



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo G.E. dott.ssa Emanuela MUSI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n.72/2023
PROMOSSA DA GUBER BANCA S.P.A. PER GAIA SPV S.R.L.
CONTRO xxxxx

- PERIZIA DI STIMA -

LOTTO 3 di 3

Unità immobiliari site in C/mare di Stabia (NA)
alla via Meucci n.34 e n.32/B (catastalmente n.36/c)
C.F. foglio 5 particella 865 sub 4 (appartamento) e sub 7 (box auto)



Torre Annunziata, li 25 settembre 2023

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Angela Duilio

Sommario

1. DATI PROCEDURA	4
2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	5
3. DATI PIGNORAMENTO.....	8
4. NUMERO E DESCRIZIONE SINTETICA LOTTI.....	10
5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	21
6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	22
• 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1.....	22
6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.....	22
6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	23
• 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.....	30
• 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.....	32
6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile/ immobili di cui si compone il lotto.....	32
6.3.1.a Dati generali	32
6.3.1.b Descrizione unità immobiliari staggite componenti il lotto.	36
6.3.2 Determinazione della superficie commerciale	44
6.3.2.a Criteri di calcolo	44
6.3.2.b Calcolo superficie commerciale	46
6.3.3 Formazione dei lotti.....	47
• 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.....	48
6.4.1 Provenienza dei beni oggetto di pignoramento	48
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite	52
• 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.....	54
• 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.....	56
• 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.....	59
• 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.....	64
• 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.....	65
• 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.....	68
• 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.....	69
• 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.....	74
• 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.....	75
• 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.....	76
• 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.....	77
• 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.....	78

• 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.....	78
• 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.....	79
• 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.....	81
• 6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.....	86
7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	87
8. ELENCO ALLEGATI	88
9. CONCLUSIONI.....	90

1. DATI PROCEDURA.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Emanuela MUSI

R. G. E.: N.72/2023

Creditore Procedente: GUBER BANCA S.P.A. quale procuratrice speciale di GAIA
SPV S.R.L

Debitori eseguiti: xxxxxxxx

Creditore intervenuto: FINO 2 SECURITISATION S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A. in
data 26/06/2023, in virtù di Decreto ingiuntivo n. 363/2010 emesso il
3.05.2010 dal Tribunale di Livorno, munito di formula esecutiva in data
5.5.2010.

Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: 07/11/2023

Esperto Stimatore: arch. Angela DUILIO

Custode Giudiziario: avv. Giorgio PARISI

2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda **il pignoramento delle seguenti unità immobiliari:**

Immobile n. 1	
Diritto Pignorato	piena proprietà per la quota di 1/1
Natura	Abitazione civile
Ubicazione	Via Meucci n.34 – piano 2- interno 2
Ditta Catastale	xxxxxxx – 1/1 bene personale
Catasto	Fabbricati
Comune	Castellammare di Stabia (NA)
Dati identificativi	Foglio 5, particella 865, sub 9
Dati di Class.	Categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 105 mq, sup. escluse aree scoperte 97 mq, R.C. € 542,28
Indirizzo catastale	Via Antonio Meucci n.36/c

Immobile n. 2	
Diritto Pignorato	piena proprietà per la quota di 1/1
Natura	Box auto
Ubicazione	Via Meucci n.32/A – piano terra
Ditta Catastale	xxxxxxx – 1/1 bene personale
Catasto	Fabbricati
Comune	Castellammare di Stabia (NA)
Dati identificativi	Foglio 5, particella 865, sub 8
Dati di Class.	Categoria C/6, classe 7, consistenza 24 mq, R.C. € 100,40
Indirizzo catastale	Via Antonio Meucci n.36/c

Immobile n. 3	
Diritto Pignorato	piena proprietà per la quota di 1/1
Natura	Terreno
Ubicazione	Via Meucci n.10
Ditta Catastale	xxxxxx – 1/1 bene personale
Catasto	Terreni
Comune	Castellammare di Stabia (NA)
Dati identificativi	Foglio 5, particella 1617
Dati di Class.	Qualità Seminativo irriguo, classe 2, Superficie are 4,78, R.D. € 13,95, R.A. € 5,68
Indirizzo catastale	

così descritti nell'atto di pignoramento:

“Diritto di piena proprietà quota 1/1 spettante al sig. xxxxx su immobili siti in Castellammare di Stabia (NA), via Antonio Meucci n. 36/c, riportati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 5, particelle: 865 sub.9, cat. A/2, consistenza 5 vani; 865 sub.8, cat. C/6, consistenza 24 mq. ed al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 5, particella 1617, cat. T, consistenza 4 are 78 centiare”.

