



# Tribunale di Torre Annunziata

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. N°141/2023

G. E. **dott.ssa Emanuela Musi**

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED] quale  
mandataria della società Palio SPV s.r.l. (P. IVA: [REDACTED])  
DEBITORE ESECUTATO: sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

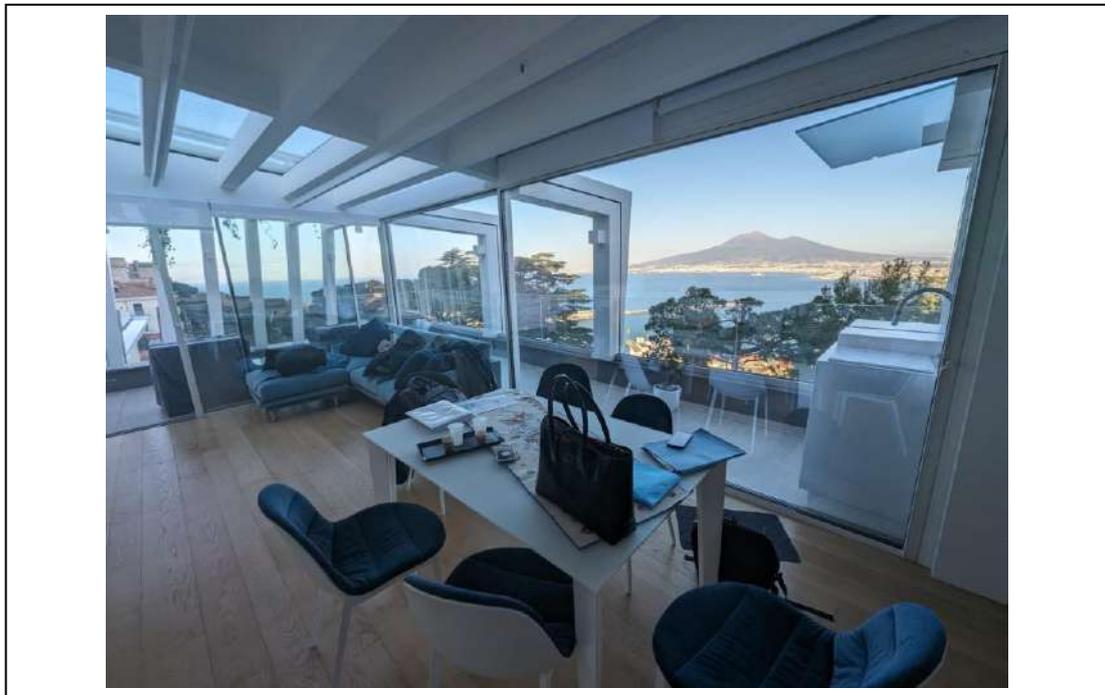
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

## LOTTO UNICO

Appartamento ubicato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla Strada Fratte n°27/23.  
Coordinate geografiche 40.68853999022357, 14.477498800820177

C. F. Comune di Castellammare di Stabia Foglio 12 Particella 244 Sub. 46

C. F. Comune di Castellammare di Stabia Foglio 12 Particella 382 Sub. 58



Torre Annunziata li, 15/05/2024

L'Esperto ing. Michele MILO

## Sommario

---

1. DATI PROCEDURA .....	4
2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	5
3. ATTO DI PIGNORAMENTO .....	7
4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.....	8
5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	10
6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	11
6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1 .....	11
6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.....	11
6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	12
6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2. ....	17
6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile/ immobili di cui si compone il lotto. ....	18
6.3.1.a DATI GENERALI:.....	18
6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.....	41
6.3.2.a Criteri di calcolo. ....	41
6.3.2.b Calcolo superficie commerciale. ....	43
6.3.5 Formazione dei lotti .....	44
6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4. ....	45
6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento. ....	45
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite. ....	50
6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5. ....	54
6.5.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 244 sub 46. ....	54
6.5.2 Immobile n. 2: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 382 sub 58. ....	55
6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6. ....	56
6.6.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 244 sub 46. ....	56
6.6.2 Immobile n. 2: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 382 sub 58. ....	58
6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7. ....	59
6.7.1 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. ....	59
.....	71
6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8. ....	72
6.8.1. Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 244 sub 46. ....	72

6.8.2. Immobile n. 2: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 382 sub 58. ....	72
6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9. ....	73
6.9.1. Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 244 sub 46. ....	73
6.9.2. Immobile n. 2: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 382 sub 58. ....	73
6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10. ....	74
6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11. ....	75
6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative. ....	75
6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità. ....	78
6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità. ....	79
6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12. ....	79
6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13. ....	80
6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14. ....	81
6.14.1 Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 244 sub 46. ....	81
6.14.2 Immobile n. 2 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 382 sub 58. ....	81
6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15. ....	82
6.15.1 Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 244 sub 46. ....	82
6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile. ....	82
6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. ....	82
6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16. ....	83
6.16.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. ....	83
6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale- spese di gestione annue. ....	84
6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17. ....	85
6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18. ....	86
6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19. ....	96
6.19.1 Immobile 1 e 2: U. I. C. F. del Comune Castellammare di Stabia alla Strada Fratte n. 27 - Foglio 12 p.la 244 sub 46; foglio 12 p.la 382 sub 58. ....	96
7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI. ....	97
8. ELENCO ALLEGATI. ....	98
9. CONCLUSIONI. ....	99

---

## 1. DATI PROCEDURA.

---

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Emanuela MUSI

R. G. E.: 141/2023

Creditore Procedente: [REDACTED] quale mandataria  
della società [REDACTED]

Debitore esecutato: sig.ra [REDACTED]

Creditore intervenuto: nessuno

Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: 04.06.2024

Esperto Stimatore: ing. Michele MILO

Custode Giudiziario: avv. Gabriella Caiazzo

## 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

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

<b>Immobile n. 1</b>	
<b>Diritto Pignorato</b>	Piena proprietà
<b>Natura</b>	Abitazione
<b>Ubicazione</b>	Strada Fratte n. 27 – Scala U Interno 9 Piano 4-5
<b>Ditta Catastale</b>	██████████ nata a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) il ██████████ - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>Catasto</b>	Fabbricati
<b>Comune</b>	Castellammare di Stabia (NA)
<b>Dati identificativi</b>	Foglio 12, particella 244, sub 46
<b>Dati di Class.</b>	Categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, sup. catastale totale 153 mq, Totale escluse aree scoperte: 132 mq. R.C. € 542,28
<b>Indirizzo catastale</b>	STRADA FRATTE n. 27

**Così descritto nell'atto di pignoramento:** (inserire descrizione di cui all'atto di pignoramento)

**L'istante intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti diritti immobiliari di pertinenza della terza proprietaria signora ██████████ (codice fiscale: ██████████), nata a Castellammare di Stabia (NA) il giorno 5 giugno 1963 e residente in Castellammare di Stabia (NA) Strade Fratte n. 27: piena proprietà per l'intero dei seguenti immobili siti a Castellammare di Stabia (NA) censiti al NCEU – foglio 12, p.lla 244, sub. 46 (già sub 45 e già sub. 26).**

<b>Immobile n. 2</b>	
<b>Diritto Pignorato</b>	Piena proprietà
<b>Natura</b>	Autorimessa / Box auto
<b>Ubicazione</b>	Strada Fratte n. 23 – Piano S3
<b>Ditta Catastale</b>	██████████ nata a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) il ██████████ - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>Catasto</b>	Fabbricati
<b>Comune</b>	Castellammare di Stabia (NA)
<b>Dati identificativi</b>	Foglio 12, particella 382, sub 58
<b>Dati di Class.</b>	Categoria C/6, classe 8, consistenza 62 mq, Sup. catastale totale 65 mq, Rendita € 304,19
<b>Indirizzo catastale</b>	STRADA FRATTE n. 27

**Così descritto nell'atto di pignoramento:** (inserire descrizione di cui all'atto di pignoramento)

**L'istante intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti diritti immobiliari di pertinenza della terza proprietaria signora ██████████ (codice fiscale: ██████████), nata a Castellammare di Stabia (NA) il giorno 5 giugno 1963 e residente in Castellammare di Stabia (NA) Strade Fratte n. 27: piena proprietà per l'intero dei seguenti immobili siti a Castellammare di Stabia (NA) censiti al NCEU**  
**– foglio 12, p.lla 382, sub. 58 (già sub 14 e 15).**

### 3. ATTO DI PIGNORAMENTO.

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

Dati relativi alla nota di trascrizione			Dati relativi al titolo	
Nota del <b>26/07/2023</b>	reg. gen. <b>38545</b>	reg. part. <b>29925</b>	Tipo di atto: Atto Giudiziario Data: 30/05/2023 <b>Verbale di pignoramento immobili</b> 26/07/23 numero repertorio: 2876	
Ufficio: <b>Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 2</b>			<b>Sezione B immobili</b> Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune: C129 – Castellammare di Stabia (NA) Catasto: Fabbricati Sez. urbana - <b>Foglio 12 Particella 244 Subalterno 46</b> Categoria: A/2 – Abitazione di tipo civile Consistenza: - Indirizzo: Strada Fratte N. 27  Unità negoziale n. 2: Immobile n. 2 Comune: C129 – Castellammare di Stabia (NA) Catasto: Fabbricati Sez. urbana - <b>Foglio 12 Particella 382 Subalterno 58</b> Categoria: C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse Consistenza: - Indirizzo: Strada Fratte N. 27	
			<b>Sezione C- Soggetti:</b> A favore: ██████████ - sede MILANO (MI)  Contro: Soggetto n. 1 ██████████ nata a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) il ██████████, C.F. ██████████ Relativamente all'unità negoziale Per il diritto di proprietà per la quota 1 / 1	

## 4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.

---

### **Dei beni oggetto di pignoramento sono stati formati Lotto Unico appresso descritti**

**LOTTO U:** Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare ubicata in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Fratte n. 27 scala U piano 4-5 int. 9; Trattasi di appartamento posto al quarto piano e parte del quinto (lastrico) del fabbricato denominato "Villa Cosenza" avente accesso dalla Strada Fratte n.27 del suddetto comune. Il bene pignorato fa parte di un più ampio comprensorio immobiliare costituito da una struttura portante in muratura mista. Esternamente l'edificio si presenta intonacato, tinteggiato ed in ottimo stato conservativo ed è il risultato di un complesso intervento di restauro. È situato in area che ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, e che a sua volta è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare. Il bene oggetto di pignoramento trattasi di unità immobiliare ricavata da un recupero di esistente sottotetto con copertura a tetto in legno a falde, intervallato da piccoli infissi con tipologia "Vasistas" e risulta composto da un disimpegno iniziale che, a destra in direzione est, conduce a due camere da letto e due bagni, a sinistra in direzione ovest conduce ad altre due camere ed un bagno, mentre se si avanza verso nord, attraverso delle piccole scale interne è possibile raggiungere un grande terrazzo in parte chiuso con struttura verandata la cui superficie è quasi interamente coperta da una tettoia in alluminio e chiuso ai lati con elementi infissi in vetro scorrevoli di grandi dimensioni. All'interno della suddetta struttura trova collocazione la cucina, il tutto vista golfo di Castellammare di Stabia con vista panoramica sul Vesuvio. Dalla descritta struttura, tramite un percorso pedonale, si raggiunge un secondo terrazzo esposto ad ovest, sul quale è presente una scala elicoidale con struttura portante in alluminio che, attraverso un camminamento, conduce alla porzione di lastrico solare riportata nell'ultimo atto di provenienza quale di esclusiva proprietà dell'appartamento. L'immobile a destinazione residenziale è dotato di impianto citofonico, di riscaldamento tramite fancoil a parete, di impianto idrico ed elettrico oltre che di impianto di climatizzazione, il tutto dotato dei relativi certificati di conformità. L'immobile si trova in buone condizioni manutentive, eccezion fatta per puntuali problemi infiltrativi rilevati in alcune stanze ed ambienti che lo compongono, limitatamente a quelle esposte a sud essendo poste a confine con il terrapieno. Confina a nord con Strada Fratte, confina a sud con terrapieno, confina con Vico I Francesco Cosenza a est e con Vico II Francesco Cosenza a ovest; riportato nel N. C. E. U. del Comune di Castellammare di Stabia in ditta ██████████ nata a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) il (██████████) al foglio 12, particella 244, sub 46, cat. A/2, cl. 3 Rendita Euro 542,28; completa il lotto il box auto sito in Castellammare di Stabia (NA) e censito al NCEU del comune al foglio 12, particella 382 sub. 58 (derivante dalla fusione dei subb. 14 e 15) posto al piano terzo interrato di un fabbricato denominato "Villa Maresca", avente accesso dalla Strada Fratte n. 23, Cat. catastale C/6, cl.8, consistenza mq. 62,00 superficie catastale mq. 65,00 R.C. Euro 304,19. Trattasi di immobile pertinenziale all'u.i. staggita.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto ing. Michele Milo depositata in atti. Urbanisticamente l'appartamento, originariamente adibito a sottotetto, veniva destinato ad abitazione mediante recupero del sottotetto ai sensi della L.R. n°15/2000, tramite il Permesso di Costruire in Sanatoria per Accertamento di Conformità n. 04 del 04/03/2013., anche per accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01, e di S.C.I.A. in alternativa al P.d.C protocollo n. 27642/2020 del 05/06/2020 e integrazione protocollo n. 231793 del 26/06/2020 per realizzazione di tettoia su terrazzo annesso

all'appartamento, con pratica al Genio Civile del 17/07/2020 prot. n.2020.0338811.

Dal confronto dello stato dei luoghi con le suddette sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) L'esecuzione di ulteriori n°02 infissi tipo "Velux" posti rispettivamente nell'ambiente adibito nell'attuale camera e corridoio / disimpegno oggetti solo di pratica paesaggistica;
- 3) In luogo della tettoia in legno di circa 27,00 mq e del pergolato in legno di circa 15,00 mq assentiti è stata realizzata una tettoia in alluminio di circa 33,00 mq delimitata perimetralmente da vetrate in parte fisse e in parte scorrevoli; in tale ambiente è stato ricavato un angolo cucina con annessa dotazione impiantistica. Affiancata a tale tettoia vi è un pergolato in alluminio di circa 9,00 mq.
- 4) Ampliamento della pensilina a copertura del camminamento esterno che conduce dal terrazzo ubicato a nord con quello posto a ovest, di esclusiva proprietà, inizialmente assentito per una larghezza di 1,06 m, mentre è stato realizzato per tutta la larghezza del corridoio;
- 5) Realizzazione di arredi fissi cavi in lamiera adibiti a fioriere posti lungo la passerella del piano di copertura del lastrico solare.
- 6) Differenti caratteri dimensionali della passerella descritta al punto 5) in corrispondenza della parte finale che conduce al lastrico di copertura del torrino scala.

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica del box auto, invece, si rileva che esso deriva da:

- Permesso di Costruire n. 15 del 30.08.2011;
- Comunicazione inizio lavori prot. 38070 del 23.08.2012;
- Comunicazione proroga ultimazione lavori prot. 23951 del 24.06.2014.
- Manca la comunicazione di fine lavori.

A tal proposito si ritiene necessario chiarire che nello stesso fascicolo non è stato rinvenuto neppure un eventuale provvedimento che ha dichiarato l'eventuale perdita di efficacia del titolo abilitativo, pertanto, allo stato, non si è nelle condizioni di poter asserire che vi è piena regolarità da un punto di vista edilizio-urbanistico. Il box è legato da vincolo di pertinenzialità con l'u.i.

