano sottoscala, con beni ora o già , con cassa scala e con pianerottolo;
- il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati di Torre Annunziata al f. 7, mapp. n°317, sub. 9, in ditta conforme, via Alfonso De Simone n°26, piano 2 – T, z. c. 2, categ. A/2, cl. 2, vani 5,5, R. C. €160,20, il tutto come anche rilevasi dalla planimetria depositata in catasto ove si evince altresì la scheda di accatastamento del 23.01.2017 prot.

*n°NA0020879, con spiega che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.*

*Diritti.*

*2) La consistenza immobiliare di cui innanzi viene venduta a corpo e non a misura, con ogni sua accessione, dipendenza, pertinenza, con tutti i relativi diritti, ragioni, azioni, comunioni e servitù così come nascenti dai titoli di provenienza, dallo stato dei luoghi e dal possesso.*

*Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1 – bis, della L. 27.02.1985 n°52, la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto:*

*- che i dati catastali e la planimetria innanzi citata, sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi della normativa vigente;*

*- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Immobiliare.*

*La parte venditrice ai sensi dell'art. 1.490 c. c., garantisce che, per quanto di sua conoscenza, ad eccezione di quanto in appresso indicato, la consistenza immobiliare in oggetto è immune da vizi che la possano rendere inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuisca il valore.*

*Ai sensi e per gli effetti D. M. 22.01.2008 n°37, la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto, di non garantire la conformità degli impianti sussistenti nella consistenza immobiliare oggetto del presente atto alla vigente normativa in materia di sicurezza.*

*A conoscenza dell'obbligo di dotare l'unità immobiliare della documentazione prevista dalla vigente normativa in materia di risparmio energetico (D. Lgs. 192/2005,*

nel testo vigente), la parte venditrice in relazione all'art. 6 del detto D. Lgs. e del successivo D. L. 63/2013 convertito in legge 03.08.2013 n°90, dichiara che detta consistenza è dotata di attestato di prestazione energetica, in corso di validità, asseverato alla data 09.02.2017 dall'ing. [REDACTED] iscritto all'Albo della Provincia di Napoli al n°5.946, il quale è stato consegnato alla parte acquirente precedentemente alla presente stipula e che si allega, previa dispensa avutane dalla lettura, al presente atto sotto la lettera A.

Al riguardo, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione energetica della consistenza immobiliare in oggetto.

Per tutt'altro la consistenza immobiliare in oggetto viene trasferita nel medesimo stato di fatto e di diritto così come finora posseduta dalla parte venditrice, a questa pervenuta, nulla escluso od eccettuato.

Prezzo.

3) Il prezzo della presente vendita viene convenuto in euro centocinquantamila virgola zero (€150.000,00).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, c. 22 del D. L. 04.07.2006 n°223, convertito in legge 04.08.2006 n°248, i costituiti sigg.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, da me notaio singolarmente ammoniti e richiamati sulle responsabilità penali cui potrebbero andare incontro in caso di dichiarazione false e/o mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D. P. R. 28.12.2000 n°445 e consapevole dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che detto prezzo viene corrisposto nel modo seguente:

- per €30.000,00 mediante bonifico bancario emesso in data 15.11.2016 dal Banco di Napoli s. p. a., filiale di Torre Annunziata, corso Umberto I n°94, TRN0101000140273408484029040290IT a favore del sig. OMISSIS;
- per €10.000,00 mediante un assegno bancario tratto in data 30.01.2017 sul Banco di Napoli s. p. a., filiale di Torre Annunziata, corso Umberto I n°94, n°1046019433-00 all'ordine del sig. OMISSIS e munito della clausola non trasferibile;
- per €110.000,00, senza maggiorazione di interessi, dalla parte acquirente mediante parte del netto ricavo del contratto di finanziamento bancario che in data odierna, con atto ricevuto da me notaio immediatamente successivo alla presente compravendita, la parte acquirente andrà a contrarre con l'Istituto Cariparma s. p. a., filiale di Pompei.

Alla conclusione di tale contratto di mutuo, la parte acquirente rilascerà alla suddetta Banca disposizione irrevocabile di pagamento, relativa alla somma presa a mutuo, a favore della parte venditrice per l'importo di €110.000,00 corrispondente al saldo prezzo del presente contratto di compravendita.

La parte venditrice, dell'importo di €40.000,00 rilascia solidale e liberatoria quietanza laddove le parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo avvenuto pagamento del residuo importo di €110.000,00.

#### *Possesso.*

- 4) La parte acquirente viene immessa nel possesso, legale e materiale, della consistenza immobiliare alienata, subentrando da oggi nei relativi diritti e oneri.

#### *Garanzie e provenienza.*

- 5) La parte venditrice assicura e garantisce la piena proprietà e l'esclusiva disponibilità della consistenza immobiliare alienata, nonché la sua libertà da iscrizioni, pesi, oneri reali e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione dell'ipoteca volontaria del 29.09.2004 ai

*nn. 45.300/9.150 per €140.000,00 (centoquarantamila virgola zero), a garanzia di mutuo per notar Luigi D'Aquino del 17.09.2004, rep. 11.653 (registrato a Pagani il 27.09.2004 al n°3.813) per €70.000,00 (settantamila virgola zero), a favore di Banca Nazionale del Lavoro s. p. a., le cui pertinenti ragioni debitorie sono state soddisfatte mediante parte del ricavato del presente atto, anche a titolo di delegatio solvendi giusta bonifico bancario, rimanendo tenuta essa parte venditrice, a sua cura e spese, a provvedere consequenzialmente alla relativa cancellazione ipotecaria, anche ai sensi dell'art. 40 bis del D. Lgs. 385/1993, nel più breve tempo possibile, e previo esonero di me notaio da ogni responsabilità o ingerenza in merito.*

*Al riguardo la parte venditrice assicura e garantisce che non vi è alcun avente diritto a prelazione e rimane obbligata a soddisfare tutti gli oneri ricadenti sulla consistenza in parola, sino alla data odierna, specie di natura condominiale, anche se semplicemente deliberati e, al contempo, le parti si obbligano a notificare il presente atto all'Amministratore del condominio del quale fa parte il cespite de quo nel più breve tempo possibile onde determinare la decorrenza del termine per la responsabilità solidale delle parti contraenti degli oneri condominiali ai sensi dell'art. 63 disp. att. c. c. in una all'aggiornamento e alla regolare tenuta del registro dell'anagrafe condominiale ex art. 1.130, 1 c., n°6 c. c.*

*I venditori dichiarano che tale consistenza immobiliare è ad essi pervenuta con atto di compravendita del 17.09.2004 per notar Luigi D'Aquino di Scafati, rep. 11.652 (registrato a Pagani il 27.09.2004 al n°3.812 e trascritto il 29.09.2004 ai nn. 45.299/31.074), dai coniugi sigg.ri OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS;  
ai coniugi OMISSIS e OMISSIS con atto di compravendita del 09.11.1998 per notar Raffaele Matrone di Boscotrecase (registrato a Castellammare di Stabia il 24.11.1998*

*e trascritto il 12.11.1998 ai nn. 33.000/24.939) dalle sigg.re OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS.*

*Ipoteca legale.*

*6) Le parti dispensano il sig. Conservatore dell'Agencia del Territorio – Ufficio Immobiliari – da iscrizione di ufficio, cui si rinunzia.*

*Parentela.*

*7) Le parti dichiarano di essere parenti di primo grado in linea retta per essere i venditori genitori dell'acquirente.*