Immobile n. 4	
Diritto Pignorato	piena proprietà per la quota di 1/1
Natura	Abitazione
Ubicazione	Via Meucci n.36/C – piano 1
Ditta Catastale	xxxxxx – 1/1 bene personale
Catasto	Fabbricati
Comune	Castellammare di Stabia (NA)
Dati identificativi	Foglio 5, particella 865, sub 4
Dati di Class.	Categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, R.C. € 348,61
Indirizzo catastale	Via Antonio Meucci n.36/c

Immobile n. 5	
Diritto Pignorato	piena proprietà per la quota di 1/1
Natura	Box auto
Ubicazione	Via Meucci n.36/C – piano terra
Ditta Catastale	xxxxxxxxxx – 1/1 bene personale
Catasto	Fabbricati
Comune	Castellammare di Stabia (NA)
Dati identificativi	Foglio 5, particella 865, sub 7
Dati di Class.	Categoria C/6, classe 7, consistenza 25 mq, sup. catastale totale 31 mq, R.C. € 104,58
Indirizzo catastale	Via Antonio Meucci n.36/c

così descritti nell'atto di pignoramento:

“Diritto di piena proprietà quota 1/1 spettante al sig. xxxxx su immobili siti in Castellammare di Stabia (NA), via Antonio Meucci n. 36/c, riportati al Catasto Fabbricati del

medesimo Comune al Foglio 5, particelle: 865 sub.4, cat. A/4, consistenza 5 vani; 865 sub. 7, cat. C/6, consistenza 25 mq.”.

Nel conferire l’incarico, l’Ill.mo Giudice concedeva all’E.S. per la trasmissione alle Parti ed il deposito in cancelleria della presente relazione il termine ultimo di **giorni 30** antecedente l’udienza per l’emissione dell’ordinanza di vendita, quindi entro e non oltre il **07/10/2023**.

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

3. DATI PIGNORAMENTO.

Dati relativi alla nota di trascrizione

Nota del reg. gen. reg. part.
12/04/2023 18854 14159

**Ufficio Provinciale di NAPOLI – Territorio
 Servizio di pubblicità immobiliare - Napoli 2**

Dati relativi al titolo

Atto giudiziario
 Data: 04/03/2023
Verbale di pignoramento immobili
 Numero repertorio: 867

Sezione B immobili

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune: Castellammare di Stabia (NA)
 Catasto: Fabbricati
 Sez. urbana - **Foglio 5 Particella 865 Subalterno 9**
 Natura: A/2- Abitazione di tipo civile
 Consistenza: 5 vani
 Indirizzo: Via Antonio Meucci 36/C

Immobile n. 2

Comune: Castellammare di Stabia (NA)
 Catasto: Fabbricati
 Sez. urbana - **Foglio 5 Particella 865 Subalterno 8**
 Natura: C/6- Autorimessa
 Consistenza: 24 metri quadri
 Indirizzo: Via Antonio Meucci 36/C

Immobile n. 3

Comune: Castellammare di Stabia (NA)
 Catasto: Terreni
Foglio 5 Particella 1617
 Natura: Terreno
 Consistenza: 4 are e 78 centiare

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1

Comune: Castellammare di Stabia (NA)
 Catasto: Fabbricati
 Sez. urbana - **Foglio 5 Particella 865 Subalterno 4**
 Natura: A/4- Abitazione di tipo popolare
 Consistenza: 5 vani
 Indirizzo: Via Antonio Meucci 36/C

Immobile n. 2

Comune: Castellammare di Stabia (NA)
 Catasto: Fabbricati
 Sez. urbana - **Foglio 5 Particella 865 Subalterno 7**
 Natura: C/6- Autorimessa
 Consistenza: 25 metri quadri
 Indirizzo: Via Antonio Meucci 36/C

	<p>Sezione C- Soggetti:</p> <p>A favore: GAIA SPV S.R.L. C.F: 0365730968- sede MILANO</p> <p>Contro:</p> <p>Soggetto n. 1 XXXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale 1 Per il diritto di proprietà per la quota 1/1</p> <p>Soggetto n. 2 XXXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale 2 Per il diritto di proprietà per la quota 1/1</p>
--	--

4. NUMERO E DESCRIZIONE SINTETICA LOTTI.

Dei beni oggetto di pignoramento si reputa conveniente, utile ed opportuno, anche al fine di aumentarne l'appetibilità, prevederne la vendita in **n.3 LOTTI** appresso sinteticamente descritti, rinviando al corpo delle rispettive relazioni per tutti i dovuti approfondimenti.