Dal confronto dei grafici allegati al Permesso di Costruire n. 15 del 30.08.2011 con il rilievo effettuato dei luoghi, si rileva quale difformità l'avvenuta fusione dei singoli box auto identificati come 6a e 7a nella pianta "primo livello sistemazione di progetto" del titolo urbanistico sopra citato, oltre alla predisposizione di un terzo accesso rispetto ai due previsti.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dal debitore

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di vendita in data 22 aprile 2022 a rogito del notaio Roberto ORLANDO, n. 28.765/13.913, trascritto a Napoli 2 in data 28 aprile 2022, nn. 20433/15662;

**PREZZO-BASE:** euro 460.000,00

**OFFERTA MINIMA:** euro 345.000

#### **LA PRESENTE RELAZIONE È RELATIVA AL LOTTO U**

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 luglio 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 21/12/2023, 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** (in caso negativo indicare documenti mancanti e criticità da segnalare al G.E. ed al creditore procedente)

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

### **Immobile 1**

In base alle verifiche effettuate attraverso ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile, effettuate per soggetto a nome dell'esecutato e del suo dante causa, nonché di tutti i soggetti che sono stati proprietari nel ventennio, dell'immobile oggetto di procedura così come attualmente identificato e così come precedentemente identificato nel periodo di ispezione, risulta:

#### **Iscrizioni contro:**

*ISCRIZIONE del 03/03/2008 - Registro Particolare 2387 Registro Generale 12911*

*Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 17198/9353 del 22/02/2008*

*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

*Documenti successivi correlati:*

- 1. Annotazione n. 11528 del 16/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 2. Annotazione n. 1080 del 28/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 3. Annotazione n. 1900 del 09/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 4. Annotazione n. 2240 del 04/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 5. Annotazione n. 3437 del 01/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 6. Annotazione n. 3134 del 10/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 7. Annotazione n. 515 del 08/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 8. Annotazione n. 650 del 19/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 9. Annotazione n. 1703 del 03/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 10. Annotazione n. 3225 del 07/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)*

#### **Trascrizioni contro:**

*TRASCRIZIONE del 26/07/2023 - Registro Particolare 29925 Registro Generale 38545*

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA - UNEP Repertorio 2876 del 30/05/2023*

*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

## **DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:**

### **Documentazione catastale:**

- Estratto di mappa (vedi all. n°6.1);
- Visura storica catastale (vedi all. n°6.1);
- Planimetria catastale (vedi all. n°6.1);

### **Titoli di provenienza:**

- Titolo di proprietà in favore dell'esecutato (vedi all. n°04);
- Ulteriori titoli di provenienza del bene (ultraventennale) (vedi all. n°04)

### **Certificati anagrafici:**

- Certificato di residenza storico (vedi all. n°5);
- Atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato (vedi all. n°5);

### **Documentazione urbanistica:**

- Titoli abilitativi (vedi all. n°9.1);
- certificato di destinazione urbanistica (vedi all. n°9.3)

## **Immobile 2**

In base alle verifiche effettuate attraverso ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile, effettuate per soggetto a nome dell'esecutato e del suo dante causa, nonché di tutti i soggetti che sono stati proprietari nel ventennio, dell'immobile oggetto di procedura così come attualmente identificato e così come precedentemente identificato nel periodo di ispezione, risulta:

### **Iscrizioni contro:**

*ISCRIZIONE del 03/03/2008 - Registro Particolare 2387 Registro Generale 12911*

*Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 17198/9353 del 22/02/2008*

*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

*Documenti successivi correlati:*

- 1. Annotazione n. 11528 del 16/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 2. Annotazione n. 1080 del 28/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 3. Annotazione n. 1900 del 09/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 4. Annotazione n. 2240 del 04/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 5. Annotazione n. 3437 del 01/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 6. Annotazione n. 3134 del 10/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 7. Annotazione n. 515 del 08/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 8. Annotazione n. 650 del 19/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 9. Annotazione n. 1703 del 03/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 10. Annotazione n. 3225 del 07/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)*

*ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2008 - Registro Particolare 5280 R. G. 24900*

*Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 17529/9596 del 12/05/2008*

*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

*Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)*

*SOGGETTO DEBITORE*

*Documenti successivi correlati:*

- 1. Annotazione n. 11529 del 16/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 2. Annotazione n. 1081 del 28/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 3. Annotazione n. 2241 del 04/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 4. Annotazione n. 2600 del 16/09/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 5. Annotazione n. 3438 del 01/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 6. Annotazione n. 3135 del 10/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 7. Annotazione n. 516 del 08/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 8. Annotazione n. 651 del 19/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 9. Annotazione n. 1227 del 28/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 10. Annotazione n. 3226 del 07/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)*

**Trascrizioni contro:**

*TRASCRIZIONE CONTRO del 22/10/2009 - Registro Particolare 46114 R. G. 62909*

*Pubblico ufficiale SPAGNUOLO FERDINANDO Repertorio 38311/13923 del 15/10/2009*

*ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO*

*Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)*

*TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2011 - Registro Particolare 21434 R. G. 30624*

*Pubblico ufficiale SPAGNUOLO FERDINANDO Repertorio 39162/14428 del 13/07/2011*

*ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO*

*Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)*

*TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2011 - Registro Particolare 25254 R. G. 36039*

*Pubblico ufficiale SPAGNUOLO FERDINANDO Repertorio 39199/14449 del 04/08/2011*

*ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO*

*Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)*

*TRASCRIZIONE del 26/07/2023 - Registro Particolare 29925 R. G. 38545*

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA - UNEP Repertorio 2876 del  
30/05/2023*

*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

**DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:**

**Documentazione catastale:**

- Estratto di mappa (vedi all. n°6.2);
- Visura storica catastale (vedi all. n°6.2);
- Planimetria catastale (vedi all. n°6.2);

**Titoli di provenienza:**

- Titolo di proprietà in favore dell'esecutato (vedi all. n°04);
- Ulteriori titoli di provenienza del bene (ultraventennale) (vedi all. n°04)

**Certificati anagrafici:**

- Certificato di residenza storico (vedi all. n°05);
- Atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato (vedi all. n°05);

**Documentazione urbanistica:**

- Titoli abilitativi (vedi all. n°9.2);
- certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni) (vedi all. n°9.3)

## 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;*

### **Immobilabile 1 e immobilabile 2**

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, redatto per ognuno degli immobili oggetto di procedura.

**La segnalazione relativa allo stato di occupazione degli immobili è stata depositata in data 15/01/2024** entro il termine concesso tramite il suddetto modulo, nonostante le rilevate difficoltà nell'espletamento del sopralluogo, condotto in uno al custode giudiziario.

**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)

### **OCCUPANTI DELL'IMMOBILE** (elenco occupanti immobile con dati anagrafici)

Cognome [REDACTED]  
Nome [REDACTED]  
nata il [REDACTED] in CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)  
Atto N. 759 parte I serie A volume 1 - anno 1963 - Comune di CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) - Ufficio 1  
(C.F. [REDACTED])  
Risulta iscritta all'indirizzo:  
STRADA FRATTE N. 27  
Comune CASTELLAMMARE DI STABIA (NA).

### 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/ immobili di cui si compone il lotto.

##### 6.3.1.a DATI GENERALI:

<b><u>immobile 1 – scheda di sintesi</u></b>	
<b><u>FOGLIO 12 PARTICELLA 244 SUB 46</u></b>	
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI</b>	
<b><u>1. Identificazione dei beni</u></b>	
<b><u>-Tipologia e diritto</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Abitazione civile di tipo civile</li> <li>✓ Proprietà per 1/1 intestata alla sig.ra [REDACTED]</li> </ul>
<b><u>-Dati reali ed attuali:</u></b>	✓ Abitazione civile A/2 p.4-5, ubicata nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla Via Fratte n. 27
<b><u>-Superfici</u></b>	

<u>Utile</u>		<u>Commerciale (lorda)</u>				
Piano quarto: 108,40 mq Piano quinto (lastrico): 30,00 mq		Superficie vani principali ed accessori: 148,20 mq				
Sup. portico-veranda coperto: 32,60 mq		Sup. terrazzo/balconi omog: 19,20 mq				
Sup. terrazzo a livello: 76,00 mq						
		<b>Totale Sup. Comm ≈ 167,00 mq</b>				
<b><u>-Tipologia e natura reale e catastale</u></b>		<b><u>Reale:</u></b> Abitazione civile disposta al piano quarto e porzione del piano quinto (lastrico) <b><u>Catastale:</u></b> A/2				
<b><u>-Riferimenti catastali attuali:</u></b>						
<b>F.</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Agenzia Entrate</b>
12	244	46	A/2	3	7 vani	n.c.e.u.
<b><u>-Confini reali</u></b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, Strada Fratte;</li> <li>• Sud, terrapieno;</li> <li>• Ovest, Vico II Francesco Cosenza;</li> <li>• Est, Vico I Francesco Cosenza.</li> </ul>				
<b><u>-Caratteristiche del bene:</u></b>						
<p>Trattasi di appartamento posto al quarto piano e parte del quinto del fabbricato denominato "Villa Cosenza" avente accesso dalla Strada Fratte n.27 del suddetto comune. È situato in area che ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, e che a sua volta è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.</p> <p><b><u>Tipologia:</u></b> Il bene pignorato fa parte di un più ampio comprensorio immobiliare denominato Villa Cosenza costituito da una struttura portante in muratura mista. Esternamente l'edificio si presenta intonacato, tinteggiato ed in ottimo stato conservativo.</p> <p><b><u>Composizione:</u></b> Il bene oggetto di pignoramento trattasi di unità immobiliare ricavata da un recupero di esistente sottotetto con copertura a tetto in legno a falde, intervallato da piccoli infissi con tipologia "Vasistas" e risulta composto da un disimpegno iniziale che, a destra in direzione est, conduce a due camere da letto e due bagni, a sinistra in direzione ovest conduce ad altre due camere ed un bagno, mentre se si avanza verso nord, attraverso delle piccole scale interne è possibile raggiungere un grande terrazzo verandato la cui superficie è quasi interamente coperta da una tettoia in alluminio con chiusure perimetrali in infissi in vetro scorrevole e dove trova collocazione la cucina, il tutto vista mare e Vesuvio. Dalla tettoia, tramite un percorso pedonale, si raggiunge un secondo terrazzo esposto ad ovest, sul quale è presente una scala con struttura portante in alluminio che conduce alla porzione di lastrico solare alienata dalla società ██████████ quale esclusiva proprietà</p>						

dell'appartamento. A tal proposito lo scrivente esperto estimatore riferisce che tale porzione nell'atto notarile di provenienza viene così descritta:

*“In particolare costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento la porzione di lastrico solare, soprastante il medesimo appartamento, che è evidenziata in colore verde nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "D", con precisazione che la zona individuata in colore giallo nella medesima planimetria, è invece condominiale poiché a servizio delle unità del fabbricato perché, a mezzo di scala retrattile, dà accesso al tetto ove sono alloggiare le antenne condominiali per la manutenzione delle medesime. La parte acquirente resta pertanto autorizzata a rappresentare detta zona di Lastrico di proprietà esclusiva nella planimetria dell'appartamento in oggetto. La società venditrice precisa che tale porzione di lastrico evidenziata in colore verde nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "D", per destinazione dei luoghi e per utilizzo, deve considerarsi pacificamente quale pertinenza esclusiva dell'appartamento in oggetto, sebbene nei precedenti atti non sia stata espressamente esclusa dalle parti condominiali, con ciò presumendosi ai sensi dell'articolo 1117 C.C. che la medesima sia condominiale, garantendo tuttavia l'acquisto della medesima in favore della parte acquirente quale bene di proprietà esclusiva”.*

L'immobile a destinazione residenziale è dotato di impianto di riscaldamento tramite fancoil, di impianto idrico ed elettrico e di impianto di climatizzazione ed è dotato delle certificazioni di conformità così come allegate alla pratica S.C.A. prot. 9889 del 15.02.2021, pratica che non risulta essersi perfezionata. L'immobile si trova in buone condizioni manutentive, eccezion fatta per puntuali problemi infiltrativi rilevati in alcune stanze ed ambienti che lo compongono esposte a sud, essendo il lato a confine con il terrapieno.

#### **Materiali utilizzati:**

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- altezza utile piano quarto = variabile da un massimo di 3,05 m al minimo di 1,75 m con copertura del tetto falde inclinate costituite da elementi strutturali in legno lamellare.
- il pavimento in tutto l'appartamento è costituito da piastrelle di gres effetto legno, eccezion fatta per un bagno con piastrelle in gres grigie di grandi dimensioni;
- le pareti nell'appartamento sono tinteggiate di bianco; le pareti del bagno e quella dietro la cucina sono rivestite con piastrelle con colori scuri;
- le porte interne sono in alluminio;
- l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento, di impianto idrico ed elettrico e di impianto di climatizzazione e dispone dei relativi certificati allegati alla pratica di Agibilità, che risulta però non risulta essersi perfezionata;
- gli infissi sono in alluminio bianco;
- il portico verandato che copre parzialmente il terrazzo è costituito da elementi in alluminio bianco e chiuso con grandi vetrate scorrevoli.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato 17.1) e agli elaborati grafici (Allegati 7.1 – 8.1 e 9.1).

<b><u>2.Indicazione eventuali pertinenze</u></b>
Aree comuni condominiali sono individuate al piano quinto (lastrico) dell'immobile.
<b><u>3.Estratti di mappa e certificati di destinazione urbanistici</u></b>
L'immobile ricade nella seguente zona: -a norma del P.R.G. vigente, in zona A2-Insediamenti collinari (Allegati 9 e 10);
<b><u>IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEL BENE</u></b>
<b><u>1.Corrispondenza dei dati reali</u></b>
I dati indicati nell'atto di pignoramento, i dati relativi alle note di trascrizione e i dati catastali corrispondono perfettamente all'attualità. Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali. (Allegato 6).
<b><u>2.Differmità urbanistiche e catastali emerse</u></b>
<b><u>Catastale</u></b> Il descritto stato dei luoghi corrisponde quasi del tutto alla consistenza catastale. Si sono rilevate le seguenti difformità:  I) ampliamento della tettoia esterna rispetto a quella riportata in catasto e trasformazione della stessa in veranda attuata mediante la chiusura perimetrale attraverso ampie vetrate;  II) diversa destinazione di alcuni ambienti interni.
<b><u>Urbanistica</u></b> Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castellammare di Stabia sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:  a) <b>D.I.A.</b> (Denuncia Inizio Attività) protocollata presso il Comune di Castellammare di Stabia in data 7 aprile 2008 al n. <b>20.409</b> , non opposta nei termini; b) <b>D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) in variante</b> protocollata presso il Comune di Castellammare di Stabia in data 14 giugno 2011 al n. <b>26.460</b> , non opposta nei termini; c) <b>Accertamento di Conformità</b> prot. 30924 del 03.07.2012; d) <b>Permesso di Costruire in Sanatoria</b> rilasciato dal Comune di Castellammare di Stabia in data 25/10/2012, <b>protocollo n. 31</b> , anche per accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01; e) <b>Permesso di Costruire in Sanatoria</b> rilasciato dal Comune di Castellammare di Stabia in data 04/03/2013, <b>protocollo n. 4</b> , anche per accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01; f) <b>S.C.I.A. in alternativa al P.d.C protocollo n. 27642/2020</b> del 05/06/2020 e <b>integrazione protocollo n. 231793</b> del 26/06/2020 per realizzazione di tettoia su terrazzo annesso all'appartamento, seguita da relazione tecnica asseverata protocollata al Genio Civile in data 17/07/2020 prot. n.2020.0338811; g) <b>S.C.A. prot. 9889 del 15.02.2021 - sospesa.</b>

I titoli abilitati di cui ai punti a) b) e d) non interessavano l'immobile staggito.

Lo stesso, originariamente adibito a sottotetto, veniva destinato ad abitazione mediante recupero del sottotetto ai sensi della L.R. n°15/2000, tramite il **Permesso di Costruire in Sanatoria per Accertamento di Conformità n. 04 del 04/03/2013**. Successivamente detto immobile veniva interessato dalle opere cui al succitato punto f) consistenti nella realizzazione di una tettoia di 27,00 mq circa ed annesso pergolato con struttura in legno sulla terrazza esposta a Nord e sostituzione delle originarie ringhiere in elementi metallici con pannelli in cristallo. Detto titolo abilitativo prevedeva, altresì, la realizzazione di scala a chiocciola in ferro di collegamento di detto piano con la quota del lastrico solare di copertura, nonché la realizzazione di una pensilina posta a copertura del camminamento esterno che conduce dal terrazzo ubicato a nord descritto in precedenza con quello posto a ovest, di esclusiva proprietà.

Allo scrivente preme sottolineare che la SCIA di cui al punto f) aveva ad oggetto opere relative alle sole aree esterne, restando pertanto inefficace nei confronti delle variazioni intervenute internamente rispetto al precedente titolo abilitativo, ossia il P.d.C. n° 04 di cui al punto e). Orbene, lo scrivente ha provveduto a confrontare i grafici redatti a seguito dell'accesso peritale con quelli assentiti, ossia relativamente alla parte interna con il P.d.C. n°04 del 2013; mentre relativamente alla parte esterna, con la SCIA.