*Urbanistica.*

*8) Ai sensi dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n°47 e del successivo art. 46 del D. P. R. 06.06.2001 n°380, la parte venditrice, sigg.ri OMISSIS e OMISSIS, da me richiamati ai sensi degli artt. 3 e 76 del D. P. R. 28.12.2000 n°445 sulle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di rilascio di dichiarazioni false o mendaci, dichiarano che la consistenza immobiliare in oggetto è stata iniziata in epoca antecedente al 01.09.1967, cui ha fatto seguito S. C. I. A. in sanatoria, per diversa distribuzione di spazi interni e realizzazione di un soppalco, protocollata in data 17.01.2017 n°0001738 e che successivamente non vi sono stati interventi edilizi che abbiano comportato necessità di autorizzazione, licenza, concessione edilizia, permesso di costruzione e D. I. A.*

*Regime patrimoniale della famiglia.*

*9) Ai sensi dell'art. 2.659 c. c.:*

*- i sigg.ri OMISSIS e OMISSIS, dichiarano di essere coniugati in regime di comunioni legali dei beni;*

*- il sig. OMISSIS dichiara di essere di stato libero.*

*Valore catastale – registro.*

*Ai sensi dell'art. unico, c. 497 della L. 23.12.2005, n°266, la parte acquirente richiede che la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale derivanti*

*da quest'atto sia fissato in €18.600,00 (diciottomilaseicento virgola zero), così determinata secondo i parametri fissati dall'art. 52, cc. 4 e 5 del D. P. R. n°131/1986, trattandosi nella specie di vendita avente oggetto immobile ad uso abitativo intercorrente tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.*

*Le spese del presente atto e sue conseguenziali cedono a carico dell'acquirente, il quale chiede che il presente atto sia registrato con le agevolazioni fiscali di cui al IV periodo del c. 1 dell'art. 1 della Tariffa parte I allegata al D. P. R. 26.04.1986 n°131 e di cui alla nota dell'art. 1 della Tariffa allegata al D. Lgs. 31.10.1990 n°347, come modificati dall'art. 16 del D. L. 22.05.1993 n°155 convertito in L. 19.07.1993 n°243 e dall'art. 3 c. 131 della L. 28.12.1995 n°549.*

*Pertanto lo stesso acquirente, sotto la propria responsabilità, dichiara:*

- che la consistenza immobiliare in oggetto non ha i requisiti di lusso di cui al D. M. 02.08.1969 (G. U. n°218 del 27.08.1969) e non risulta accatastato nelle categg. A1, A8, e A9;*
- di essere residente nel Comune in cui è ubicata la consistenza immobiliare acquistata;*
- di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata la consistenza immobiliare acquistata;*
- di non essere titolare neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione, acquistata da esso medesimo con le agevolazioni di cui all'art. 3 c. 131 della L. 28.12.1995 n°549 e di cui a tutte le leggi agevolative per l'acquisto della prima casa.*

*Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2000 e susseguenti modificazioni, le parti rilasciano autorizzazione al trattamento dei dati personali, secondo gli usi e le forme previste dalla normativa vigente.*

*Intermediazione immobiliare.*

*Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, c. 22 del D. L. 04.07.2006 n°223, convertito in L. 04.08.2006 n°248, i costituiti sigg.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, da me notaio singolarmente ammoniti e richiamati sulle responsabilità penali cui potrebbero andare incontro in caso di dichiarazioni false e/o mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D. P. R. 28.12.2000 n°445 e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano di non essersi avvalsi di alcuna intermediazione immobiliare. ...".*

Come indicato nel sopracitato titolo, i sigg.ri OMISSIS e OMISSIS erano divenuti proprietari del bene in esame a mezzo di atto di compravendita del notaio in Scafati (SA) dott. Luigi D'Aquino, rep. n°11.652, racc. n°5.649 del 17.09.2004, registrato a Castellammare di Stabia (NA) in data 27.09.2004 al n°3.812/1T e trascritto in data 29.09.2004 reg. gen. n°45.299, racc. n°31.074. Nel dettaglio, a mezzo dell'atto indicato, *"... i costituiti coniugi OMISSIS (operaio, nato a OMISSIS il OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS) e OMISSIS (casalinga, nata a OMISSIS il OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, entrambi residenti in OMISSIS via OMISSIS, in comunione legale dei beni), ciascuno per i propri diritti e per la propria quota, con vincolo solidale ed indivisibile per l'intero, vendono e trasferiscono agli altri costituiti OMISSIS (operaio, nato a OMISSIS, il dì OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS) e OMISSIS (casalinga, nata a OMISSIS il OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, entrambi residenti in OMISSIS, via OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni) che a quote uguali, in*

*comune ed indiviso accettano ed acquistano, la seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Torre Annunziata, via De Simone n°26, e precisamente:*

*- appartamento ubicato nell'angolo sud – est al terzo piano con ingresso in fondo alla risvolta del ballatoio a sinistra della rampa di scala, composto da quattro vani, cucina ed accessori, con annesso esclusivo vano sottoscala ad uso ripostiglio in piano ammezzato tra piano primo e piano secondo; l'appartamento confina con vano scala, con via Castello, con fabbricato già [REDACTED] salvo altri, mentre il vano sottoscala confina con beni con cassa scala e con pianerottolo.*

*Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata come segue:*

*- f. 7, part. 317, sub. 9, zona cens. 2, via de Simone Alfonso n°26, piano 2 – T, categ. A/2, cl. 2, vani 5,5, R. C. €160,20.*

*Patti e condizioni.*

*Articolo primo) Il prezzo della vendita è stato dalle parti convenuto ed accettato in (ventunmila virgola zero) €21.000,00.*

*Somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, onde rilascia alla stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo.*

*Articolo secondo) La consistenza immobiliare di cui innanzi si trasferisce alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi con tutte le accessioni, gli accessori, le azioni, le dipendenze, le pertinenze, le comunioni, le ragioni e le servitù derivanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.*

*Articolo terzo) Gli effetti del presente atto decorrono da oggi, con ogni conseguenza utile ed onerosa per le parti.*

*Articolo quarto) La parte alienante garantisce la piena proprietà della consistenza immobiliare trasferita e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni, nonché da ogni altro*

*vincolo, privilegio o peso che comunque possa pregiudicarne o limitarne il godimento o la disponibilità.*

*Articolo quinto) Le parti dichiarano che fra loro non vi è rapporto di parentela in linea retta ai sensi dell'art. 26 del D. P. R. 131/1986.*

*Articolo sesto) Ai sensi e per gli effetti della L. 28.02.1985 n°47, la parte alienante, da me notaio richiamata sulle conseguenze delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D. P. R. 445/2000, attesta che il fabbricato di cui fa parte la consistenza immobiliare in oggetto, è stato realizzato in epoca anteriore al 01.09.1967.*

*Articolo settimo) In ordine alla provenienza la parte alienante dichiara che la consistenza immobiliare innanzi descritta è ad essa pervenuta in virtù di atto per notar Raffaele Matrone del 09.11.1998, registrato a Castellammare di Stabia il 24.11.1998.*

*Articolo ottavo) La parte acquirente chiede di avvalersi delle agevolazioni fiscali di cui alla nota II bis dell'art. 1 della tariffa allegata al D. P. R. 26.04.1986 n°131, introdotta dall'art. 16, c. a del D. L. 22.05.1993 n°155, convertito nella L. 19.07.1993 n°243, come modificata dalla L. 28.12.1995 n°549.*

*All'uopo dichiara:*

- di voler trasferire, entro diciotto mesi da oggi, la propria residenza nel Comune in cui trovasi la consistenza immobiliare acquistata;*
- di non essere titolare esclusiva o in comunione dei diritti di proprietà, usufrutto uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata la consistenza immobiliare acquistata;*
- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte dichiarante con le agevolazioni "prima casa" quali dettagliatamente indicati nella nota II bis di cui sopra;*
- che la consistenza immobiliare acquistata non ha le caratteristiche di lusso.*