A seguito di detto confronto, sono stati riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Distribuzione degli spazi interni;
- 2) L'esecuzione di ulteriori n°02 infissi tipo "Velux" posti rispettivamente nell'ambiente adibito nell'attuale camera e corridoio / disimpegno;
- 3) In luogo della tettoia in legno di circa 27,00 mq e del pergolato in legno di circa 15,00 mq assentiti è stata realizzata una tettoia in alluminio di circa 33,00 mq delimitata perimetralmente da vetrate in parte fisse e in parte scorrevoli; in tale ambiente è stato ricavato un angolo cucina con annessa dotazione impiantistica. Affiancata a tale tettoia vi è un pergolato in alluminio di circa 9,00 mq.
- 4) Ampliamento della pensilina a copertura del camminamento esterno che conduce dal terrazzo ubicato a nord con quello posto a ovest, di esclusiva proprietà, inizialmente assentito per una larghezza di 1,06 m, mentre è stato realizzato per tutta la larghezza del corridoio;
- 5) Realizzazione di arredi fissi cavi in lamiera adibiti a fioriere posti lungo la passerella del piano di copertura del lastrico solare.
- 6) Differenti caratteri dimensionali della passerella descritta al punto 5) in corrispondenza della parte finale che conduce al lastrico di copertura del torrino scala.

### **TITOLI DI PROVENIENZA**

Atto di vendita stipulato in data 22 aprile 2022 a rogito del notaio Roberto ORLANDO, n. 28.765/13.913, trascritto a Napoli 2 in data 28 aprile 2022, nn. 20433/15662, con cui la signora [REDACTED], sopra generalizzata, acquistava la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento dalla società "[REDACTED]", con sede in Castellammare di Stabia, codice fiscale [REDACTED] (TITOLO DEL DEBITORE)

<b>Immobile 2 – scheda di sintesi</b>						
<b>FOGLIO 12 PARTICELLA 382 SUB 58</b>						
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI</b>						
<b>1. Identificazione dei beni</b>						
<b>-Tipologia e diritto</b>		✓ Box Auto ✓ Proprietà per 1/1 intestata alla sig.ra ██████████				
<b>-Dati reali ed attuali:</b>			✓ Autorimessa C/6 p S3, ubicata nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla Via Fratte n. 23			
<b>-Superfici</b>						
<b>Utile</b>			<b>Commerciale (lorda)</b>			
Piano S3: 62,00 mq			50% di 72,00 mq = 36,00 mq			
			<b>Totale Sup. Comm = 36,00 mq</b>			
<b>-Tipologia e natura reale e catastale</b>			<b>Reale:</b> Box auto <b>Catastale:</b> C/6			
<b>-Riferimenti catastali attuali:</b>						
<b>F.</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie cat.</b>
12	382	58	C/6	8	62 mq	65 mq
<b>-Confini reali</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, corsia di manovra sub. 11;</li> <li>• Sud, con terrapieno;</li> <li>• Ovest, altra u.i. sub. 16;</li> <li>• Est, altra u.i. sub. 59.</li> </ul>			
<b>-Caratteristiche del bene:</b>						
<p>Trattasi di box auto ricadente nel complesso immobiliare denominato "Villa Maresca" avente accesso dalla Strada Fratte n.23 del suddetto comune. È situato in area che ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, e che a sua volta è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.</p> <p><b>Tipologia:</b> Il bene pignorato fa parte di garage che si sviluppa su tre livelli, collegato ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 244, collegati all'immobile. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.</p> <p><b>Composizione:</b> trattasi di box auto costituito da un unico ambiente derivante dalla fusione di due unità, quindi è costituito da doppio accesso costituito da serrande a ribalta automatizzate, un accesso di tipo "pedonale" ed è dotato di impianto elettrico. Il cespite si presenta in buone condizioni manutentive.</p>						

### **Materiali utilizzati:**

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- altezza utile 2,50 m.
- il pavimento è in cemento;
- le pareti sono intonacate;
- le serrande di accesso sono a ribalta ed automatizzate;

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato 17.2) e agli elaborati grafici (Allegati 7.2, 8.2 e 9.2).

### **2.Indicazione eventuali pertinenze**

Aree comuni.

L'immobile presenta vincolo di pertinenzialità.

### **3.Estratti di mappa e certificati di destinazione urbanistici**

L'immobile ricade nella seguente zona:

-a norma del P.R.G. vigente, in zona A2 - Insediamenti collinari (ALLEGATI 9.2 e 10);

## **IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEL BENE**

### **1.Corrispondenza dei dati reali**

I dati indicati nell'atto di pignoramento, i dati relativi alle note di trascrizione e i dati catastali corrispondono perfettamente all'attualità. Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali. (Allegato 6).

### **2.Difformità urbanistiche e catastali emerse**

#### **Catastale**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Si rileva una leggera discrasia planimetrica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita all'AdE.

#### **Urbanistica**

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile **si rileva che esso deriva da:**

- Permesso di Costruire n. 15 del 30.08.2011 (Allegato 9.2);
- Comunicazione inizio lavori prot. 38070 del 23.08.2012 (Allegato 9.2);
- Comunicazione proroga ultimazione lavori prot. 23951 del 24.06.2014 (Allegato 9.2).

Dalla disamina della sopra citata documentazione, si comprende che la consistenza immobiliare in parola è stata realizzata giusto Permesso di Costruire n. 15 del 30.08.2011, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Castellammare di Stabia - in data 04.08.2011 prot. 6930, con il quale la [REDACTED] – [REDACTED] si è obbligata, tra l'altro “a legare in regime di pertinenzialità i realizzandi box auto ad unità immobiliari, facenti parte del comprensorio immobiliare, costituito dai fabbricati ad uso residenziale, denominati “ex villa Cosenza” e “ex villa Maresca”, nel comune di Castellammare di Stabia”.

Inoltre, occorre precisare che nel fascicolo fornito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare di Stabia, cui era contenuto il sopracitato Permesso di Costruire, non risultava esserci la comunicazione di fine lavori. A tal proposito si ritiene necessario chiarire che nello stesso fascicolo non è stato rinvenuto neppure un eventuale provvedimento che ha dichiarato l'eventuale perdita di efficacia del titolo abilitativo, pertanto, allo stato, non si è nelle condizioni di poter asserire che vi è piena regolarità da un punto di vista edilizio-urbanistico.

In definitiva, quindi, per i motivi fin qui discussi, è possibile concludere la trattazione del presente quesito asserendo che non è possibile attestare univocamente la regolarità o meno, da un punto di vista edilizio-urbanistico, dell'intera consistenza immobiliare in parola. Quindi anche il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, che ne conseguirà, potrebbe rivelarsi un mero valore economico potenziale.

#### **TITOLI DI PROVENIENZA**

Atto di vendita stipulato in data 22 aprile 2022 a rogito del notaio Roberto ORLANDO, n. 28.765/13.913, trascritto a Napoli 2 in data 28 aprile 2022, nn. 20433/15662, con cui la signora [REDACTED] sopra generalizzata, acquistava la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento dalla società "[REDACTED]", con sede in Castellammare di Stabia, codice fiscale [REDACTED] (TITOLO DEL DEBITORE)

**UBICAZIONE E LOCALIZZAZIONE FABBRICATO CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO.**

**Immobile 1**

Trattasi di appartamento posto al quarto piano e parte del quinto del fabbricato denominato "Villa Cosenza" avente accesso dalla Strada Fratte n.27 del suddetto comune. È situato in area che ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, e che a sua volta è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.



**Immobile 2**

Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla Strada Fratte n. 23. Detta strada ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.



*TIPOLOGIA - CARATTERISTICHE - STATO CONSERVAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO.*

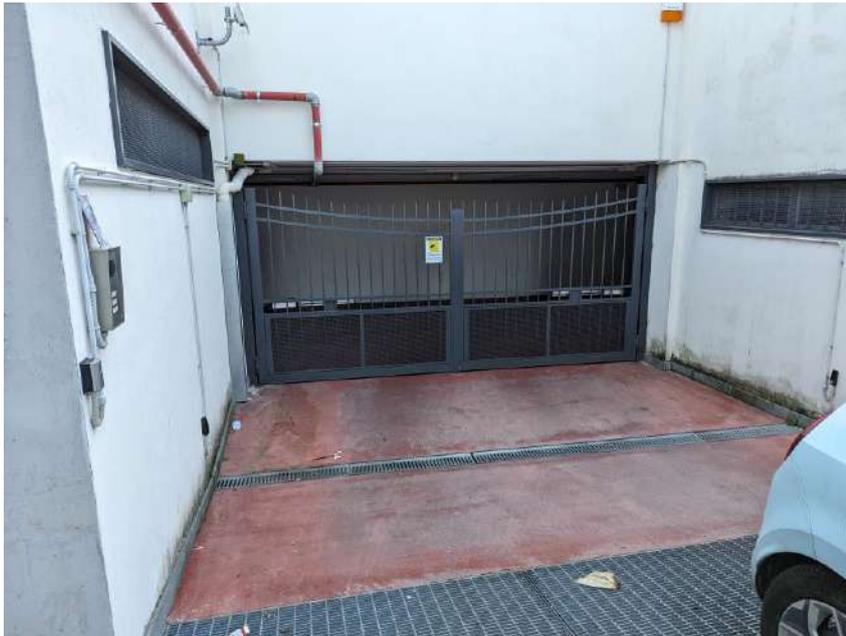
**Immobile 1**

Il bene pignorato fa parte di un più ampio comprensorio immobiliare denominato “Villa Cosenza” costituito da una struttura portante in muratura mista. Esternamente l’edificio si presenta intonacato, tinteggiato ed in ottimo stato conservativo. Esso è il risultato di un intervento di restauro conservativo e consolidamento statico, opere di completamento ed il recupero abitativo del sottotetto, iniziato nel 2008 e che, dopo un complesso iter, ha visto recente conclusione.



## Immobilabile 2

Il bene pignorato fa parte di un locale garage che si sviluppa su tre livelli, collegato internamente ai comprensori immobiliari insistenti sulla particella 244. Esso presenta accesso diretto anche tramite strada principale con rampa e cancello automatizzato su via Fratte. Esternamente l'immobile si presenta intonacato e tinteggiato ed in ottimo stato conservativo.



*PARTI COMUNI - DESCRIZIONE E STATO CONSERVAZIONE.*

**Immobile 1**

Al complesso immobiliare in cui è posto l'appartamento staggito si accede tramite portone di ingresso principale identificato al civico 27, attraverso il quale si giunge in un'area condominiale elegante e ben rifinita, con pavimentazioni in marmo, luci led e tinteggiata con colori chiari e tenui.

Il vano scala interno e l'impianto ascensore conducono ai vari livelli di cui è composto l'immobile e giunte, altresì, al livello quarto, dando accesso all'appartamento in oggetto.



## **Immobile 2**

L'immobile in questione ha accesso principale dalla rampa posta in corrispondenza di via Fratte all'altezza del civico 19 ed è posto al terzo piano seminterrato.

Esso risulta, altresì, connesso al compendio immobiliare realizzato sulla particella di terreno n. 244 tramite corridoio e scale interne.





**CONTESTO - CARATTERISTICHE DELLA ZONA - CARATTERISTICHE ZONE CONFINANTI.**

Il comprensorio cui fa parte gli immobili in parola, a vocazione per lo più residenziale, è altresì caratterizzato da edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione e la vetustà dei vari stabili, che spazia da quella per civili abitazioni, a quella per attività commerciali di piccole e medie dimensioni, con la presenza di costruzioni di vecchia edificazione alternate a villette unifamiliari di particolare pregio ambientale e finitura.

I fabbricati in cui sono inseriti i beni eseguiti insistono in un'area rientrante, urbanisticamente, nella zona omogenea "A2 *Insedimenti collinari*" del Piano Regolatore Generale vigente e zona 4 del PUT – RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DI 1 GRADO.

L'area in oggetto è posta nella fascia collinare stabiese, con una quota media pari a circa 120 m sul livello del mare. Tale territorio risulta ubicato nella fascia di transizione tra la fascia pedemontana della formazione carbonatica del rilievo del Monte Faito e la formazione detritica corrispondente al salto di pendenza determinato dall'accumulo di prodotti detritici combinati ai prodotti piroclastici di origine vulcanica.

*6.3.1.b DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA (o UU. II. componenti il lotto).*

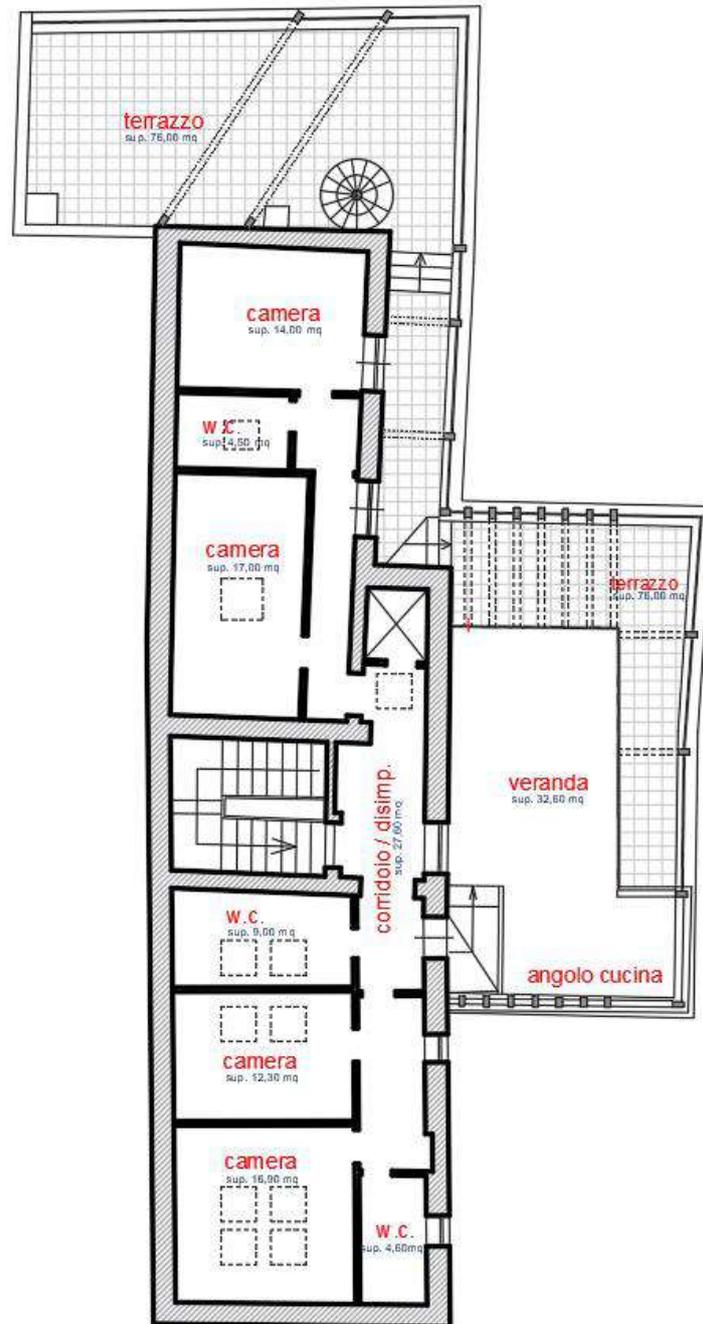
**Immobile 1: si rimanda alla scheda di sintesi di cui al par. 6.3.1a in cui sono riportati:**

- 1. DATI CATASTALI**
- 2. CONFINI**
- 3. PERTINENZE ACCESSORI ED EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI**
- 4. ACCESSI**
- 5. DESCRIZIONE**
- 6. ESPOSIZIONE**
- 7. ALTEZZA INTERPIANO**
- 8. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE**
- 9. STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**
- 10. RISPONDENZA IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE**
- 11. EVENTUALI COSTI NECESSARI ALL'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI**
- 12. AREE ESTERNE DI PERTINENZA**

PIANTA STATO DI FATTO - UNITA' CENSITA AL FG. 12 P.LLA 244 SUB. 46

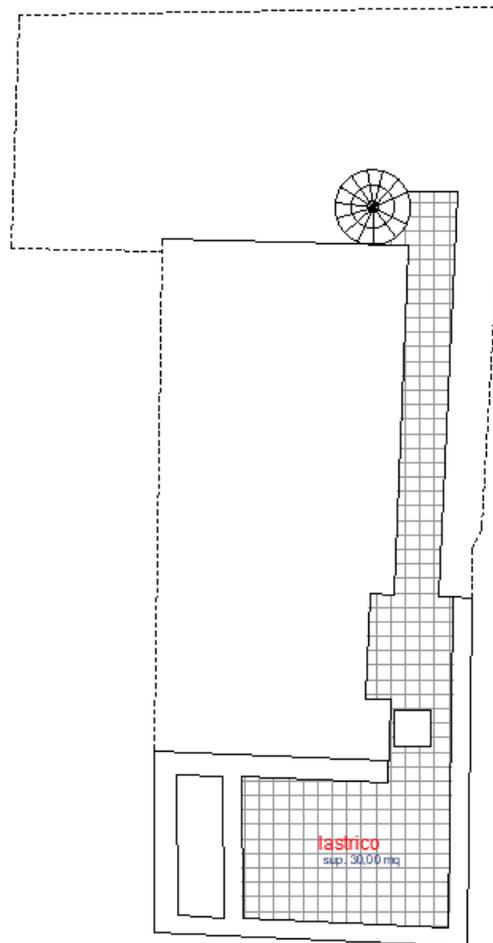
PIANTA PIANO QUARTO

Scala 1:100



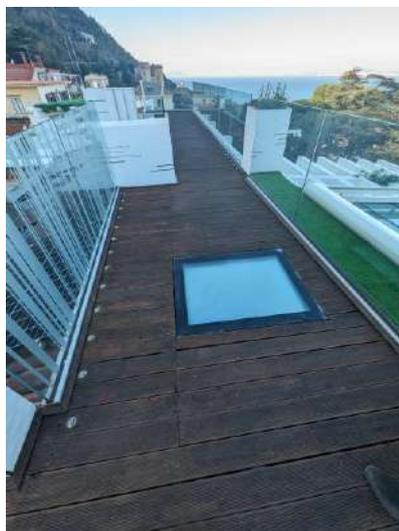
PIANTA STATO DI FATTO - UNITA' CENSITA AL FG. 12 P.LLA 244 SUB. 46