*Articolo nono) La parte alienante rinunzia ad ogni diritto di ipoteca legale.*

*Articolo decimo) Le spese di quest'atto come per legge. ...".*

I sigg.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* avevano acquistato il bene in esame con atto del notaio in Boscotrecase (NA) dott. Raffaele Matrone, rep. n°18.752, racc. n°8.648 del 09.11.1998, registrato a Castellammare di Stabia (NA) il 24.11.1998 al n°2.967 serie 1 v, trascritto a Napoli 2 il 12.11.1998 reg. gen. n°33.000, reg. part. n°24.939. Nel dettaglio:  
"... *le sigg.re germane*

*OMISSIS, pensionata, nata a OMISSIS il OMISSIS con domicilio in OMISSIS via OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, che dichiara di essere nubile,*

*OMISSIS, pensionata, nata a OMISSIS il OMISSIS con domicilio in OMISSIS via OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, che dichiara di essere vedova.*

*I sigg.ri coniugi:*

*OMISSIS, operaio, nato a OMISSIS il OMISSIS con domicilio in OMISSIS via OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS,*

*OMISSIS, casalinga, nata a OMISSIS il OMISSIS con domicilio in OMISSIS via OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS.*

*I quali dichiarano che il regime patrimoniale vigente per la loro famiglia è quello legale della comunione dei beni.*

*Io notaio sono certo della identità personale dei costituiti i quali d'accordo tra loro e col mio consenso rinunziano alla assistenza dei testimoni e mi richiedono per la stipula del presente atto regolato dai seguenti articoli:*

*Primo: Le germane OMISSIS e OMISSIS, con tutte le garanzie di legge, vendono ai signori coniugi OMISSIS e OMISSIS, i quali in buona fede acquistano a parti uguale ed in comune ed indiviso tra loro, la seguente unità immobiliare nel fabbricato in Torre Annunziata via De Simone n°26:*

*appartamento ubicato nell'angolo sud – est al terzo piano con ingresso in fondo alla risvolta del ballatoio a sinistra della rampa di scala composto da quattro vani, cucina e accessori con balcone nel fronte meridionale e quattro finestre nel fronte orientale confinante a nord con vano scala, a sud con via Castello, ad est con fabbricato già*

*in piano ammezzato tra piano primo e piano secondo confinante a nord con beni , ad est con cassa scala e a sud e ad ovest con pianerottolo.*

*Il tutto è riportato nel N. C. E. U. di Torre Annunziata alla partita 1.214, f. 7, mapp. 317/9 via De Simone n°26 piano 2 – T zona cens. seconda categ. A/2 cl. Seconda vani 5,5 rendita catastale lire 310.200 (già 2.035).*

*Con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comunioni e servitù come dal possesso, dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.*

*Secondo. La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà del venduto immobile e la sua libertà da vincoli, ipoteche, trascrizioni od altri oneri reali pregiudizievoli.*

*Terzo. L'immobile in oggetto è pervenuto alle venditrici per acquisto dai germani OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS fu OMISSIS dalla sig.ra OMISSIS fu OMISSIS e dal sig. OMISSIS fu OMISSIS con atto in data 10.04.1935 per notar Giovanni D'Ambrosio di Torre Annunziata ivi registrato il 27 detti al n°1.000 e trascritto a Napoli il 19.06.1935 al n°16.093.*

*Quarto. La parte venditrice, ai sensi dell'art. 4 della L. 04.01.1968 n°15, da me previamente ammonita sulla responsabilità penale cui va incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara:*

*1) L'immobile in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967 e dopo tale data non è stato oggetto di modifiche urbanistiche ed edilizie abbisognevole di licenze, autorizzazioni o concessioni amministrative.*

2) Il reddito dell'immobile in oggetto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data di oggi.

Quinto. Il prezzo della presente vendita è di lire 33.000.000 (trentatremilioni).

Quale prezzo la parte venditrice dichiara di averlo già ricevuto nei modi di legge dalla parte compratrice in favore della quale in mia presenza rilascia quietanza a saldo.

Sesto. Per effetto di questo atto la parte compratrice resta da oggi immessa nel pieno dominio e godimento dell'immobile acquistato.

Settimo. Si rinunzia all'ipoteca legale.

Ottavo. La parte venditrice mi consegna debitamente compilata e sottoscritta la dichiarazione INVIM che a mia cura trasmetterò al competente Ufficio.

Nono. Tra le parti non vi è parentela in linea retta.

Decimo. La parte compratrice dichiara:

- l'immobile in oggetto non ha i requisiti di lusso di cui al D. M. 02.08.1969 (G. U. n°218 del 27.08.1969).
- di essere residente nel comune in cui è ubicato l'immobile acquistato.
- di non essere titolare esclusivo o in comunione dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato.
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui all'art. 3 c. 131 della L. 28.12.1995 n°549 e di cui a tutte le leggi agevolative per l'acquisto della prima casa.

Pertanto chiede che il presente atto sia registrato con le agevolazioni fiscali di cui al quarto periodo del c. 1 dell'art. 1 della Tariffa parte I allegata al D. P. R. 26.04.1986 n°131 e di cui alla nota dell'art. 1 della Tariffa allegata al D. Lgs. 31.10.1990 n°347 come

*modificati dall'art. 16 del D. L. 22.05.1993 n°155 convertito in L. 19.07.1993 n°243 e dall'art. 3 c. 131 della L. 28.12.1995 n°549.*

*Conseguentemente la parte venditrice chiede la riduzione dell'INVIM al 50% ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 25 del D. P. R. 26.10.1971 n°643 come modificato dal D. L. 22.05.1993 n°155 convertito in L. 19.07.1993 n°243.*

*Undicesimo. Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della parte compratrice. ...".*

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto insiste sulla particella di terreno riportata in C. T. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7 part. 317 di cui si allega estratto di mappa con evidenziazione della particella catastale.

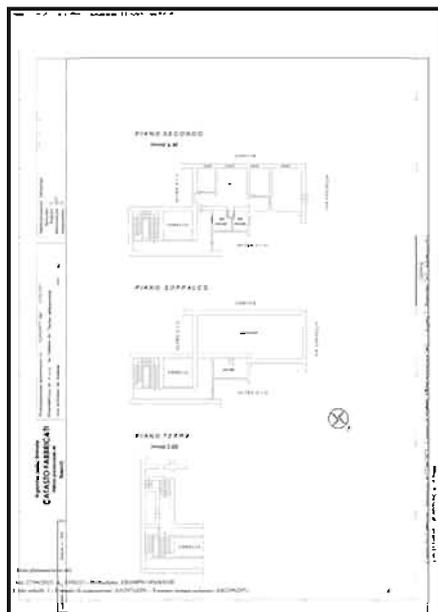
Come richiesto dal mandato sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione la visura storica catastale, la planimetria catastale attuale, la planimetria catastale presentata in data 24.09.1998, l'estratto di mappa indicativo del C. F., l'Accertamento e Classamento eseguito in data 24.09.1942.

Dal confronto tra rilievo dello stato dei luoghi e documentazione catastale lo scrivente E. S. ha rilevato che vi sono differenze relative:

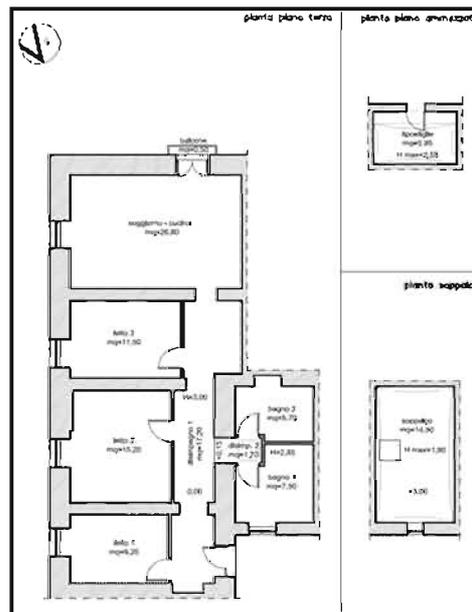
- alla distribuzione interna dell'immobile, sulla scheda catastale non è indicato il tramezzo a definizione dell'ambiente allora adibito a cucina;
- alle altezze interne, sulla scheda non è indicata la controsoffittatura posta a m 3,00 di altezza dal piano di calpestio dell'appartamento ad esclusione dei bagni; l'altezza dei bagni indicata sulla scheda è di m 2,64 mentre nella realtà essa è di m 2,85; l'altezza massima del soppalco al di sopra dei bagni in scheda è di m 1,55 quella massima effettiva è di m 1,90; l'altezza massima del deposito in piano ammezzato sulla scheda è di m 2,00 nella realtà essa è di m 2,55. Essendo l'edificio di antica realizzazione la

scrivente ritiene che, a meno della mancata rappresentazione della controsoffittatura, la errata indicazione delle altezze sia dovuta ad un mero errore.