PIANTA PIANO QUINTO  
Scala 1:100



Si riportano a seguire immagini fotografiche significative dell'immobile 1 staggito da cui è possibile apprezzarne i pregi e i difetti:





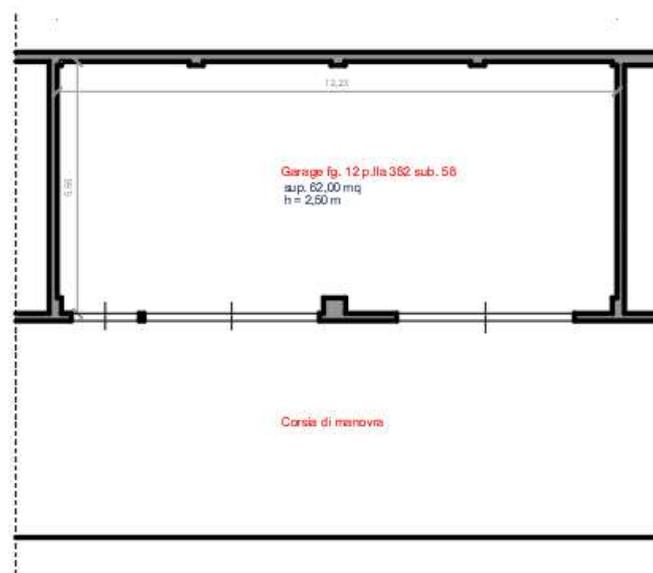
**Immobile 2: si rimanda alla scheda di sintesi di cui al par. 6.3.1a in cui sono riportati:**

- 1. DATI CATASTALI**
- 2. CONFINI**
- 3. PERTINENZE ACCESSORI ED EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI**
- 4. ACCESSI**
- 5. DESCRIZIONE**
- 6. ESPOSIZIONE**
- 7. ALTEZZA INTERPIANO**
- 8. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE**
- 9. STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**
- 10. RISPONDENZA IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE**
- 11. EVENTUALI COSTI NECESSARI ALL'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI**
- 12. AREE ESTERNE DI PERTINENZA**

PIANTA STATO DI FATTO - UNITA' CENSITA AL FG. 12 P.LLA 382 SUB. 58

PIANTA PIANO GARAGE

Scala 1:100



Si riportano a seguire immagini fotografiche significative dell'immobile 2 staggito da cui è possibile apprezzarne i pregi e i difetti:



### *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'Agenzia del Territorio. Più dettagliatamente, nel calcolo della superficie si evidenzia che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le taverne ed i locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali con altezza minima di 2,40 m 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 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie di terrazzi e logge (applicabile fino a 25 mq, 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 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 15% della superficie di giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 10% della superficie di giardini ed aree di pertinenza di ville e villini (applicabile fino a 25 mq, 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>SUPERFICIE UTILI U. I. N. 1</b>		
<b>C. F. F. 12 PART. 244 SUB 46</b>		
<b>LOCALE</b>	<b>SUPERFICIE UTILE INTERNA</b>	<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>
<b>Piano quarto</b>		
Corridoio / Disimpegno	27,60 mq	
Locale w. c.	9,00 mq	
Camera	12,30 mq	
Camera	16,90 mq	
Locale w. c.	4,60 mq	
Camera	17,00 mq	
Locale w. c.	4,50 mq	
Camera	14,00 mq	
Veranda / cucina (volume non regolare)		32,60 mq
Terrazzo		76,00 mq
ripostiglio	2,50 mq	
<b>Piano quinto</b>		
Lastrico solare		30,00 mq
<b>TOTALE</b>	<b>108,40 mq</b>	<b>138,60 mq</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE U. I. N. 1</b>			
<b>U. I. n. 01 C. F. F. 12 part. 244 sub 46</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 P4	148,20	1,00	<b>148,20</b>
Superficie balconi P4	142,00	25% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%	<b>19,20</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)</b>			<b>167,00</b>

<b>SUPERFICI UTILI U. I. N. 2</b>		
<b>C. F. F. 12 PART. 382 SUB 58</b>		
<b>LOCALE</b>	<b>SUPERFICIE UTILE INTERNA</b>	<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>
<b>Piano S3</b>		
garage		62,00 mq
<b>TOTALE</b>		<b>62,00 mq</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE U. I. N. 2</b>			
<b>U. I. n. 02 C. F. F. 12 part. 382 sub 58</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>	<b>COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</b>
Superficie lorda Garage	72,00	0,50	36,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)</b>			<b>36,00</b>

### **6.3.5 Formazione dei lotti.**

Nella formazione dei lotti, come disposto dal mandato, si tiene conto dello stato dei luoghi. Più dettagliatamente tenendo conto che i due immobili sono legati da vincolo di pertinenzialità.

Si ritiene opportuno formare di tutti i cespiti staggiati n. 01 lotto Unico la cui descrizione è riportata al par. 04 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/dei beni oggetto di pignoramento.

#### **IMMOBILE 1**

Si indicano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento, inserendo descrizione del bene contenuta in ogni singolo titolo di provenienza evidenziando eventuali difformità tra la descrizione contenuta nei vari titoli:

- in data 26.07.2023 veniva trascritto il pignoramento sull'immobile censito al foglio 12 particella 244 subalterno 46;
- in data 22.04.2022, con **atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Orlando rep. 28765/13913** (Allegato 4), trascritto il 28.04.2022 ai nn. 20433/15662, la sig.ra [REDACTED] nata a Castellammare di Stabia (Na) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], acquistava dalla società "[REDACTED] s.r.l." con sede in Castellammare di Stabia (Na) C.F. [REDACTED], la consistenza immobiliare censita al foglio 12 particella 244 subalterno 45;
- in data 22.02.2008, con **atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Chiari rep. 17197/9352** (Allegato 4), trascritto il 03.03.2008 ai nn. 12909/8122, la società

“ [REDACTED] ” con sede in Castellammare di Stabia (Na) C.F. [REDACTED] acquistava dalla sig.ra [REDACTED] nata a Castellammare di Stabia (Na) il 25.08.1936 e dal sig. [REDACTED] nato a Napoli il 13.04.1939, la consistenza immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 12 particella 244 sub. 15 e foglio 12 particella 244 sub. 16 graffata con la particella 246 sub. 17;

- in data 13.05.2001 per successione in morte della sig.ra [REDACTED] nata a Napoli il 12.02.1939, denuncia registrata all’Ufficio del Registro di Napoli il 12.11.2001 n. 8624 vol. 4360, trascritta a Napoli 2 il 15.05.2009 ai nn. 24593/16120. Eredità devoluta per testamento olografo del 19.03.2001, pubblicato con verbale per Notaio Antonio De Rosa del 09.11.2001, il sig. [REDACTED] nato a Napoli il 13.04.1939, ereditava la quota di 1/2 dell’immobile censito al N.C.E.U. al foglio 12 particella 244 sub. 7 (allegato 3.1);
- in data 22.04.1982 per successione in morte di [REDACTED] nato a Napoli il 26.07.1901, regolata da denuncia di successione presentata all’Ufficio Successioni di Roma il 22.10.1982 al n. 44 vol. 9709, trascritta a Napoli 2 il 19.04.1985 ai nn11271/9541 e successiva denuncia integrativa presentata all’Agenzia delle Entrate di Roma il 18.02.2008 al n. 78 vol. 647, le sig.re [REDACTED] nata a Napoli il 12.02.1939 e [REDACTED] nata a Castellammare di Stabia (Na) il 25.08.1936, ereditavano la quota di 1/2 ciascuno dell’immobile censito al N.C.E.U. al foglio 12 particella 244 sub. 7 (Allegato 3.1).

## **IMMOBILE 2**

Si indicano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento, inserendo descrizione del bene contenuta in ogni singolo titolo di provenienza evidenziando eventuali difformità tra la descrizione contenuta nei vari titoli:

- in data 26.07.2023 veniva trascritto il pignoramento sull'immobile censito al foglio 12 particella 382 subalterno 58;
- in data 22.04.2022, con **atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Orlando rep. 28765/13913** (*Allegato 4*), trascritto il 28.04.2022 ai nn. 20433/15662, la sig.ra [REDACTED] nata a Castellammare di Stabia (Na) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], acquistava dalla società “[REDACTED] s.r.l.” con sede in Castellammare di Stabia (Na) C.F. [REDACTED], la consistenza immobiliare censita al foglio 12 particella 382 subalterno 58;
- in data 08.03.2013, con **atto di compravendita a rogito del Notaio Ferdinando Spagnuolo rep. 39860/14816** (*Allegato 4*), trascritto il 26.03.2013 ai nn. 13128/9752, la società “[REDACTED]” con sede in Castellammare di Stabia (Na) C.F. [REDACTED], acquistava dal sig. [REDACTED] nato a Castellammare di Stabia (Na) il [REDACTED], la consistenza immobiliare censita al foglio 12 particella 250;
- in data 22.02.2008, con **atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Chiari rep. 17197/9352** (*Allegato 11.5*), trascritto il 03.03.2008 ai nn. 12908/8121, la società “[REDACTED]” con sede in Castellammare di Stabia (Na) C.F. [REDACTED], acquistava dai sigg. [REDACTED] nata a Castellammare di Stabia (Na) il 25.08.1936, [REDACTED] nato a Napoli il 13.04.1939, [REDACTED] nato a Napoli il 29.07.1974, [REDACTED] nata a Roma il 16.05.1969, [REDACTED] nato a Roma il 12.11.1970, le consistenze immobiliari censite al C.T. al foglio 12 particella 220, 248, 249 e 252;
- in data 30.05.2006, con **atto di donazione a rogito del Notaio Lucio Pentangelo rep.**

**14578**, trascritto il 29.06.2006 ai nn. 49246/24808, i sigg. [REDACTED] nato a Castellammare di Stabia (Na) il 20.10.1934 e [REDACTED] nata a Castellammare di Stabia (Na) il 22.05.1940, donavano al sig. [REDACTED] nato a Castellammare di Stabia (Na) il 27.08.1973, le consistenze immobiliari di loro proprietà;

- in data 06.04.2006 veniva dichiarato il decesso della sig.ra [REDACTED] nata a Castellammare di Stabia (Na) il 09.03.1912;
- in data 13.05.2001 per successione in morte di [REDACTED] nata a Napoli il 12.02.1939, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio A. De Rosa del 09.11.2001 e trascritto a Napoli 2 il 06.12.2001 ai nn. 44284/32718, denuncia di successione presentata all’Agenzia delle Entrate di Napoli il 19.02.2008 al n. 526 vol. 4708, i sigg. [REDACTED] nato a Napoli il 13.04.1939, [REDACTED] nato a Napoli il 29.07.1974, [REDACTED] nata a Roma il 16.05.1969, [REDACTED] nato a Roma il 12.11.1970, diventavano comproprietari dei beni che hanno poi originato, per mezzo di fusione con altre particelle, l’immobile pignorato;
- in data 19.07.1998 per successione in morte di [REDACTED] nata a Firenze il 17.01.1906, regolata da denuncia di successione presentata all’Ufficio Successioni di Napoli il 19.01.1999 al n. 333 vol. 4085, trascritta a Napoli 2 il 18.02.2002 ai nn. 6022/4643, le sig.re [REDACTED] nata a Napoli il 12.02.1939 e [REDACTED] nata a Castellammare di Stabia (Na) il 25.08.1936, ereditavano una quota dei beni che hanno poi originato, per mezzo di fusione con altre particelle, l’immobile pignorato;
- in data 30.01.1998 veniva dichiarato il decesso del sig. [REDACTED] nato a Santa Maria Capua Vetere il 04.02.1909;
- in data 07.08.1992 per successione in morte di [REDACTED] nata a Napoli il 10.05.1904, regolata da denuncia di successione presentata all’Ufficio Successioni di Napoli il 06.02.1993 al n. 901 vol. 3508, trascritta a Napoli 2 il 12.03.2002 ai nn. 9509/7340, le sig.re [REDACTED] nata a Napoli il 12.02.1939 e [REDACTED] nata a Castellammare di Stabia (Na) il 25.08.1936, ereditavano una quota dei beni che

hanno poi originato, per mezzo di fusione con altre particelle, l'immobile pignorato;

- in data 23.06.1984, con **atto di donazione e compravendita a rogito del Notaio Des Loges rep. 26133**, trascritto il 09.07.1984 ai nn. 22273/1893, la sig.ra [REDACTED] nata a Castellammare di Stabia (Na) il 09.03.1912, riservandosi il diritto di abitazione per sé e per il proprio coniuge sig. [REDACTED] nato a Santa Maria Capua Vetere il 04.02.1909, ha donato i cespiti di sua proprietà, ai quattro figli [REDACTED] [REDACTED] con il medesimo atto la sig.ra [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, ha acquistato dai citati fratelli le quote di loro ragione sul bene che ha poi originato, per mezzo di fusione con altre particelle, l'immobile pignorato (Allegato 3.2);
- in data 22.04.1982 per successione in morte di [REDACTED] nato a Napoli il 26.07.1901, regolata da denuncia di successione presentata all'Ufficio Successioni di Roma il 22.10.1982 al n. 44 vol. 9709, trascritta a Napoli 2 il 19.04.1985 ai nn11271/9541 e successiva denuncia integrativa presentata all'Agenzia delle Entrate di Roma il 18.02.2008 al n. 78 vol. 647, le sig.re [REDACTED] nata a Napoli il 12.02.1939 e [REDACTED] nata a Castellammare di Stabia (Na) il 25.08.1936, ereditavano una quota dei beni che hanno poi originato, per mezzo di fusione con altre particelle, l'immobile pignorato (Allegato 3.2).

## 6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.

### **IMMOBILE 1**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto insiste sulla ex particella di terreno riportata in C. T. del Comune di Castellammare di Stabia al fg. 12 p.lla 244 di cui si allega visura storica ed estratto di mappa con evidenziazione della particella catastale (Allegato 6.1).

Come richiesto dal mandato sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione la visura storica catastale e la planimetria catastale delle particelle che compongono il lotto, la visura storica catastale e la planimetria catastale delle originarie particelle sub 45 da cui derivano il sub 26 ed il sub 15 e sub. 16 graffato con particella 246 sub. 17 e l'originaria particella 244 sub. 7; l'estratto di mappa indicativo del C. F. (Allegato 6.1)

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari staggite è correttamente inserito in mappa.



In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore, a valle della disamina della certificazione notarile depositata dal creditore procedente (*Allegato 2*), nonché degli ulteriori accertamenti condotti presso i competenti Uffici, riporta di seguito, in ordine cronologico, tutte le variazioni catastali via via eseguite:

- in data 18.10.2022, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, della pratica catastale recante protocollo n. NA0321475 (n.321475.1/2022), ed avente come causale, "*Ampliamento*", l'unità immobiliare in parola subiva variazioni in termini di identificativi catastali. Pertanto, con tale variazione si passava dai precedenti identificativi catastali, foglio 12 particella 244 subalterno 45, ai nuovi identificativi castali, foglio 12 particella 244 subalterno 46;
- in data 18.03.2021, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, della pratica catastale recante protocollo n. NA0062831 (n.26333.1/2021), ed avente come causale, "*Ampliamento*", l'unità immobiliare in parola subiva variazioni in termini di identificativi catastali. Pertanto, con tale variazione si passava dai precedenti identificativi catastali, foglio 12 particella 244 subalterno 26, ai nuovi identificativi castali, foglio 12 particella 244 subalterno 45;
- in data 19.07.2013, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, della pratica catastale recante protocollo n. NA0346087 (n.79977.1/2013), ed avente come causale, "*Diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione – variazione di toponomastica*", l'unità immobiliare in parola subiva variazioni in termini di identificativi catastali. Pertanto, con tale variazione si passava dai precedenti identificativi catastali, foglio 12 particella 244 subalterno 15 e foglio 12 particella 244 subalterno 16 graffato con la particella 246 subalterno 17, ai nuovi identificativi castali, foglio 12 particella 244 subalterno 26;
- in data 04.01.2008, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, della pratica catastale recante protocollo n. NA0007044 (n. 679.1/2008), ed avente come causale, "*Divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni*", l'unità immobiliare in parola subiva variazioni in termini di identificativi catastali. Pertanto, con tale variazione si passava dai precedenti identificativi catastali, foglio 12 particella 244 subalterno 7, ai nuovi identificativi castali, foglio 12 particella 244 subalterno 15 e foglio 12 particella 244 subalterno 16 graffato con la particella 246 subalterno 17.