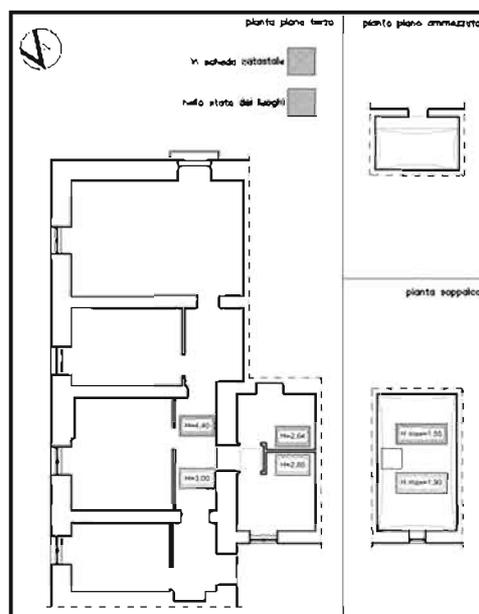
Inoltre si è rilevato che il piano catastale risulta essere il 2°, di fatto l'immobile si trova al 3° livello. Al fine di fugare quest'ultima incongruenza si è analizzato l'Accertamento e classamento del 24.09.1942 da cui si evince che l'immobile identificato al f. 7, part. 317, sub. 9, oggetto della presente Relazione, è ubicato al 3° piano. Si è inoltre confrontata la descrizione attuale del bene con quella del titolo rogato dal notaio in Torre Annunziata dott. Giovanni D'Ambrosio, rep. n°7.155, racc. n°2.958 del 10.04.1935, trascritto a Napoli in data 19.06.1935 ai nn. 16.093 e 16.094, indicato come titolo di provenienza nell'ultimo atto analizzato in risposta al *quesito 6.4.1* stipulato dal notaio in Boscotrecase (NA) dott. Raffaele Matrone rep. n°18.752, racc. n°8.648 del 09.11.1998 nel quale si rileva che il bene oggetto di compravendita al *punto 2* è un "*... quartino composto di quattro stanze, cucina ed accessori con ingresso in fondo alla rivolta del ballatoio a sinistra della rampa di scala, avente un balcone nel fronte meridionale del fabbricato suddetto e quattro finestre sul fronte orientale; ... .. a livello del terzo piano ...*". Dal momento che l'immobile in esame anche in questo caso è stato descritto come posizionato al terzo livello si ritiene che anche l'attuale indicazione catastale relativa al piano sia frutto di un mero errore.



Scheda catastale.



Rilievo dello stato dei luoghi.



Confronto tra scheda catastale e rilievo dello stato dei luoghi.

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



Foto aerea tratta da Google Earth.



Vax.

## 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

---

*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;*

**Dalle risultanze catastali risulta che l'immobile in oggetto è così individuato catastalmente:**

Unità immobiliare sita in **Torre Annunziata (Na) alla via Alfonso De Simone n°26**, piano 2 - T, individuata in **C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, part. 317, sub. 9**, categ. A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, sup. catastale totale 142,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 142,00 mq, R. C. € 160,20.

**I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:**

Appartamento sito in **Torre Annunziata (Na) alla via Alfonso De Simone n°26**, ubicato nell'angolo sud – est al terzo piano con ingresso in fondo alla risvolta del ballatoio a sinistra della rampa di scala, composto di quattro vani, cucina ed accessori e piano soppalco, con annesso esclusivo vano sottoscala ad uso ripostiglio in piano ammezzato tra piano primo e piano secondo; il tutto è riportato nel **C. F. al f. 7, part. 317, sub. 9**, piano 2 – T, categ. A/2, classe 2, consistenza vani 5,5.

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

La scheda planimetrica dell'immobile è stata acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio ed allegata alla presente relazione.

## 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.

---

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;*

**La descrizione attuale del bene relativamente ad indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini è la seguente:**

Unità immobiliare sita in **Torre Annunziata (Na) alla via Alfonso De Simone n°26**, piano 3°, individuata in **C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, part. 317, sub. 9**, categ. A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, sup. catastale totale 142,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 142,00 mq, R.C. € 160,20 - via Alfonso De Simone n°26, piano 2°, confinante a nord e ad ovest con altre unità immobiliari, affacciantesi a sud sulla via Castello, e ad est su corte comune.

**I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:**

Appartamento sito in **Torre Annunziata (Na) alla via Alfonso De Simone n°26**, ubicato nell'angolo sud – est al terzo piano con ingresso in fondo alla risvolta del ballatoio a sinistra della rampa di scala, composto di quattro vani, cucina ed accessori e piano soppalco, con annesso esclusivo vano sottoscala ad uso ripostiglio in piano ammezzato tra piano primo e piano secondo; il tutto è riportato nel **C. F. al f. 7, part. 317, sub. 9**, piano 2 – T, categ. A/2, classe 2, consistenza vani 5,5.

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

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

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

**Relativamente ai confini la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento È VERIFICATA.**

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

## 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

*7. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti; Al fine 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*

**U. I. 1- DESCRIZIONE A:** DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA IN FAVORE DEL DEBITORE

*... consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata, alla via Alfonso De Simone n°26, e proprio:  
- dell'appartamento ubicato nell'angolo sud – est al terzo piano (catastalmente 2° piano) con ingresso in fondo alla risvolta del ballatoio a sinistra della rampa di scala,*

composto da quattro vani, cucina ed accessori e piano soppalco, con annesso esclusivo vano sottoscala ad uso ripostiglio in piano ammezzato tra piano primo e piano secondo;

- confinanti rispettivamente:

- l'appartamento, con vano scala, con via Castello, con fabbricato ora o già [REDACTED] e con proprietà ora o già [REDACTED]
- il vano sottoscala, con beni ora o già, con cassa scala e con pianerottolo;

il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati di Torre Annunziata al f. 7, mapp. n°317, sub. 9, in ditta conforme, via Alfonso De Simone n°26, piano 2 – T, z. c. 2, categ. A/2, cl. 2, vani 5,5, R. C. €160,20, il tutto come anche rilevasi dalla planimetria depositata in catasto ove si evince altresì la scheda di accatastamento del 23.01.2017 prot. n°NA0020879, con spiega che l' intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari ... .

**U. I. 1- DESCRIZIONE B:** DESCRIZIONE DEL BENE DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE:

Unità immobiliare sita in Torre Annunziata (Na), individuata in C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, part. 317, sub. 9, categ. A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, sup. catastale totale 142,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 142,00 mq, R. C. €160,20 - via Alfonso De Simone n°26, piano 2°, confinante a nord e ad ovest con altre unità immobiliari, affacciantesi a sud sulla via Castello e ad est su corte comune; con accesso dalla ultima porta a sinistra in fondo al ballatoio e costituita da tre camere, una cucina, due bagni con soprastante soppalco e un deposito in piano ammezzato. L'altezza utile interna dell'appartamento indicata sulla scheda catastale è di m 4,40, mentre per i bagni è indicata una altezza di m 2,64, il soprastante soppalco presenta una altezza di m 1,50. Per il deposito in piano ammezzato invece è indicata una altezza di m 2,00.

**U. I. 1-DESCRIZIONE C:** DESCRIZIONE DEL BENE STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Unità immobiliare sita in Torre Annunziata (Na) alla via Alfonso De Simone n°26, piano 3° con accesso dall'ultima porta a sinistra del ballatoio, costituita da corridoio di smistamento tra tre camere, un soggiorno – cucina, due bagni con sovrastante soppalco ad uso deposito, confinante a nord e ad ovest con altre unità immobiliari, affacciantesi a sud sulla via Castello, e ad est su corte comune, e deposito in piano ammezzato. L'altezza utile interna rilevata nell'appartamento è di m 3,00, nei bagni si è rilevata una altezza di m 2,85, nel soprastante soppalco ricoperto da volta a vela l'altezza massima è di m 1,90, nel deposito in piano ammezzato, anch'esso ricoperto da volta a vela, l'altezza massima è di m 2,55.

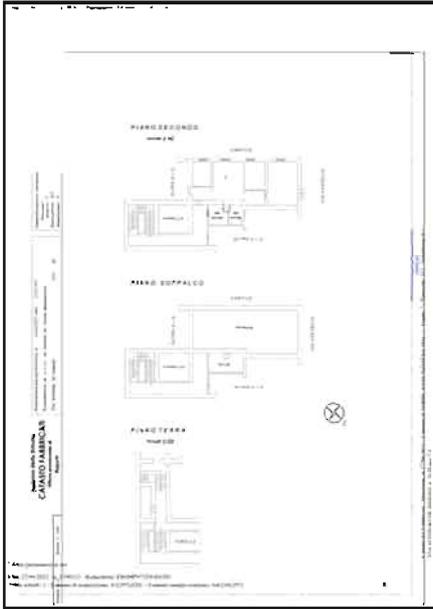
<b>U. I. 1-VERIFICA CORRISPONDENZA</b>			
<b>Descrizione A</b>	<b>CORRISPONDE</b>	<b>Descrizione B</b>	<b>SI</b>
<b>Descrizione B</b>	<b>CORRISPONDE</b>	<b>Descrizione C</b>	<b>NO</b>

La *descrizione B* e la *descrizione C* non corrispondono sia per una differenza relativa alla distribuzione interna dell'immobile: sulla scheda catastale non è indicato il tramezzo a definizione dell'ambiente indicato come cucina; che per le altezze interne: sulla scheda non è indicata la controsoffittatura posta a m 3,00 di altezza dal piano di calpestio dell'appartamento ad esclusione dei bagni; l'altezza dei bagni indicata sulla scheda è di m 2,64 mentre nella realtà essa è di m 2,85; l'altezza massima del soppalco al di sopra dei bagni in scheda è di m 1,55, quella massima effettiva è di m 1,90; l'altezza massima del deposito in piano ammezzato sulla scheda è di m 2,00, nella realtà essa è di m 2,55. Essendo l'edificio di antica realizzazione la scrivente ritiene che, a meno della mancata indicazione della controsoffittatura, sia stato commesso un errore nella indicazione delle altezze.

Inoltre si è rilevato che il piano catastale risulta essere il 2°, di fatto l'immobile si trova al 3° livello. Al fine di fugare quest'ultima incongruenza, come descritto in risposta al quesito 6.4.2, si è analizzato l'Accertamento e classamento del 24.09.1942 e si è confrontata la descrizione attuale del bene con quella nel titolo rogato dal notaio in Torre Annunziata dott. Giovanni D'Ambrosio, rep. n°7.155, racc. n°2.958 del 10.04.1935, trascritto a Napoli in data 19.06.1935 ai nn. 16.093 e 16.094, dalla analisi dei quali si desume che il livello a cui è posizionato l'immobile è il 3° e che di conseguenza anche l'indicazione del piano catastale è frutto di un mero errore.

Lo scrivente E. S. non ritiene di dover procedere con la correzione della scheda catastale in merito alla mancata rappresentazione del tramezzo a definizione della cucina e della controsoffittatura in quanto queste opere sono state realizzate abusivamente. Per quanto riguarda invece la correzione del piano da 2° a 3° e delle altezze del soppalco e

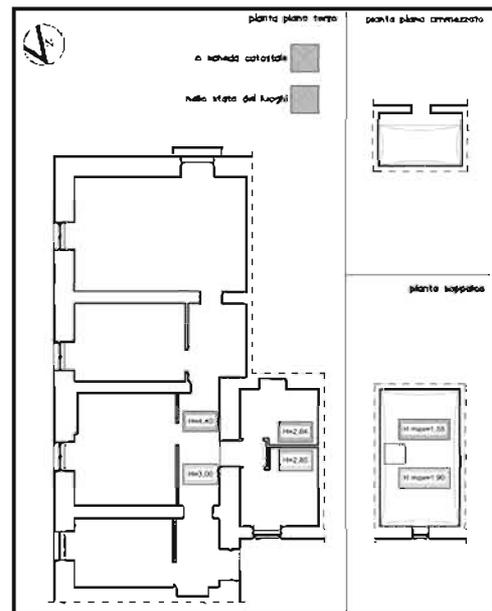
del deposito in piano ammezzato va presentato un D. O. C. F. A. per la redazione del quale si prevede un costo di ca. **€500,00**.



*Scheda catastale.*



*Rilievo dello stato dei luoghi.*



*Confronto tra scheda catastale*

\*\*\*\*\*

Per l'esatta individuazione del fabbricato di cui fa parte la U. I. oggetto di pignoramento, si è verificata la sovrapposizione del C. T. del Comune di Torre Annunziata (NA) ove insiste tale fabbricato, C. T. f. 7, part. 317, con la foto satellitare, GeoLIVE, procedendo alla corretta individuazione del fabbricato che effettivamente insiste sulla particella individuata.



*Sovrapposizione ottenuta con GeoLIVE.*

## 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

---

*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;*

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene.

Sul piano fisico non risultano porzioni aliene contigue fuse con l'immobile pignorato.

## 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

---

*9. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi ovviamente 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.*

L'immobile staggito non perviene da un maggiore consistenza frazionata dopo il pignoramento.

## 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

---

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

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona *B intensiva esistente soggetta ad approvazione di Piani particolareggiati preventivi* del vigente *Piano Regolatore Intercomunale* per i Comuni di Boscoreale - Torre Annunziata – Boscotrecase approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°4569 del 28.05.1983, pubblicato sul B. U. R. C. n°37 del 27.06.1983.

Dal momento che per la zona in esame non sono stati approvati Piani Particolareggiati esecutivi e che il P. R. I. non è adeguato al *Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani* approvato con D. M. 04.07.2002 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale del 19.09.2002, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, solo sugli immobili realizzati dopo il 1945, ed interventi di adeguamento igienico - sanitario.

Il P. R. I. non risulta adeguato neanche al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Campania Centrale, adottato dal Comitato Istituzionale con

Delibera n°1 del 23.02.2015 e pubblicato sul B. U. R. C. n°20 del 23.03.2015. I beni oggetto di pignoramento, pur ricadendo nell'area interessata dal suddetto Piano, non sono in zona a Rischio o Pericolosità Idraulico mentre sono in zona a Rischio o Pericolosità Frana moderato.

L'area in cui sorge l'edificio nel quale è inserito l'immobile oggetto di pignoramento è in *zona Rossa Rischio Vesuvio* ai sensi della L. R. Campania n°21 del 10.12.2003.