## **IMMOBILE 2**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto insiste sulla ex particella di terreno riportata in C. T. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 12 particella 382 di cui si allega visura storica ed estratto di mappa con evidenziazione della particella catastale (Allegato 6.2).

Come richiesto dal mandato sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione la visura storica catastale e la planimetria catastale delle particelle che compongono il lotto, la visura storica catastale delle originarie particelle 220, 248, 249, 250 e 252 del foglio 12 del C.T. da cui deriva la particella 382 del foglio 12 C.T. e successivamente i subalterni 14 e 15 della particella 382 del foglio 12 del N.C.E.U.; l'estratto di mappa indicativo del C. F. (Allegato 6.2)

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari staggite è correttamente inserito in mappa.



In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore, a valle della disamina della certificazione notarile depositata dal creditore precedente (*Allegato 2*), nonché degli ulteriori accertamenti condotti presso i competenti Uffici, riporta di seguito, in ordine cronologico, tutte le variazioni catastali via via eseguite:

- in data 12.04.2022, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, della pratica catastale recante protocollo n. NA0111615 (n.111615.1/2022), ed avente come causale, “ *fusione – ultimazione di fabbricato urbano* ”, l'unità immobiliare in parola subiva variazioni in termini di categoria, classe e consistenza. Pertanto, con tale variazione si passava dai precedenti identificativi catastali, foglio 12 particella 382 subalterno 14 e 15, categoria F/3 al nuovo identificato catastale, foglio 12 particella 382 subalterno 58, categoria C/6 di classe 8 consistenza 65 m<sup>2</sup>;

- in data 17.12.2014, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, della pratica catastale recante protocollo n. NA0498464 (n.5782.1/2014), ed avente come causale, "*Costituzione*", venivano costituite le unità immobiliari censite al foglio 12 particella 382 subalterni 14 e 15 con attribuzione della categoria catastale F/3. Dette unità immobiliari venivano realizzate in sotto-elevazione alla consistenza censita al C.T. foglio 12 particella 382;
- in data 13.10.2014 veniva approvato da parte dell'Ente competente, il Tipo Mappale recante protocollo n. NA0386943 (n.386943.2/2014). Per effetto dell'approvazione di detta pratica, il terreno in parola subiva variazioni in termini di identificazione catastale e consistenza. Pertanto, con tale variazione si passava dai precedenti identificativi catastali, foglio 12 particella 220 superficie 14 ca, ai nuovi identificativi castali, foglio 12 particella 382, superficie 17 are 97 ca. L'incremento di superficie è stato generato dall'accorpamento, alla originaria particella 220, dei terreni censiti al C.T. al foglio 12 particelle 248, 249, 250 e 252;

\*\*\*\*\*

## 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;*

### 6.5.1 *Immobilabile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 244 sub 46.*

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

Unità immobiliare sita in **Castellammare di Stabia (Na) alla Via Fratte n. 27** piano 4 e 5, interno 9 individuata in **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 12, part. 244 sub 46**, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 7, sup. catastale totale 153 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 132 mq, R. C. € 542,28.

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

Unità immobiliare sita in **Castellammare di Stabia (Na)** individuata in **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 12, part. 244 sub 46 (già sub. 45 e già sub. 26).**

**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 (Allegato 6.1).

*6.5.2 Immobile n. 2: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 382 sub 58.*

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

Unità immobiliare sita in **Castellammare di Stabia (Na) alla Via Fratte n. 23** piano S3, interno - individuata in **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 12, part. 382 sub 58**, cat. C/6, classe 8, consistenza 62 mq, superficie catastale totale 65 mq, R. C. € 304,19.

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

Unità immobiliare sita in **Castellammare di Stabia (Na)** individuata in **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 12, part. 382sub 58 (già sub. 14 e 15).**

**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 (Allegato 6.2).

## 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;*

### *6.6.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 244 sub 46.*

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

Unità immobiliare sita in **Castellammare di Stabia (Na) alla Via Fratte n. 27** piano 4 e 5, interno 9 individuata in **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 12, part. 244 sub 46**, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 7, sup. catastale totale 153 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 132 mq, R. C. € 542,28, confinante a nord con strada Fratte, a sud con terrapieno, ad est con Vico I Francesco Cosenza, ad ovest con Vico II Francesco Cosenza.

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

Unità immobiliare sita in **Castellammare di Stabia (Na)** individuata in **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 12, part. 244 sub 46 (già sub. 45 e già sub. 26).**

**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 si precisa che in tale documento NON RISULTA ESSERE INDICATO.**

**Relativamente al numero civico la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento si precisa che in tale documento NON RISULTA ESSERE INDICATO.**

**Relativamente ai confini la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento si precisa che in tale documento NON RISULTANO ESSERE INDICATI.**

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

**6.6.2 Immobile n. 2: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 382 sub 58.**

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

Unità immobiliare sita in **Castellammare di Stabia (Na) alla Via Fratte n. 23** piano S3, interno - individuata in **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia al fg 12, p.lla 382 sub 58**, cat. C/6, classe 8, consistenza 62 mq, superficie catastale totale 65 mq, R. C. € 304,19, confinante a nord con corsia di manovra sub. 11, a sud con terrapieno, ad est con altra u.i. sub. 16, ad ovest con altra u.i. sub. 59.

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

Unità immobiliare sita in **Castellammare di Stabia (Na)** individuata in **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 12, part. 382sub 58 (già sub. 14 e 15).**

**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 si precisa che in tale documento NON RISULTA ESSERE INDICATO.**

**Relativamente al numero civico la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento si precisa che in tale documento NON RISULTA ESSERE INDICATO.**

**Relativamente ai confini la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento si precisa che in tale documento NON RISULTANO ESSERE INDICATI.**

**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*

### 6.7.1 *Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.*

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

...piena proprietà dei seguenti beni immobili, siti in **Castellammare di Stabia (NA)**, facenti parte del complesso residenziale costituito sostanzialmente da due corpi di fabbrica denominati "Villa Cosenza" e "Villa Maresca", e precisamente:

**1) - appartamento posto al quarto piano del fabbricato denominato "Villa Cosenza" avente accesso dalla Strada Fratze n.27**, con entrata dall'unica porta salendo le scale, con annessi terrazzi esterni, della consistenza catastale di vani 7 (sette), il tutto meglio raffigurato nella planimetria catastale di cui infra ad allegarsi, cui le parti fanno esplicito riferimento anche per una più compiuta descrizione di quanto in oggetto.

Confinante con Vico II Francesco Cosenza, Strada Fratze, vano scale e Vico I Francesco Cosenza, salvo altri.

**Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia**, esattamente in ditta alla società [REDACTED] con sede in Castellammare di Stabia, proprietà per 1/1, come segue:

-- **foglio 12, p.lla 244 sub.45**, Strada Fratze n.27, scala U, interno 9, piano 4, Zona cens. 2, cat. A/2, cl.3, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 145, R.C. Euro 542,28. [...]

In particolare costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento la porzione di lastrico solare, soprastante il medesimo appartamento, che è evidenziata in colore verde nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "D", con precisazione che la zona individuata in colore giallo nella medesima planimetria, è invece condominiale poiché a servizio delle unità del fabbricato perché, a mezzo di scala retrattile, dà accesso al tetto ove sono

alloggiate le antenne condominiali per la manutenzione delle medesime. La parte acquirente resta pertanto autorizzata a rappresentare detta zona di Lastrico di proprietà esclusiva nella planimetria dell'appartamento in oggetto. La società venditrice precisa che tale porzione di lastrico evidenziata in colore verde nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "D", per destinazione dei luoghi e per utilizzo, deve considerarsi pacificamente quale pertinenza esclusiva dell'appartamento in oggetto, sebbene nei precedenti atti non sia stata espressamente esclusa dalle parti condominiali, con ciò presumendosi ai sensi dell'articolo 1117 C.C. che la medesima sia condominiale, garantendo tuttavia l'acquisto della medesima in favore della parte acquirente quale bene di proprietà esclusiva.

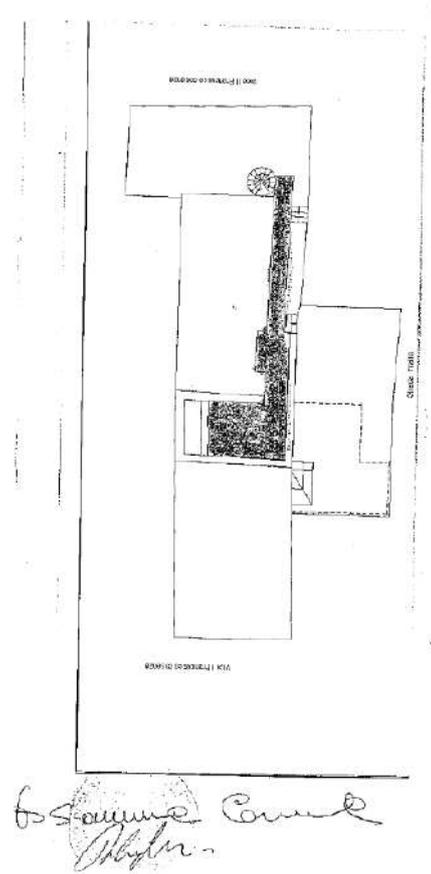
*Allegato D' Pacc. n. 139/13*

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli</b>		Descrizione catastale n. NA0002831da 1203/2021 Comune di Castellammare St. Stabia Stato Strada civ. 27	
Identificativi Catastrali: Sezione: ... Foglio: 22 Particella: 230 Subalterno: 48		Deposito da: Famiglia Esposito Fascio all'albo: Arch. 1044 Prov. Napoli M. 11281	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100			

PIANO QUARTO

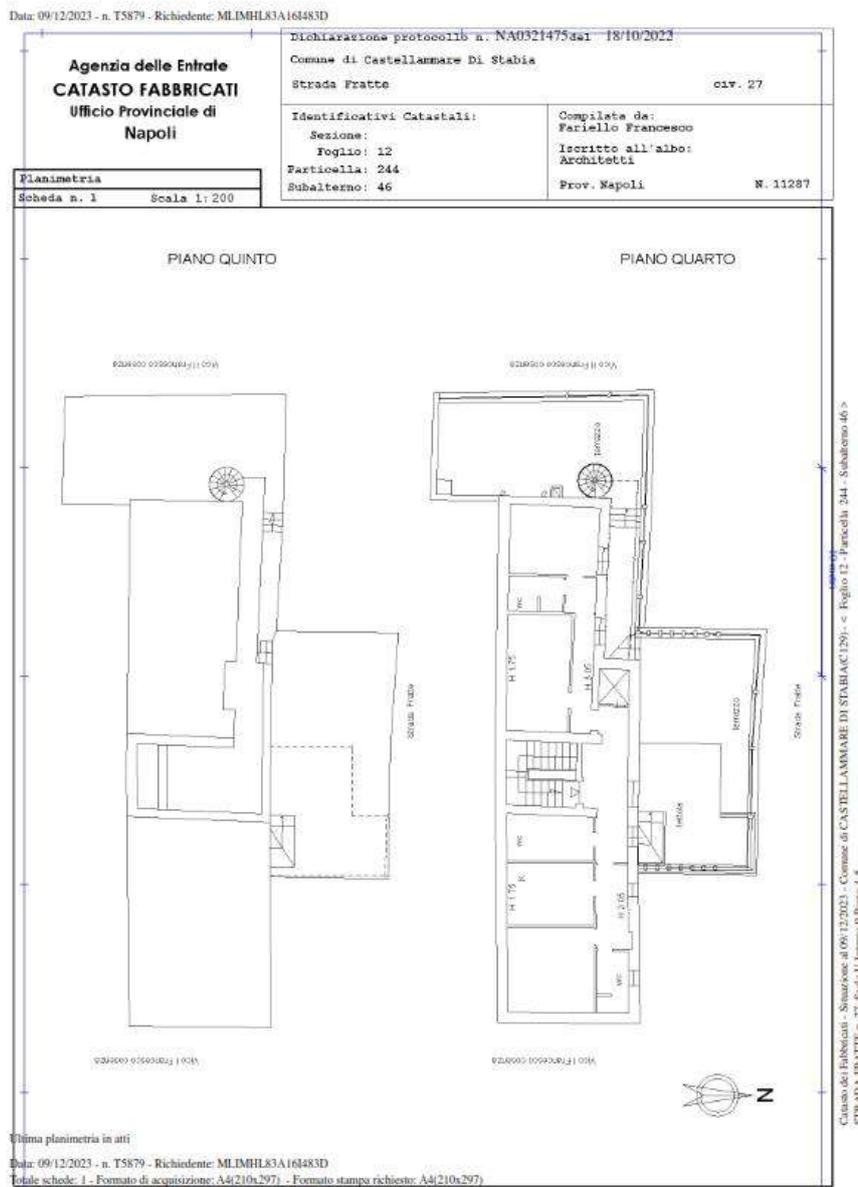
*Allegato D' Pacc. n. 139/13*

Ufficio Provinciale di Napoli  
 Via ...  
 C.A.P. ...  
 Tel. ...  
 Fax ...  
 E-mail ...



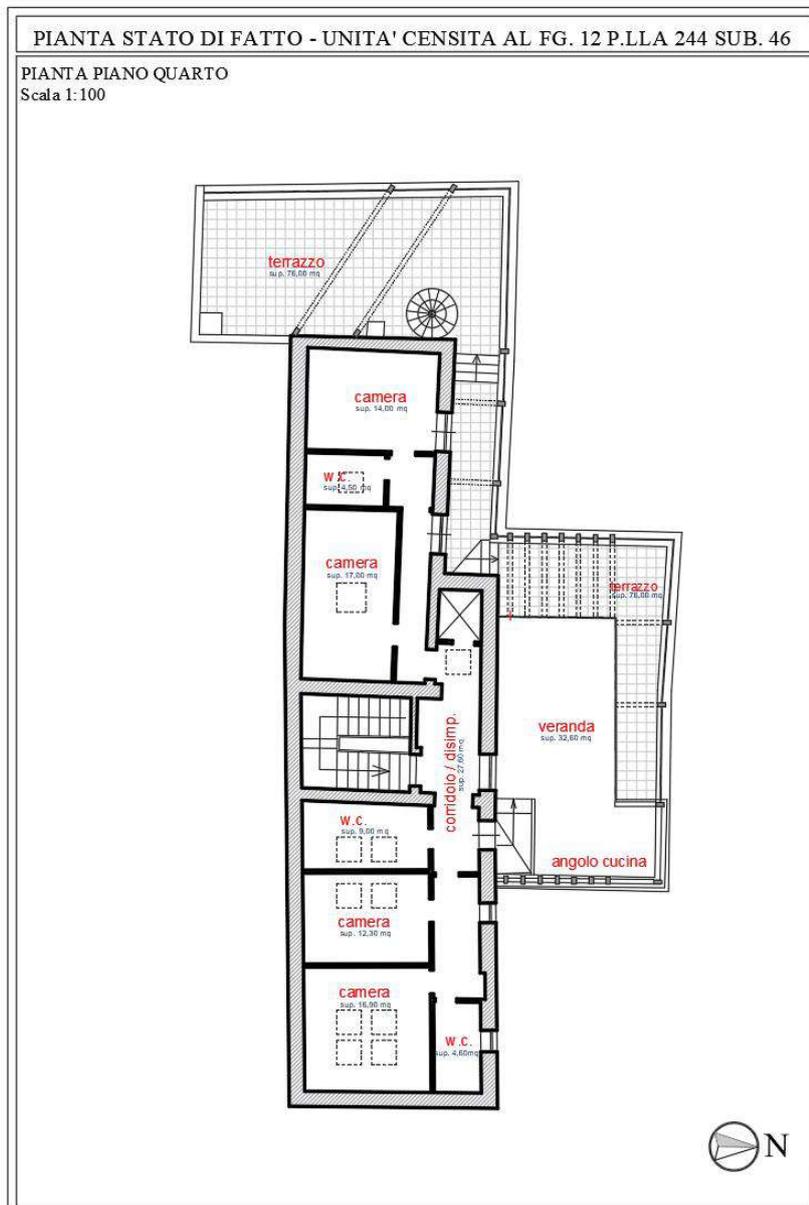
**U. I. 1- DESCRIZIONE B: DESCRIZIONE DEL BENE DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE:**

La planimetria catastale rappresenta il bene nella sua configurazione attuale derivante, a seguito dell'approvazione da parte dell'Ente competente ed in data 18.10.2022, della pratica catastale recante protocollo n. NA0321475 (n.321475.1/2022), ed avente come causale, "Ampliamento", con cui l'unità immobiliare in parola subiva variazioni in termini di identificativi catastali. Pertanto, con tale variazione si passava dai precedenti identificativi catastali, foglio 12 particella 244 subalterno 45, ai nuovi identificativi castali, foglio 12 particella 244 subalterno 46. Si nota altresì l'introduzione, nella scheda planimetrica, del piano quinto (lastrico) come da descrizione contenuta nell'atto di provenienza al debitore esecutato.