### 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.

---

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 ...*

Lo scrivente E. S., al fine di rispondere al presente quesito, ha chiesto all'Area 2 – *Tecnico Urbanistica* del Comune di Torre Annunziata (NA) di visionare ed estrarre copia della documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, in particolare di Licenza o Concessione Edilizia e relativa Dichiarazione di Agibilità; di eventuali domande di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi delle leggi vigenti in materia e di eventuali vincoli sull'area sulla quale sorge l'immobile e sull'immobile stesso.

Il Tecnico Istruttore in data 12.07.2023 ha comunicato che *"... relativamente all'indirizzo via Alfonso De Simone n°26 ed ai seguenti nominativi OMISSIS, nato ...; OMISSIS, nato ...; OMISSIS, ...; OMISSIS, nata ...; OMISSIS, nata ...; OMISSIS, nata ...; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS fu OMISSIS; OMISSIS fu OMISSIS; OMISSIS fu OMISSIS; dai registri in possesso dello scrivente ufficio non risultano fascicoli relativi a Licenze o Concessioni Edilizie, P. d. C., Autorizzazioni, D. I. A., C. I. L. A. S. C. I. A., condono antiabusivismo.*

*Relativamente all'indirizzo via Alfonso De Simone n°26, ed al nominativo OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, dai registri in possesso dello scrivente ufficio non risultano fascicoli relativi a Licenze o Concessioni Edilizie, P. d. C, Autorizzazioni, D. I. A., C. I. L. A., condono e antiabusivismo ma risulta la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria Fascicolo 3.297 Protocollo 1.738 del 17.01.2017. ...".*

#### **6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalla unità immobiliare staggita alle autorizzazioni o concessioni amministrative.**

Al fine di risalire all'epoca di costruzione dell'edificio in cui l'immobile in esame è inserito la scrivente ha richiesto all'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli copia dell'Atto di vendita e quietanze rep. n°7.155, racc. n°2.958 del 10.04.1935, stipulato dal notaio in Torre Annunziata dott. Giovanni D'Ambrosio e relativo alla vendita dell'immobile oggetto di pignoramento. Nell'atto di cui sopra si legge: "*... cespiti immobiliari posti al terzo piano del fabbricato De Simone alla via Alfonso De Simone, in questa città (Torre Annunziata), così distinti:*

- 1) quartino di tre stanze, cucina ed accessori con ingresso a sinistra della rampa di scala, sito alla cantonata sud ovest del fabbricato suddetto, avente due balconi prospicienti su via Castello;*
- 2) quartino composto di quattro stanze, cucina ed accessori con ingresso infondo alla risvolta del ballatoio a sinistra della rampa di scala, avente un balcone nel fronte meridionale del fabbricato suddetto e quattro finestre nel fronte orientale** (trattasi dell'appartamento oggetto della presente Relazione);
- 3) quartino composto di due stanze, saletta, cucina ed accessori, con ingresso dalla terrazza a destra della rampa di scale; ...*

*Sui cespiti suddetti grava una ipoteca a garanzia di un mutuo di £19.000 ed accessori a favore ... .. in virtù di strumento per notar Matrone del **06.07.1921** ... "*

Si deduce quindi che l'immobile in esame e l'edificio tutto esistevano già nel 1935 e, ancora prima, nel 1921.

Considerato che il Comune di Torre Annunziata in epoca anteriore al 1921 non era dotato di strumenti urbanistici e, di conseguenza, per edificare nuove costruzioni non era necessaria alcuna autorizzazione comunale, la scrivente ritiene che l'edificio sia da considerarsi lecitamente realizzato.

Si è dunque analizzato più nel dettaglio ciò che concerne l'immobile oggetto di pignoramento raffrontando tra loro l'attuale stato dei luoghi e la S. C. I. A. in sanatoria di cui sopra.

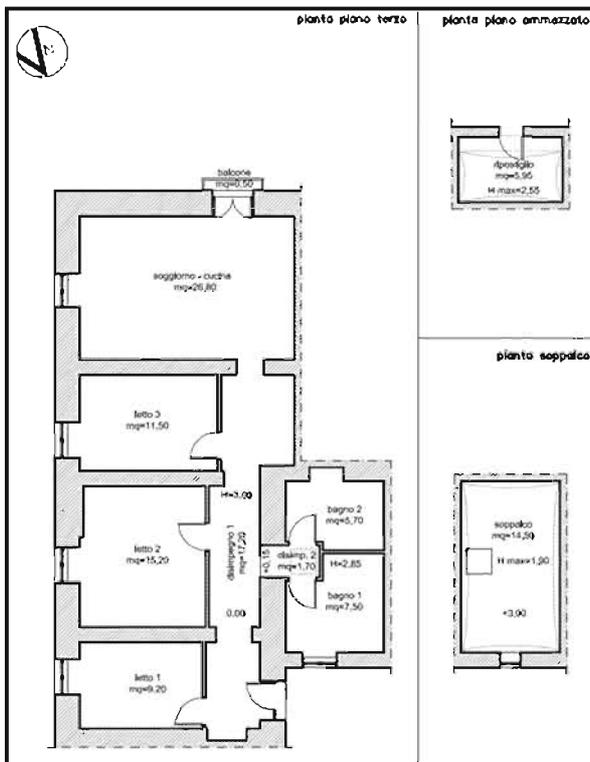
Durante il sopralluogo effettuato in data 22.05.2023 si è constatato che il bene oggetto di pignoramento, ad uso residenziale, risulta attualmente costituito da: un disimpegno - corridoio attraverso il quale si accede a quattro camere, due servizi igienici, un soppalco ad uso deposito al di sopra di questi ultimi con accesso da scala rimovibile e un deposito in piano ammezzato tra primo e secondo.

La citata S. C. I. A. in sanatoria si riferisce a sua volta alla diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di tramezzi a separazione di 2 stanze dal corridoio ed alla divisione dell'unico bagno in 2 distinti, oltre alla realizzazione di un soppalco in struttura leggera e tavolato al di sopra dei bagni con accesso da botola e scala a pioli amovibile.

Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi ed il grafico allegato alla S. C. I. A. in sanatoria, che di fatto coincide con quanto rappresentato nella scheda catastale, si evince che:

- l'ambiente indicato come cucina (K) nella S. C. I. A. in sanatoria risulta in diretta comunicazione con il disimpegno, nel rilievo dello stato dei luoghi invece esso è chiuso da una parete divisoria ed adibito a nuova camera mentre la cucina è stata spostata nel vano più a sud;
- l'altezza utile interna indicata nei grafici allegati alla S. C. I. A. in sanatoria di tutti gli ambienti tranne i servizi igienici è di m. 4,40, quella rilevata durante il sopralluogo invece è di m. 3,00; l'intero appartamento a meno dei servizi igienici è stato ricoperto da controsoffittatura;

- l'altezza dei bagni nel grafico allegato alla S. C. I. A. in sanatoria è di m. 2,64, allo stato attuale invece essa è di m. 2,85. Da un confronto con il rilievo fotografico allegato alla S. C. I. A. si ritiene che la differenza di altezza sia dovuta ad un mero errore;
- nella scheda catastale l'altezza massima del soppalco - deposito realizzato al di sopra dei bagni è di m. 1,55, in realtà essa è di m. 1,90; anche in questo caso si ritiene che vi sia un mero errore nella indicazione della stessa altezza.



Rilievo dello stato dei luoghi.

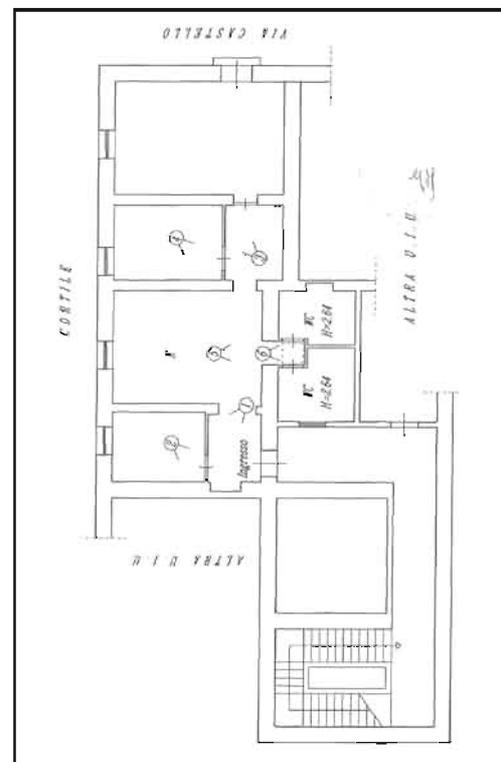
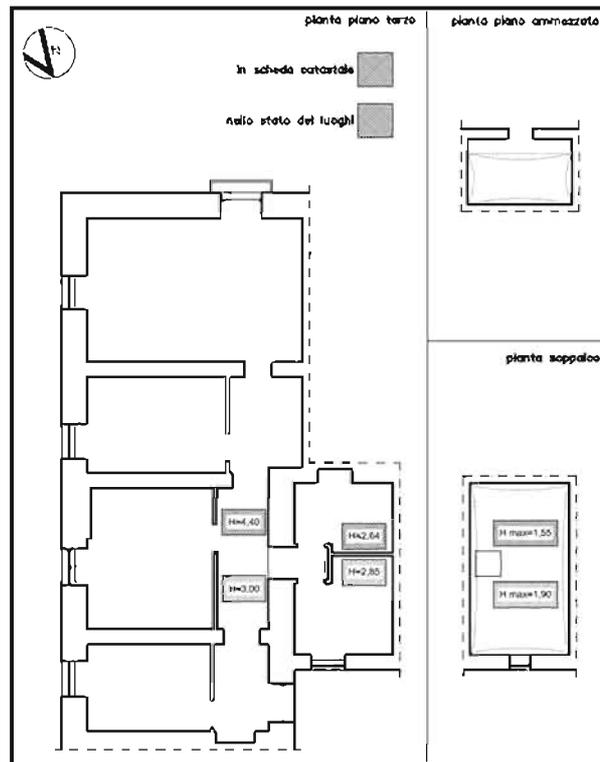


Grafico allegato all S. C. I. A. in sanatoria.



*Confronto tra scheda catastale, S. C. I. A. in sanatoria e rilievo dello stato dei luoghi.*

La scrivente ritiene che le difformità rilevate, consistenti essenzialmente nella *realizzazione di un tramezzo a definizione di quella che era stata individuata come cucina e che successivamente è stata trasformata in stanza da letto e della controsoffittatura che ha portato l'altezza utile interna agli attuali m. 3,00*, risultano sanabili mediante presentazione di C. I. L. A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, c. 5 D. P. R. n°380/01 per la quale si prevede il pagamento di una sanzione pari ad €1.000,00, a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria per un importo pari ad €200,00 ed a cui dovranno seguire la richiesta di Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 24, c. 4 bis del D. P. R. 380/2001 e ss. mm. e intt. e la presentazione del D. O. C. F. A. relativo alla nuova situazione catastale e a cui si aggiungeranno le relative competenze tecniche, per un totale approssimativo di ca. **€5.000,00.**

### 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.

---

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).*

Allegato all'atto di compravendita stipulato dal notaio dott. Domenico Di Liegro in data 10.02.2017 vi è Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. [REDACTED] in data 09.02.2017 ancora in corso di validità.

### 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.

---

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;*

L'immobile pignorato per la propria conformazione e per le leggi vigenti sul territorio non è scindibile in lotti per cui la vendita può essere riferita esclusivamente al lotto così come indicato nel pignoramento.

### 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.

---

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;*

L'immobile è pignorato per l'intero.

## 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.

---

15. *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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 esistano 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;*

### 6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo non era abitato.

A seguito di richiesta inviata a mezzo p. e. c., l'Agenzia delle Entrate ha informato il sottoscritto che a nome del sig. *OMISSIS*, debitore, e sull'immobile in esame non risultano registrati contratti di locazione.

Va segnalato comunque che, da una verifica effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Torre Annunziata (NA), è risultato che nell'immobile in esame, insieme al debitore sig. *OMISSIS*, risiedono anche i sigg.ri *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il giorno *OMISSIS*; *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*; *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, e *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*.

## 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.

---

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

Non sussiste la circostanza indicata.

## 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

---

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

### **6.17.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.**

Sull'immobile oggetto di pignoramento non gravano vincoli storico - artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

### **6.17.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale - spese di gestione annue.**

In fase di sopralluogo è stato dichiarato che il condominio non risulta costituito.

## 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

---

*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;*

Dall'esame della seguente documentazione:

- *Elenco Sintetico delle Formalità* relativo al bene oggetto di pignoramento, ispezione n°T13586 del giorno 01.05.2023;

- *Usi Civici in Campania: estensione dei demani civici comunali comune per comune (Decreti di assegnazione a categoria)* - Fonte Regione Campania, anno 2012, Ufficio Usi Civici, dalla quale si evince che sul territorio comunale di Torre Annunziata (NA) non gravano usi civici;
- *Documentazione* rilasciata dall'Area 2 Tecnico Urbanistica del Comune di Torre Annunziata (NA);
- *Verifica* effettuata presso l'Agenzia delle Entrate relativa all'inesistenza di Contratti di Locazione;

si evince che sull'immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale non gravano domande giudiziali, provvedimenti giudiziali o diritti demaniali di nessun tipo.

#### 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

---

*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 dalla 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 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.*

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento si adotterà il procedimento di *stima sintetico o diretto* che consente di comparare il valore di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia di quello in esame al fine di ottenere un prezzo unitario di riferimento.

Si procede valutando immobili con caratteristiche simili a quello in esame ed al valore medio ottenuto andranno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistica.

Le indagini effettuate presso le agenzie immobiliari in zona hanno fornito i seguenti dati relativi ad immobili ubicati nelle immediate vicinanze di quello oggetto di pignoramento:

1. appartamento alla via Alfonso De Simone al secondo piano, composto da tre vani e due bagni (ca. mq 120); prezzo richiesto €140.000,00. Ristrutturato. Si ricava un prezzo unitario di circa €/mq 1.150,00;
2. appartamento alla via Castello al secondo piano, composto da tre vani ed un bagno (ca. mq 75); prezzo richiesto €100.000,00. In buone condizioni. Si ricava un prezzo unitario di circa €/mq 1.300,00.

Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al secondo semestre del 2022 per le abitazioni civili in stato conservativo normale site nella *fascia centrale / zona* piazza Cesaro, via Castello, corso Garibaldi, via Mazzini, corso Vittorio Emanuele III, scavi Oplonti di Torre Annunziata (NA) sono minimo di €/mq 1.250,00 e massimo di €/mq 1.900,00.

Altro riferimento è dato dalle quotazioni immobiliari nazionali del Borsino Immobiliare; i valori da considerare anche in questo caso sono quelli relativi alle abitazioni site nella zona centro: piazza Cesaro, via Castello, corso Garibaldi, via Mazzini, corso Vittorio Emanuele III, scavi Oplonti di Torre Annunziata (NA), per le abitazioni in stabili

di fascia media si passa da un valore minimo di €/mq 1.205,00, ad un valore medio di €/mq 1.600,00, ad un valore massimo di €/mq 1.996,00.