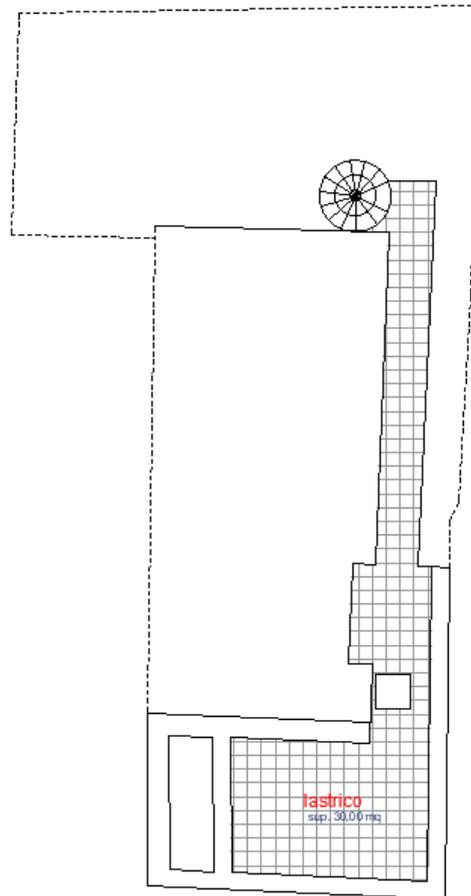
**U. I. 1-DESCRIZIONE C: DESCRIZIONE DEL BENE STATO ATTUALE DEI LUOGHI**

Il bene oggetto di pignoramento trattasi di unità immobiliare composta da un disimpegno iniziale che, a destra in direzione est, conduce a due camere da letto e due bagni, a sinistra in direzione ovest conduce ad altre due camere ed un bagno, mentre se si avanza verso nord, attraverso delle piccole scale interne è possibile raggiungere un grande terrazzo verandato la cui superficie è quasi interamente coperta da una tettoia in alluminio con chiusure perimetrali in infissi in vetro scorrevole e dove trova collocazione la cucina, il tutto vista mare e Vesuvio. Dalla tettoia, tramite un percorso pedonale, si raggiunge un secondo terrazzo esposto ad ovest, sul quale è presente una scala con struttura portante in alluminio che, attraverso un camminamento, conduce alla porzione di lastrico solare venduta dalla ██████████ al debitore.



PIANTA STATO DI FATTO - UNITA' CENSITA AL FG. 12 P.LLA 244 SUB. 46

PIANTA PIANO QUINTO  
Scala 1:100



<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>

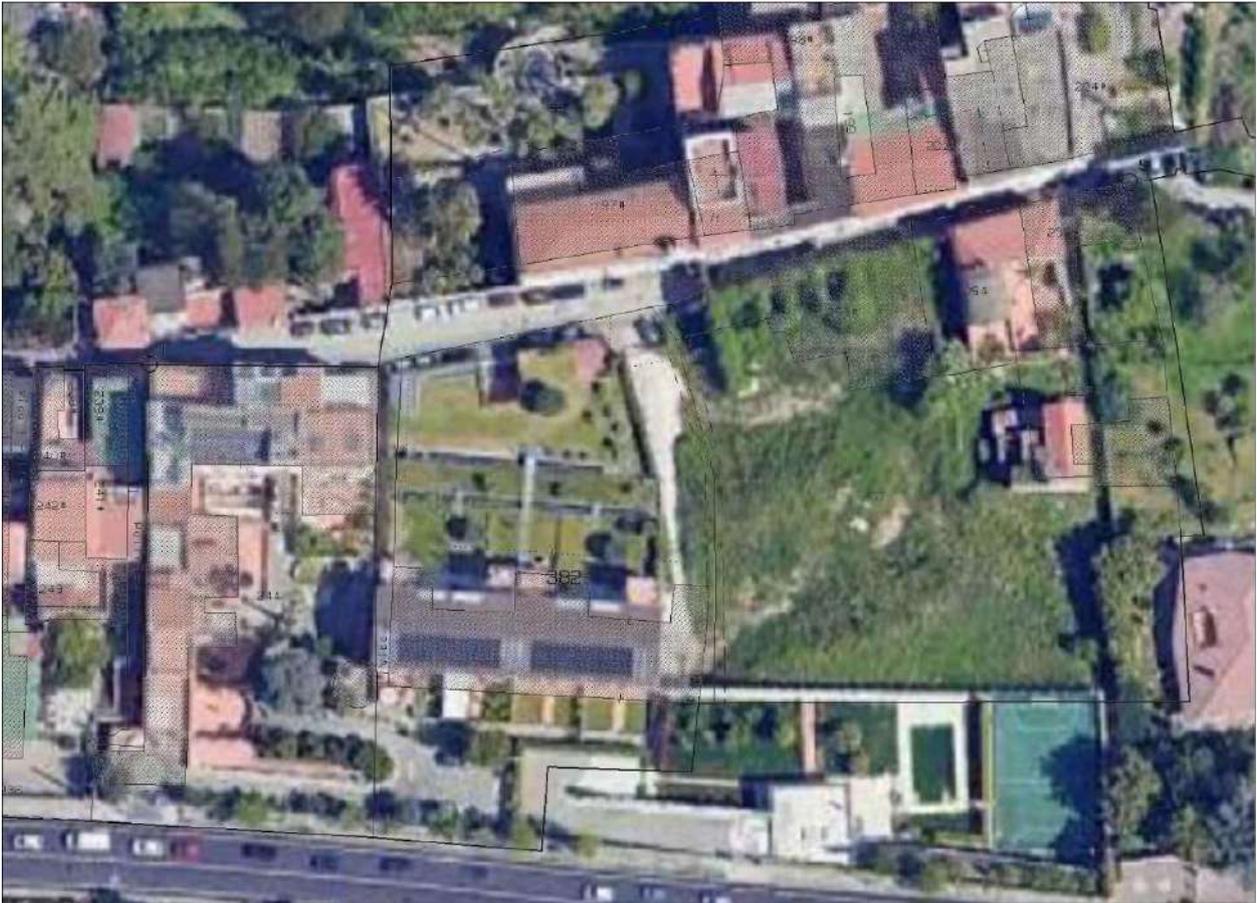
Relativamente alla verifica di conformità catastale, lo scrivente evidenzia che da un confronto tra la planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli e lo stato dei luoghi rilevato e riportato nel rilievo planimetrico (Allegato 7.1), sono emerse le seguenti differenze:

- I) ampliamento della tettoia in legno esterna rispetto a quella riportata in catasto e trasformazione della stessa in veranda attuata mediante struttura portante in alluminio con realizzazione di una volumetria tramite chiusure perimetrali con ampie vetrate;
- II) diversa destinazione di alcuni ambienti interni: realizzazione di un angolo cucina all'interno della veranda e realizzazione di una camera al posto della prevista cucina.

Le difformità urbanistiche riscontrate non sono suscettibili di sanatoria (per dette difformità si dovrà prevedere al ripristino dello stato dei luoghi), per cui l'aggiornamento della planimetria catastale non è necessario in quanto si dovrà prevedere il ripristino dello status quo ante, al fine di riportare lo stato dei luoghi in conformità con quanto riportato negli elaborati grafici urbanistici.

\*\*\*\*\*

Per l'esatta individuazione del fabbricato di cui fanno parte le UU. II. oggetto di pignoramento, si è provveduto a sovrapporre l'estratto di mappa catastale relativo alla particella del C. T. ove insiste tale fabbricato (C. T. foglio 12 part. 244) con la foto satellitare reperita sul web (Google Earth) procedendo alla esatta individuazione del fabbricato che effettivamente insiste sulla particella individuata in C. T. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 12, part. 244. (Allegato 15)

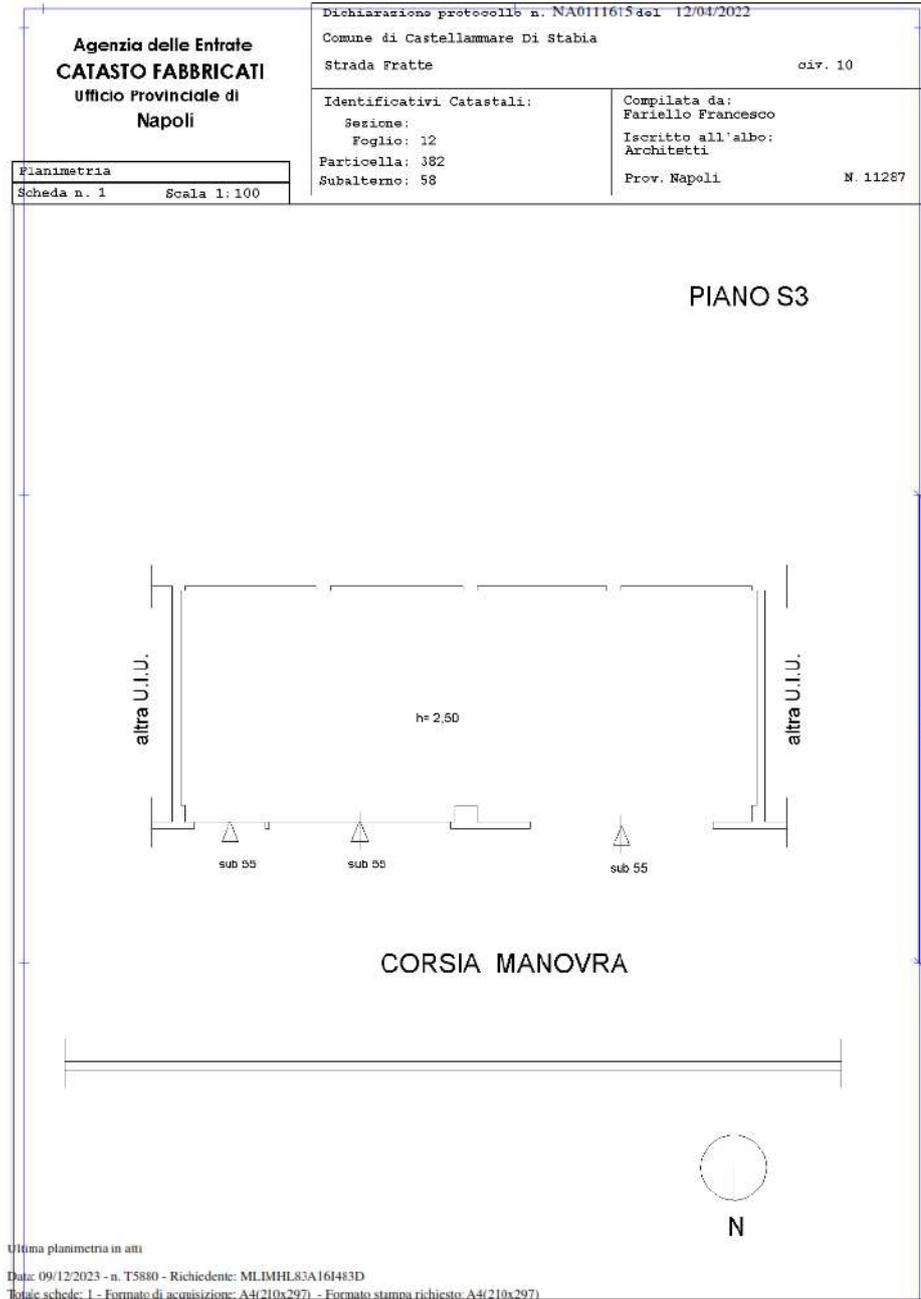


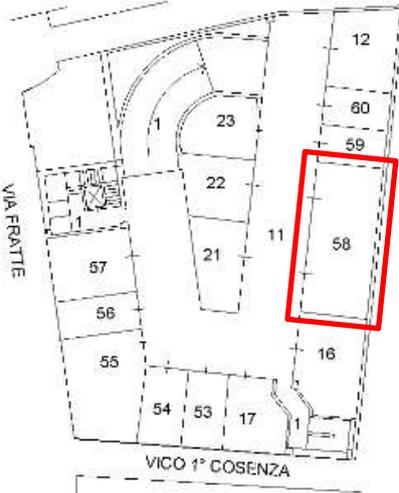
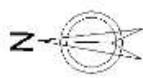


**U. I. 1- DESCRIZIONE B: DESCRIZIONE DEL BENE DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE:**

La planimetria catastale rappresenta il bene nella sua configurazione attuale. Dalla presa visione dell'ultimo elaborato planimetrico prot. NA0170942 del 09/06/2022 dell'intero corpo di fabbrica denominato "Villa Maresca" in cui l'immobile sub. 58 è situato al piano S3, si evince che attualmente il cespite staggito confina, ad ovest e ad est rispettivamente, con i sub. 16 e 59. Si evidenzia un mero errore materiale di identificazione grafica degli accessi all'immobile con indicazione del sub. 55 in luogo di sub. 58. Tale errata identificazione risulta ininfluente.

Data: 09/12/2023 - n. T5880 - Richiedente: MLIMHL83A161483D



Data: 09/12/2023 - n. T5195 - Richiedente: Telematico	
<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli</b>	
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Fariello Francesco Iscritto all'albo: Architetti Prov. Napoli N. 11287	
Comune di Castellammare Di Stabia	Protocollo n. <a href="#">NA0170942 del 09/06/2022</a>
Sezione: Foglio: 12 Particella: 382	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500
PIANO S3	
	
	
Ultima planimetria in atti	
Data: 09/12/2023 - n. T5195 - Richiedente: Telematico	
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile	

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

Il bene oggetto di pignoramento trattasi di box auto ricadente nel complesso immobiliare denominato "Villa Maresca" avente accesso dalla Strada Fratte n.23 del suddetto comune. È situato in area che ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, e che a sua volta è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.

Tipologia: Il bene pignorato fa parte di garage che si sviluppa su tre livelli, collegato ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 244, collegati all'immobile. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

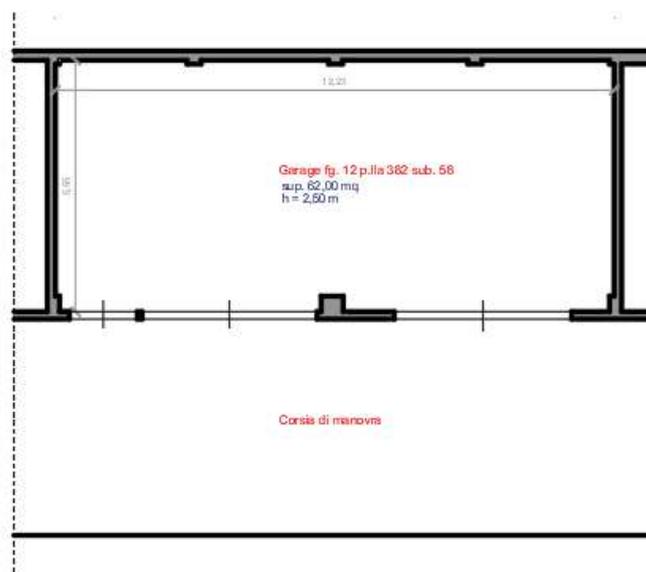
Composizione: trattasi di box auto costituito da un unico ambiente derivante dalla fusione di due box, quindi è costituito da doppio accesso costituito da serrande a ribalta automatizzate, un accesso di tipo "pedonale" ed è dotato di impianto elettrico.

Il cespite si presenta in buone condizioni manutentive, ma si presenta con una estensione importante rispetto agli usuali locali similari presenti sul mercato, essendo stato oggetto di fusione di due immobili contigui (Allegato 8.2).

Preme evidenziare, infine, una leggera discrasia – ininfluente - tra la planimetria di cui al rilevato stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria versata al catasto Napoli (Allegato 7.2).

PIANTA STATO DI FATTO - UNITA' CENSITA AL FG. 12 P.LLA 382 SUB. 58

PIANTA PIANO GARAGE  
Scala 1:100



<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>SI</b>

Per l'esatta individuazione del fabbricato di cui fanno parte le UU. II. oggetto di pignoramento, si è provveduto a sovrapporre l'estratto di mappa catastale relativo alla particella del C. T. ove insiste tale fabbricato (C. T. foglio 12 part. 382) con la foto satellitare reperita sul web (Google Earth) procedendo alla esatta individuazione del fabbricato che effettivamente insiste sulla particella individuata in C. T. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 12 part. 382. (Allegato 15)



## 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;*

### *6.8.1. Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 244 sub 46.*

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

### *6.8.2. Immobile n. 2: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 382 sub 58.*

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

## 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.*

### 6.9.1. *Immobilabile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 244 sub 46.*

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto tiene a precisare che l'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi. Lo stesso tiene a precisare, altresì, che da un'attenta verifica della storia catastale dell'immobile pignorato, si è appurato che lo stesso è stato acquisito dal debitore con un identificativo catastale precedente (sub. 45) rispetto a quello sottoposto a pignoramento (sub. 46) e contro i soggetti effettivamente eseguiti.

Il bene nella sua configurazione attuale derivante, a seguito dell'approvazione da parte dell'Ente competente ed in data 18.10.2022, della pratica catastale recante protocollo n. NA0321475 (n.321475.1/2022), ed avente come causale, "Ampliamento", con cui l'unità immobiliare in parola subiva variazioni in termini di identificativi e consistenza catastali.

### 6.9.2. *Immobilabile n. 2: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 382 sub 58.*

Si precisa che l'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi. Si evidenzia, altresì, che da un'attenta verifica della storia catastale dell'immobile pignorato, si è appurato che gli stessi sono stati acquisiti dal debitore già con le odierne consistenze e sono stati oggetto di pignoramento con un identificativo corretto e contro i soggetti effettivamente eseguiti.

## 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

---

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

Gli immobili 1 e 2 ricadono nelle seguenti zone:

- a norma del P.R.G. vigente, in zona A2-Insediamenti collinari, normata dall'art. 12 delle NTA (Allegato 10);

## 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 .....*

### **6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative.**

#### **Immobile 1**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castellammare di Stabia sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie finalizzate ad ottenere la configurazione attuale [Allegati 9.1 lett. a) b) c)]:

- a)** D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) protocollata presso il Comune di Castellammare di Stabia in data 7 aprile 2008 al n. 20.409, non opposta nei termini;
- b)** D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) in variante protocollata presso il Comune di Castellammare di Stabia in data 14 giugno 2011 al n. 26.460, non opposta nei termini;
- c)** Accertamento di Conformità prot. 30924 del 03.07.2012;
- d)** Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato dal Comune di Castellammare di Stabia in data 25/10/2012, prot.n. 31, anche per accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01;
- e)** Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato dal Comune di Castellammare di Stabia in data 04/03/2013, prot.n. 4, anche per accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01;
- f)** S.C.I.A. in alternativa al P.d.C prot. n. 27642/2020 del 05/06/2020, Comunicazione inizio lavori prot. 0031793 del 26/06/2020 e integrazione prot. n. 231793 del 05.06.2020 (arch. ████████) per realizzazione di tettoia su terrazzo di proprietà di 27,31 mq con struttura portante in legno e realizzazione di pensilina a copertura del camminamento che unisce il terrazzo nord e il terrazzo ovest, fungendo la stessa pensilina da camminamento per la manutenzione dei pannelli fotovoltaici posti in copertura all'abitazione, seguita da relazione tecnica asseverata protocollata al Genio Civile in data 17/07/2020 prot. n.2020.0338811;
- g)** Certificato di chiusura lavori e collaudo finale del 11/02/2011 della SCIA alternativa al PdC prot. 27642/2020;
- h)** S.C.A. prot. 9889 del 15/02/2021;

- i) Nota Prt.G. 11864/2021 – E – 22/02/2021 e Prt.G. 0011865/2021 – E- 22/02/2021, integrazione S.C.A. con attestazione di pagamento dei diritti di istruttoria;
- j) Richiesta chiarimenti Prt. G. 17108/2021 – U del 15/03/21 e sospensione S.C.A. prot. 9889 del 15/02/2021 da parte del comune di Castellammare di Stabia – settore Urbanistica;
- k) Trasmissione chiarimenti del 17/03/2021 a firma del progettista arch. [REDACTED] ed acquisita dall'ente in data 18/03/2021 al prot. N. 0018521/2021 – E;
- l) Ulteriore Richiesta chiarimenti Prt. G. 21127/2021 - U - 29/03/2021 e sospensione S.C.A. prot. 9889 del 15/02/2021 da parte del comune di Castellammare di Stabia – settore Urbanistica, in cui si ritengono le integrazioni fornite dal tecnico non sufficienti;
- m) Ordinanza dirigenziale n.105/2021 prot. 15950/2021 del 10/03/2021 ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi;
- n) Prt.G. 17108/2021 – U- 15/03/2021 comunicazione sette punti di criticità della S.C.A. Prt.G. 9889/2021 – E- 15/02/2021 con sospensione dei termini e richiesta di chiarimenti
- o) Prt.G. 8521/2021 – E – 18/03/2021 Trasmissione Chiarimenti;
- p) Ordinanza dirigenziale n.375/2021 del 07/10/2021 con presa d'atto di avvenuto ripristino stato dei luoghi in ottemperanza alla ordinanza n.105/2021 prot. 15950/2021 del 10/03/2021;

I titoli abilitati di cui ai punti a) b) e d) non interessavano l'immobile staggito. Lo stesso, originariamente adibito a sottotetto, veniva destinato ad abitazione mediante recupero del sottotetto ai sensi della L.R. n°15/2000, tramite il Permesso di Costruire in Sanatoria per Accertamento di Conformità n. 04 del 04/03/2013. Successivamente detto immobile veniva interessato dalle opere cui al succitato punto f) consistenti nella realizzazione di una tettoia di 27,00 mq circa ed annesso pergolato con struttura in legno sulla terrazza esposta a Nord e sostituzione delle originarie ringhiere in elementi metallici con pannelli in cristallo. Detto titolo abilitativo prevedeva, altresì, la realizzazione di scala a chiocciola in ferro di collegamento di detto piano con la quota del lastrico solare di copertura, nonché la realizzazione di una pensilina posta a copertura del camminamento esterno che conduce dal terrazzo ubicato a nord descritto in precedenza con quello posto a ovest, di esclusiva proprietà.

Allo scrivente preme sottolineare che la SCIA di cui al punto f) aveva ad oggetto opere relative alle sole aree esterne, restando pertanto inefficace nei confronti delle variazioni intervenute internamente rispetto al precedente titolo abilitativo, ossia il **P.d.C. n° 04** di cui al punto e). S.C.A. prot. 9889 del 15.02.2021 Orbene, lo scrivente ha provveduto a confrontare i grafici redatti a seguito dell'accesso peritale con quelli assentiti, ossia relativamente alla parte interna con il P.d.C. n°04 del 2013; mentre relativamente alla parte esterna, con la SCIA.

Dalle sovrapposizioni grafiche (Allegato 8.1) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Distribuzione degli spazi interni;
- 2) L'esecuzione di ulteriori n°02 infissi tipo "Velux" posti rispettivamente nell'ambiente adibito nell'attuale camera e corridoio / disimpegno;
- 3) In luogo della tettoia in legno di circa 27,00 mq e del pergolato in legno di circa 15,00 mq assentiti è stata realizzata una tettoia in alluminio di circa 33,00 mq delimitata perimetralmente da vetrate in parte fisse e in parte scorrevoli; in tale ambiente è stato ricavato un angolo cucina con annessa dotazione impiantistica. Affiancata a tale tettoia vi è un pergolato in alluminio di circa 9,00 mq.
- 4) Ampliamento della pensilina a copertura del camminamento esterno che conduce dal terrazzo ubicato a nord con quello posto a ovest, di esclusiva proprietà, inizialmente assentito per una larghezza di 1,06 m, mentre è stato realizzato per tutta la larghezza del corridoio;
- 5) Realizzazione di arredi fissi cavi in lamiera adibiti a fioriere posti lungo la passerella del piano di copertura del lastrico solare.
- 6) Differenti caratteri dimensionali della passerella descritta al punto 5) in corrispondenza della parte finale che conduce al lastrico di copertura del torrino scala.

## **Immobile 2**

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile in parola, si fa presente che, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto a protocollare a mezzo p.e.c., regolare richiesta di accesso agli atti per visionare ed eventualmente estrarre copia di documenti riguardanti la presenza di titoli urbanistici relativi all'immobile pignorato e/o ai vari soggetti che negli anni sono stati proprietari dello stesso.

A valle di tale richiesta, lo scrivente, recatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare di Stabia (Na) ha avuto modo di ritirare scansione digitale della documentazione di seguito in elenco:

- Permesso di Costruire n. 15 del 30.08.2011 (Allegato 9.2);
- Comunicazione inizio lavori prot. 38070 del 23.08.2012 (Allegato 9.2);
- Comunicazione proroga ultimazione lavori prot. 23951 del 24.06.2014 (Allegato 9.2).

Dalla disamina della sopra citata documentazione, si comprende che la consistenza immobiliare in parola è stata realizzata giusto Permesso di Costruire n. 15 del 30.08.2011, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Castellammare di Stabia - in data 04.08.2011 prot. 6930, con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] si è obbligata, tra l'altro "a legare in regime di pertinenzialità i realizzandi box auto

*ad unità immobiliari, facenti parte del comprensorio immobiliare, costituito dai fabbricati ad uso residenziale, denominati “ex villa Cosenza” e “ex villa Maresca”, nel comune di Castellammare di Stabia”.*

Orbene, dal confronto dei grafici allegati al Permesso di Costruire n. 15 del 30.08.2011 con la planimetria ottenuta mediante rilievo effettuato in loco (Allegato 8.2), si rileva quale difformità l'avvenuta fusione dei singoli box auto identificati come **6a** e **7a** nella pianta “primo livello sistemazione di progetto” del titolo urbanistico sopra citato, oltre alla predisposizione di un terzo accesso rispetto ai due previsti.

Occorre precisare che nel fascicolo fornito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare di Stabia, cui era contenuto il sopracitato Permesso di Costruire, non risultava esserci la comunicazione di fine lavori. A tal proposito si ritiene necessario chiarire che nello stesso fascicolo non è stato rinvenuto neppure un eventuale provvedimento che ha dichiarato l'eventuale perdita di efficacia del titolo abilitativo, pertanto, allo stato, non si è nelle condizioni di poter asserire che vi è piena regolarità da un punto di vista edilizio- urbanistico.

### ***6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.***

#### **Immobile 1**

Per l'unità immobiliare residenziale in parola è stata rinvenuta pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità S.C.A. prot. 9889 del 15.02.2021, pratica sospesa dall'UTC dell'ente che ne disponeva la sospensione dei termini d'istruttoria prt. G. 21127/2021 del 29/03/2021.

#### **Immobile 2**

Nel fascicolo fornito dal Responsabile dell'UTC del Comune di Castellammare di Stabia, cui era contenuto il sopracitato Permesso di Costruire, non risultava esserci la comunicazione di fine lavori. A tal proposito si ritiene necessario chiarire che nello stesso fascicolo non è stato rinvenuto neppure un eventuale provvedimento che ha dichiarato l'eventuale perdita di efficacia del titolo abilitativo, pertanto, allo stato, non si è nelle condizioni di poter asserire che vi è piena regolarità da un punto di vista edilizio- urbanistico. Non è stata rilevata la dichiarazione di agibilità.

### 6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità.

#### **Immobile 1**

Per l'unità immobiliare residenziale in parola per quanto riportato al par. 6.11.2 allo stato non è possibile riferire nulla di certo circa la possibilità di ottenere il certificato di agibilità.

#### **Immobile 2**

Per quanto riportato al par. 6.11.2 allo stato non è possibile riferire nulla di certo circa la possibilità di ottenere il certificato di agibilità.

## 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).*

Dalla disamina della fonte autorevole richiamata nel corpo del presente quesito si è potuto riscontrare che solo l'immobile n. 1 a destinazione residenziale oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica.

All'Atto di vendita stipulato in data 22/04/2022 a rogito del notaio Roberto ORLANDO, n. 28.765/13.913, trascritto a Napoli 2 in data 28/04/2022, nn. 20433/15662, con cui la sig.ra Di [REDACTED], sopra generalizzata, acquistava la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento dalla società "[REDACTED]", con sede in Castellammare di Stabia, codice fiscale 07666780635, è allegato documento redatto dall'arch. [REDACTED] del 14.03.2022 che - contrariamente a quanto indicato in esso - risulta ancora in corso di validità. In tale documento che ne certifica la suddetta attestazione, l'immobile residenziale in parola si configura come appartenente **alla classe "C"** (Allegato 12).

## 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;*

Tenuto conto delle caratteristiche legali e tecniche dei beni staggiti ed in particolare tenuto conto che nell'atto di vendita stipulato in data 22 aprile 2022 a rogito del notaio Roberto ORLANDO, n. 28.765/13.913, trascritto a Napoli 2 in data 28 aprile 2022, nn. 20433/15662, con cui la sig.ra [REDACTED] acquistava la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento dalla società "[REDACTED]" è riportato che:

*“Il box-garage riportato in Catasto Fabbricati di Castellammare di Stabia al Foglio 12 mappale n.382 sub 58, costituisce pertinenza dell'appartamento riportato in Catasto Fabbricati di Castellammare di Stabia al foglio 12 mappale 244 sub 45, acquistato con il presente atto.*

*Il suddetto vincolo pertinenziale, essendo stato instaurato ai sensi dell'art.6 comma 5 della Legge Regionale 19/2001 è perpetuo; pertanto, il box-garage non può essere ceduto separatamente dall'appartamento di cui è pertinenza ed i relativi atti di cessione sono nulli...”*

è possibile tranquillamente asserire che i beni pignorati debbano costituire un Lotto Unico.

## 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;*

### *6.14.1 Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 244 sub 46.*

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore riferisce che la consistenza immobiliare in questione risulta essere stata pignorata per l'intera quota.

### *6.14.2 Immobile n. 2 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 382 sub 58.*

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore riferisce che la consistenza immobiliare in questione risulta essere stata pignorata per l'intera quota.

## 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 Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 244 sub 46.*

*6.15.2 Immobile n. 2 - Unità immobiliare identificata in CF del comune di Castellammare di Stabia al F. 12, part. 382 sub 58.*

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

Gli immobili in parola al momento dell'accesso peritale, risultavano essere occupati dalla sig.ra [REDACTED] debitore esecutato.

In data 11.12.2023 si acquisiva Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio con cui si verificava che con atto in data 24.10.2015 rep. n. 23704 a rogito de notaio Roberto Orlando, gli sposi [REDACTED], che hanno contratto matrimonio in data 04.08.1985, hanno scelto il regime della separazione dei beni (*Allegato 5*).

### *6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.*

In merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati sul bene esecutato, in data 29.12.2023 si riceveva dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia (NA) attestazione di esito in merito alla assenza di contratti di locazione registrati sull'immobile pignorato (*Allegato 13*).

Il possesso dei beni è legittimato dall'atto di vendita stipulato in data 22 aprile 2022 a rogito del notaio Roberto ORLANDO, n. 28.765/13.913, trascritto a Napoli 2 in data 28 aprile 2022, nn. 20433/15662, con cui la sig.ra [REDACTED] acquistava la piena proprietà dei beni.

## 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.

16. 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.

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

L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, in data 09.02.2024 prot. 2973 - P presso la Soprintendenza Archeologica Arti e Paesaggio Per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue [cfr. allegato 11]:

[...omissis...] “si certifica che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, **non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico del d.lgs. 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.**

**che rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici come da D.M. 28.07.1965 pubblicato sulla G.U. n. 229 del 11.09.1965;**

**che rientrano nel perimetro del Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino – amalfitana come da L.R. n. 35 del 10.06.1987 pubblicato sul B.U.R.C. n. 40 del 20.7.1987.**

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

In conclusione, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Il box risulta essere gravato dal vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 122/89.