Il valore medio di riferimento per immobili in vendita con caratteristiche simili a quello pignorato va dunque da un minimo di circa 1.100,00 €/mq ad un massimo di circa 1.900,00 €/mq. L'immobile oggetto di pignoramento, in buono stato di manutenzione, si trova nel centro storico della cittadina vesuviana che verte però in uno stato di degrado generalizzato, lo scrivente E. S. ritiene dunque di poter fare riferimento ad un valore basso, €1.200,00, a cui si applicano dei coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile:

STATO LOCATIVO		CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO	JUDIZIABILE	
Libere			100%		100%
Libere a canone libero		con durata quadriennale	-20%		
Libere stagionalmente per 2/3 periodi			-5%		
PILATO		CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE	-20%	
Completato			-25%		
Vano terra o rialzato (-20% senza giardino)			-10%		
Piano 1°			-20%		
Piano 2°			-10%		
Piano 3°			-10%		
Piano superiore			-20%		
Ultimo piano			-50%		
Altro			-20%		
STATO DI CONSERVAZIONE		COEFFICIENTE DI MERITO		5%	
Strutturata		100%			
Buono stato		0%			
Ristrutturata		5%			
Totalmente ristrutturata		10%			
In corso costruzione		10%			
LUMINOSITA'		NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO	10%	
Molto luminosa		Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%		
Luminosa		Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	5%		
Mediamente luminosa		Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%		
Poco luminosa		Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%		
ESPOSIZIONE E VISTA		COEFFICIENTI DI MERITO		10%	
Esterna panoramica		10%			
Esterna		5%			
Mista		0%			
Interna		5%			
Completamente interna		-10%			
EDIFICIO		OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE	-15%
1 - 20 anni		0%	0%	5%	
20 - 40 anni		5%	0%	-10%	
oltre 40 anni		10%	0%	-15%	
RISCALDAMENTO		COEFFICIENTE DI MERITO		5%	
Autogestito		5%			
Centralizzato		0%			
Centralizzato con contabilizzatore		2%			
Assente		-5%			
<b>Totale</b>				<b>95%</b>	

**Valore Medio** = 1.200,00 €/mq x 0,95 = 1.140,00 €/mq.

Il bene oggetto di pignoramento ha una superficie commerciale pari a **mq 134,00** così calcolati secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili

urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio:

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>C. F., F. 7, PART. 317, SUB. 9</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>	<b>COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</b>
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali P3	125,10 mq	1,00 mq	125,10 mq
Superficie balconi P3	0,50 mq	0,25 mq	0,12 mq
Superficie soppalco P3	14,50 mq	0,50 mq	7,25 mq
Superficie deposito PA	5,95 mq	0,25 mq	1,49 mq
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (in c. t.)</b>			133,95 mq = <b>134 mq</b>

Considerati quindi i valori di riferimento sopra richiamati si può ritenere che il bene abbia nel suo complesso un valore di €/mq 1.140,00 x 134,00 mq = €152.760,00.

Al valore ottenuto vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica che, come dettagliato in risposta all'11° quesito, ammontano complessivamente ad €5.000,00, e €500,00 per redazione di D. O. C. F. A. così come specificato in risposta al quesito 7, di conseguenza il valore dell'immobile risulterà pari a: €152.760,00 - €5.000,00 - €500,00 = €147.260,00.

L'applicazione della riduzione del valore di mercato per la assenza della garanzia per vizi ai sensi della L. 132/2015 pari al 5% porta il valore finale dell'immobile alla cifra di €139.897,00 approssimativamente pari ad **€140.000,00**.

## 6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.

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.

L'U. I. in oggetto è libera, dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Napoli 2 non risultano contratti di locazione registrati a nome di *OMISSIS*; pertanto, la stima è stata condotta considerando l'immobile libero.

## 7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

---

### *Ricerche documentali*

Le ricerche documentali sono state effettuate presso i seguenti uffici e professionisti:

- Comune di Torre Annunziata (NA), Ufficio Anagrafe;
- Comune di Torre Annunziata (NA), Area 2 - Tecnico Urbanistica;
- Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Napoli - Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia;
- Archivio Notarile di Napoli;
- Notaio Luigi D'Aquino di Scafati (SA).

## 8. ELENCO ALLEGATI

---

Sono allegati alla presente relazione, facendone parte integrante, i seguenti elaborati e documenti:

*Elaborati:*

- 1) Rilievo fotografico;
- 2) Elaborati grafici:
  - a. aerofotogrammetria,
  - b. rilievo dello stato attuale,
  - c. confronto tra stato attuale e scheda catastale.

*Allegati:*

- 1) Atti di compravendita:
  - a) Atto notaio Giovanni D'Ambrosio rep. n°7.155, racc. n°2.958 del 10.04.1935,*
  - b) Atto notaio Raffaele Matrone rep. n°18.752, racc. n°8.648 del 09.11.1998,*
  - c) Atto notaio Luigi D'Aquino rep. n°11.652, racc. n°5.649 del 17.09.2004,*
  - d) Atto notaio Domenico Di Liegro rep. n°4.080, racc. n°2.764 del 10.02.2017.*
- 2) Documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli Territorio Servizi Catastali:
  - a) Visura storica per immobile:*
    - 1. C. F. f. 7, part. 317, sub. 9;*
  - b) Planimetrie:*
    - 1. presentata in data 23.01.2017,*
    - 2. presentata in data 24.09.1998,*
    - 3. planimetria non allegata;*
  - c) Vax;*
  - d) Accertamento e classamento eseguito il 24.09.1942.*
- 3) Documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2:

- a) ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Torre Annunziata (NA) ed individuato al Catasto fabbricati – Sezione urbana f. 7, part. 317, sub. 9;*
  - b) ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità sig. OMISSIS;*
  - c) ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità sig. OMISSIS;*
  - d) ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità sig. OMISSIS;*
  - e) ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità sig. OMISSIS;*
  - f) ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità sig. OMISSIS;*
  - g) nota di trascrizione reg. gen. n°33.000, reg. part. n°24.939 del 12.11.1998;*
  - h) nota di trascrizione reg. gen. n°45.299, reg. part. n°31.074 del 29.09.2004;*
  - i) nota di iscrizione reg. gen. n°45.300, reg. part. n°9.150 del 29.09.2004;*
  - j) nota di iscrizione reg. gen. n°26.064, reg. part. n°8.716 del 04.04.2007;*
  - k) nota di trascrizione reg. gen. n°7.892, reg. part. n°6.289 del 21.02.2017;*
  - l) nota di iscrizione reg. gen. n°7.893, reg. part. n°934 del 21.02.2017;*
  - m) nota di trascrizione reg. gen. n°48.426, reg. part. n°37.113 dell'11.10.2022;*
  - n) nota di trascrizione reg. gen. n°8.684, reg. part. n°6.305 del 17.02.2023.*
- 4) Documentazione rilasciata dall'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Torre Annunziata (NA):
- a) Comunicazione;*
  - b) S. C. I. A. del 17.01.2017.*
- 5) Documentazione anagrafica Ufficio Anagrafe città di Torre Annunziata (NA):
- a) Certificato di Residenza Storico OMISSIS,*
  - b) Certificato di Residenza Storico OMISSIS,*
  - c) Certificato di Residenza Storico OMISSIS,*
  - d) Certificato di Residenza Storico OMISSIS,*
  - e) Certificato di Residenza Storico OMISSIS,*
  - f) Certificato di Stato di Famiglia OMISSIS,*
  - g) Certificato Anagrafico di Stato Civile OMISSIS,*
  - h) Certificato Anagrafico di Stato Civile OMISSIS.*

- 6) Usi Civici in Campania: estensione dei demani civici comunali comune per comune (Decreti di assegnazione a categoria) - Fonte Regione Campania, anno 2012, Ufficio Usi Civici.
- 7) Documentazione rilasciata dalla Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia:
- a) Comunicazione relativa all'assenza di contratti di locazione.*

## 9. CONCLUSIONI

---

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S. V. Ill.ma per la fiducia accordata e, resta a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Torre Annunziata, 20.09.2023

L'Esperto Stimatore  
arch. Mariapina Frisini