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

INESISTENZA DI VINCOLI CONDOMINIALI SULL'IMMOBILE PIGNORATO:

Durante il sopralluogo, si riscontrava la presenza di un condominio costituito, denominato "Villa Cosenza" il cui amministratore p.t. è il geom. [REDACTED] il quale a seguito di richiesta forniva le informazioni (ALLEGATO 14) di seguito riportate:

- L'ammontare medio mensile delle spese condominiali ordinarie è di € 14,00;
- Non esistono ad oggi cause passive ed attive;
- Non c'è servizio di portineria né riscaldamento centralizzato;
- Aree comuni: ingresso da via strada panoramica 54 e giardino.

A far data del 07.03.2024 vi sono, inoltre, quote non pagate nell'anno in corso e nell'anno precedente a carico della sig.ra [REDACTED] schematicamente sintetizzabili come a seguire:

1. **Euro 151,95** quota rate ordinaria mese dicembre 2023 compreso parco
2. **Euro 151,95** quota rate ordinaria mese gennaio 2024 compreso parco
3. **Euro 151,95** quota rate ordinaria mese febbraio 2024 compreso parco
4. **Euro 151,95** quota rate ordinaria mese febbraio 2024 compreso parco
5. **Euro 8,78** quota parco ordinaria mese settembre 2023
6. **Euro 8,78** quota parco ordinaria mese ottobre 2023
7. **Euro 8,78** quota parco ordinaria mese novembre 2023
8. **Euro 46,82** bolletta straordinaria morosità GORI

In data 22.01.2024 l'assemblea all'unanimità ha approvato consuntivo ordinaria e straordinaria amministrazione e relativa ripartizione da cui risulta:

1. **Euro 712,24** quota riportata nel prospetto allegato al verbale assembleare del 22.01.2024

**Totale: € 1.393,30**

A detrarre € 381,55 (bonifico del 07/02/2024)

**Totale da versare: € 1.011,75**

Inoltre l'amministratore p.t. dell'immobile A ha fornito il regolamento condominiale e le tabelle millesimali allegati alla presente (ALLEGATO 14).

L'edificio di cui fa parte il box (Villa Maresca) non fa parte di alcun condominio costituito.

## 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

---

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

### **Immobile 1**

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore, tiene a chiarire che per l'immobile pignorato non risultano essere state trascritte domande giudiziali o provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.).

Si riferisce, inoltre, che lo stesso non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

Lo stesso risulta essere gravato dal vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 122/89.

Relativamente, invece, all'esistenza di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, si chiarisce che l'immobile fa parte di regolare Condominio costituito denominato "Villa Cosenza" il cui amministratore p.t. è il geom. Catello Longobardi.

### **Immobile 2**

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore, tiene a chiarire che per l'immobile pignorato non risultano essere state trascritte domande giudiziali o provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.).

Si riferisce, inoltre, che lo stesso non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

Lo stesso risulta essere gravato dal vincolo di pertinenzialità di cui alla L.122/89.

Relativamente, invece, all'esistenza di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, si chiarisce che l'immobile pignorato non fa parte di alcun Condominio.

## 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

*18. 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.*

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato viene valutato considerando il valore venale dello stesso e cioè il valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, a cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare ad una di queste classi, o quanto meno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato è del tipo sintetico: si basa sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale in mq, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, quest'ultimo derivante dalla consultazione delle quotazioni suggerite dalle pubblicazioni di intermediazione a carattere nazionale.

Da qui il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione viene reso dal prodotto tra la superficie commerciale e il valore di mercato opportunamente omogeneizzato con dei coefficienti correttivi che palesano, caso per caso, le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene.

Ciò premesso in primo luogo si procederà alla determinazione della superficie, successivamente, accertato il prezzo unitario medio di mercato, si procederà alla valutazione dell'immobile in questione.

### **Immobilie 1**

#### **Consistenza (Dati metrici)**

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare immobili analoghi a quello in parola, è la superficie commerciale, che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Le istruzioni e i coefficienti di omogeneizzazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, sono quelli indicati nel manuale redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, avente per oggetto "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Pertanto, per il caso in esame si ha:

**Sup. lorda commerciale = 167,00 m<sup>2</sup>**

#### **Determinazione del valore di mercato unitario medio**

Per la determinazione del valore di mercato unitario medio da utilizzare per la stima dell'immobile in parola è stata consultata la sola rivista QuotazioniMetroQuadro Napoli e Provincia. Le quotazioni di mercato relative ad immobili, aventi tipologia "residenziale", in stato conservativo "normale" riportate dalla succitata rivista per la zona semicentrale che include anche via Fratte, suggeriscono i seguenti valori di mercato unitario (*Allegato 16*).

**unità residenziale - V.M.U.Q.M.Q. = 2.100 €/m<sup>2</sup>**

Medesima valutazione confrontabile deriva dalla consultazione dei valori OMI.

09/07/24, 13:01 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**  
**Provincia:** NAPOLI  
**Comune:** CASTELLAMMARE DI STABIA  
**Fascia/zona:** Semicentrale/PANORAMICA - VARANO - TERME  
**Codice zona:** C8  
**Microzona:** 0  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2600	L	5	7,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	3,5	5,3	L
Box	Normale	1000	1550	L	4,2	6,5	L
Ville e Villini	Normale	1800	2750	L	5,3	8	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	V <sub>mu</sub>
Abitazioni civili	Normale	1.700,00	2.600,00	2.150,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricade i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI si considera più consono come **valore unitario di mercato** il valore medio V<sub>m</sub> riportato nella tabella precedente.

**unità residenziale - V.M. = 2.150 €/m<sup>2</sup>**

### Valutazione

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

$K_1$ = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità della zona);

$K_2$ = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, numero di piani fuori terra);

$K_3$ = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, panoramicità, luminosità, tipologia e stato di manutenzione degli impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

$K_1$ = 1,05 (il coefficiente amplificativo scelto tiene conto del fatto che in zona vi è scarsa presenza di parcheggi e di posti auto);

$K_2$ = 1,10 (il coefficiente amplificativo scelto tiene conto:

- della vetustà: fabbricato costruito nel periodo ricompreso tra il 2012 e il 2016;
- del livello manutentivo: buono;
- della qualità delle finiture: buona);

$K_3$ = 1,10 (il coefficiente amplificativo scelto tiene conto:

- del livello manutentivo: buono, eccezion fatta per inestetismi puntuali;

- della qualità delle finiture: buono;
- dalla esposizione e panorama di cui gode l'appartamento;
- della circostanza che l'incremento di valore derivante dalla presenza delle finiture, esposizione, panoramicità e dello stato di manutenzione dell'u.i. viene vanificato dalla presenza di puntuali quanto inevitabili inestetismi presenti all'interno di alcune camere esposte lato terrapieno.

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione risulta essere pari ad € 456.173,03, lo stesso è stato determinati come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$\begin{aligned} V_{\text{immobile 1}} &= (\text{Sup. Commerciale} \times \text{V.M.U.} \times K_1 \times K_2 \times K_3) = \\ &= (167,00 \text{ m}^2 \times 2.150 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,10) = \\ &= \text{€ } 456.173,03 \end{aligned}$$

A tale valore va decurtato l'importo delle spese necessarie per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate stimabili nella misura di € 3.000,00.

A tale valore va sottratto, inoltre, l'importo stimabile solo "a corpo" ed in base alla conoscenza del mercato edilizio, per le opere realizzate in difformità e non sanabili riportate così come nella perizia di stima, atte al ripristino dello stato legittimamente assentito, determinabili nella misura di € 30.000,00.

Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 423.000,00 (arrotondato), come da espressione che segue:

$$\begin{aligned} V_{\text{immobile 1}} &= \text{€ } 456.173,03 - \text{€ } 3.000 - \text{€ } 30.000 \\ &= \text{€ } 423.173,03 \\ &= \text{€ } 423.000,00 \text{ c.t.} \end{aligned}$$

## **Immobile 2**

### **Consistenza (Dati metrici)**

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare immobili analoghi a quello in parola, è la superficie commerciale, che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Le istruzioni e i coefficienti di omogeneizzazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, sono quelli indicati nel manuale redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, avente per oggetto *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”*.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

**Sup. lorda complessiva** = **72,00 m<sup>2</sup>**

**Sup. lorda commerciale** = **36,00 m<sup>2</sup>**

### **Determinazione del valore di mercato unitario medio**

Per la determinazione del valore di mercato unitario medio da utilizzare per la stima dell'immobile in parola è stata consultata la sola rivista QuotazioniMetroQuadro Napoli e Provincia. Le quotazioni di mercato relative ad immobili, aventi tipologia “Box auto”, in stato conservativo “normale” riportate dalla succitata rivista per la zona semicentrale che include anche via Fratte, suggeriscono i seguenti valori di mercato unitario (*Allegato 16*):

**Box auto - V.M.U.Q.M.Q. = 1.300 €/m<sup>2</sup>**

Trattandosi di immobile gravato da vincolo di pertinenzialità con l'immobile 1 e non potendo, quindi, essere posto in vendita da solo, si ritiene opportuno determinarne il valore di mercato correlandolo al parametro **2.150 €/m<sup>2</sup>** valutato per il primo bene, tenuto conto del coefficiente di omogeneizzazione già determinato.

### Valutazione

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

$K_1$ = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità della zona);

$K_2$ = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, numero di piani fuori terra);

$K_3$ = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, dimensione, tipologia e stato di manutenzione degli impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

$K_1$ = 1,10 (il coefficiente amplificativo scelto tiene conto del fatto che in zona vi è scarsa presenza di parcheggi e di posti auto);

$K_2$ = 1,10 (il coefficiente amplificativo scelto tiene conto:

- della vetustà: fabbricato costruito nel periodo ricompreso tra il 2012 e il 2016;
- del livello manutentivo: buono;
- della qualità delle finiture: buona);

$K_3$ = 0,95 (il coefficiente amplificativo scelto tiene conto:

- del livello manutentivo: buono;
- della qualità delle finiture: buono
- dimensioni: locale dotato di superfici importanti).

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione risulta essere pari ad € 84.927,15, lo stesso è stato determinati come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$\begin{aligned} V_{\text{immobile 2}} &= (\text{Sup. Commerciale} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3) = \\ &= (36,00 \text{ m}^2 \times 2.150 \text{ €/m}^2 \times 1,10 \times 1,10 \times 0,95) = \\ &= \text{€ } 88.971,30 \\ &= \text{€ } \mathbf{89.000,00 \text{ c.t.}} \end{aligned}$$

A tale valore va decurtato l'importo delle spese necessarie per regolarizzare la difformità urbanistica riscontrata stimabili nella misura di € 2.000,00.

Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 87.000,00 (arrotondato), come da espressione che segue:

$$\begin{aligned} V_{\text{immobile 2}} &= \text{€ } \mathbf{89.000,00} - \text{€ } \mathbf{2.000} \\ &= \text{€ } \mathbf{87.000,00 \text{ c.t.}} \end{aligned}$$

✍️

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative della indagine di mercato e stima del Lotto unico:

<b>Lotto U</b>	<b>Descrizione del bene</b>	<b>Superficie commerciale [mq]</b>
<b>Immobile 1</b>	Civile abitazione	<b>167,00 mq</b>
<b>Immobile 2</b>	Box	<b>32,00 mq</b>

<b>Tipologia</b>	<b>Stato Conservativo</b>	<b>Valore di Mercato (€ / mq)</b>		<b>Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)</b>
		<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>V<sub>mu</sub></b>
Abitazioni civili	Normale	1.700,00	2.600,00	2.150,00
Box	Normale	1.000,00	1.550,00	2.150,00 vincolo di pertinenzialità

<b>LOTTO</b>	<b>DESCRIZIONE BENE</b>	<b>V<sub>mu</sub> [€ / mq]</b>	<b>K1</b>	<b>K2</b>	<b>K3</b>	<b>Superficie Commerciale S<sub>c</sub> [mq]</b>	<b>Valore stimato €</b>
<b>U</b>	<b>Abitazione civile</b>	<b>2.150,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,05</b>	<b>1,10</b>	<b>167,00</b>	<b>456.173,03</b>
	<b>Box pertinenziale</b>	<b>2.150,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>0,95</b>	<b>32,00</b>	<b>88.971,30</b>

**In definitiva si riporta di seguito il valore stimato del lotto U:**

<b>LOTTO U</b>	<b>Valore Calcolato (€)</b>	<b>Detrazioni (€)</b>	<b>Valore Stimato c.t. (V calcolato – detrazioni) (€)</b>
<b>Bene 1</b>	456.173,03	33.000,00	423.000,00
<b>Bene 2</b>	88.971,30	2.000,00	87.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>510.000,00</b>

Orbene, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. l'esperto propone al G.E. un prezzo base d'asta del cespite ridotto del 10%, in ragione delle circostanze di seguito in elenco:

- presenza di un vincolo di pertinenzialità;
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione parziale) e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

Pertanto si ottiene un valore definitivo come di seguito riportato:

<b>LOTTO unico</b>	<b>Valore (Euro)</b>	<b>Detrazioni 10% (Euro) arrotondato</b>	<b>Valore Finale (Vcalcolato – detrazioni 10%) Arrotondato (Euro)</b>
<b>U</b>	510.000,00	50.000,00	<b>460.000,00</b>
<b>TOTALE</b>			<b>460.000,00</b>

## 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

---

*19. 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.*

### *6.19.1 Immobile 1 e 2: U. I. C. F. del Comune Castellammare di Stabia alla Strada Fratte n. 27 - Foglio 12 p.lla 244 sub 46; foglio 12 p.lla 382 sub 58.*

L'U. I. in oggetto è occupata dal debitore e dalla sua famiglia, dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate Direz. Provinciale di Napoli 2, in base alla documentazione che è stato possibile reperire, non risultano contratti di locazione registrati a nome della sig. [REDACTED] [REDACTED] c.f. – [REDACTED] e né segnalazioni di occupazione immobile a nome degli stessi, 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 Castellammare di Stabia, Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
- Comune di Castellammare di Stabia Ufficio Urbanistica;
- Comune di Castellammare di Stabia, Ufficio Edilizia privata;
- Comune di Castellammare di Stabia, Ufficio Condonò;
- Comune di Castellammare di Stabia, Ufficio Antiabusivismo;
- Comune di Castellammare di Stabia Ufficio Stato Civile;
- Genio Civile di Napoli;
- Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli Territorio;
- Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Napoli- Ufficio Territ. di Napoli III;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari- Napoli II;
- Archivio Notarile di Napoli;
- Notaio Roberto Chiari, Notaio Ferdinando Spagnuolo, Notaio Orlando Roberto.

## 8. ELENCO ALLEGATI

---

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

1. Allegato 1: Verbali di sopralluogo;
2. Allegato 2: Certificazione notarile e pignoramento;
3. Allegato 3: Ispezioni ipotecarie;
4. Allegato 4: Titolo di provenienza e ulteriori Atti notarili;
5. Allegato 5: Certificato di matrimonio con annotazioni a margine del debitore esecutato - rilasciata dal Comune di Castellammare di Stabia Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
6. Allegato 6.1: Documentazione catastale immobile 1;  
Allegato 6.2: Documentazione catastale immobile 2;
7. Allegato 7.1: Fascicolo elaborati grafici: confronto stato di fatto e catastale immobile 1;  
Allegato 7.2: Fascicolo elaborati grafici: confronto stato di fatto e catastale immobile 2;
8. Allegato 8.1: Fascicolo elaborati grafici: confronto stato di fatto e stato legittimo immobile 1;  
Allegato 8.2: Fascicolo elaborati grafici: confronto stato di fatto e stato legittimo immobile 2;
9. Allegato 9.1: Documentazione rilasciata dal Comune di Castellammare di Stabia - Sett. Urbanistica - Edil. Privata- Uff. Condonò su immobile 1;  
Allegato 9.2: Documentazione rilasciata dal Comune di Castellammare di Stabia - Sett. Urbanistica - Edil. Privata- Uff. Condonò su immobile 2;  
Allegato 9.3 Certificati di Destinazione Urbanistica terreni;
10. Allegato 10: Stralcio PRG del comune di Castellammare di Stabia;
11. Allegato 11: Documentazione rilasciata dalla Soprintendenza Napoli – esistenza vincoli;
12. Allegato 12: Attestato di prestazione Energetica - Ape;
13. Allegato 13: Attestazione relativa all'esistenza di contratti di locazione registrati;
14. Allegato 14: Esito informazioni relative al Condominio costituito;
15. Allegato 15: Documentazione attestante lo stato dei luoghi: sovrapposizione orto-catastale;
16. Allegato 16: Indagine di stima dei beni;
17. Allegato 17.1: Documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi: immobile 1;  
Allegato 17.2: Documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi: immobile 2;
18. Allegato 18: Attestazione esito trasmissione perizia di stima alle parti;
19. Allegato 19: Relazione Omissis.

## 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, 15/05/24

L'Esperto Stimatore

Ing. Michele Milo