LOTTO n. 1 - piena ed esclusiva proprietà di compendio immobiliare composto da: **A) appartamento** e **B) box auto**, posti rispettivamente al piano secondo e al piano terra di un edificio per civili abitazioni, sito in Castellammare di Stabia alla Via Meucci n 34 (appartamento) e n.32/ A (box auto), catastalmente censiti entrambi al civico n.36/c.

Trattasi di piccolo fabbricato, privo di portone di ingresso e di ascensore, nel quale non risulta costituito condominio, per cui non vi sono né tabelle millesimali né amministratore. Si precisa che ad esso si arriva attraverso un viale dipartentesi dalla via Meucci, insistente su particelle catastali di proprietà privata ma ad uso comune da oltre venticinque anni, considerato che esso è già descritto com e tale ed indicato nei confini nel titolo di provenienza ultraventennale, ossia nell' Atto di Donazione e Divisione del 18/11/1986 per notaio Adolfo Trotta rep.n.161772.

A) L'appartamento , con ingresso dalla prima porta a destra salendo le scale, si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, camera 1 e camera 2, per una superficie netta calpestabile di mq.84.60, oltre a piccolo vano (parte del balcone) chiuso a veranda ed adibito a ripostiglio per una superficie esclusiva di servizio di mq 1.70 e balcone (sviluppatosi su tre lati) per una superficie esclusiva di ornamento di mq. 25.00.

L'altezza utile interna rilevata è di mt.3.10 in tutti gli ambienti.

Esso confina a nord e ad ovest con viale comune, ad est con vano scale e ballatoio, a sud con altra unità immobiliare di proprietà aliena ed è catastalmente identificato al **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 5 particella 865 sub 9**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza

5 vani, Superficie catastale mq. 105, Escluse aree sc operte mq. 97, Rendita Euro 542, 28, Via Antonio Meucci n.36/ C, piano 2, interno 2, **in ditta xxxx**, Proprietà per 1/1 bene personale.

La superficie commerciale dell'appartamento è di **mq. 111,00**.

Lo stato dei luoghi sopra descritto corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale in atti, a meno della mancata raffigurazione in quest' ultima del piccolo vano (parte del balcone) chiuso a veranda e della diversa posizione della parete e della porta poste tra ingresso e cucina.

A parere della scrivente è opportuno presentare DOCFA aggiornato, considerando che il bene in questione è oggetto di Domanda di Sanatoria prot. 652/D del 01/03/1995, nei cui grafici a corredo il piccolo vano chiuso a veranda è raffigurato. La spesa stimata è di **Euro 500,00**.

B) Il box auto ha ingresso da cancello scorrevole metallico prospettante sul medesimo viale comune dipartentesi dalla via Meucci (come sopra descritto) e si compone di ambiente unico dell' estensione di mq.23.70, con altezza utile interna rilevata di mt. 2.20.

Esso confina a nord con viale comune, ad est con altro box auto di proprietà aliena (particella 865 sub 7), a sud e ad ovest con altre unità immobiliari di proprietà aliena.

È catastalmente identificato al **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 5 particella 865 sub 8**, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza mq. 24, Rendita Euro 100,40, Via Antonio Meucci n.36/ C, piano T, **in ditta xxxx**, Proprietà per 1/1 bene personale.

La superficie commerciale del box auto è di **mq. 30,00**.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale, pertanto, non occorre aggiornamento DOCFA.

In merito allo status urbanistico di entrambi i beni staggiti , si riferisce quanto di seguito. Dall' analisi del titolo di provenienza ultraventennale, ossia dell'Atto di Donazione e Divisione del 18/11/ 1986 per no taio Adolfo Trotta rep.n.161772, si evince che il fabbricato in cui essi ricadono era

costituito da un nucleo originario edificato nel 1955, articolato in due vani al piano terra identificati catastalmente al foglio 5 particella 865 sub 1 ed un “*quartino* ” di tre vani al piano primo identificato catastalmente al foglio 5 particella 865 sub 4, oltre a lastrico solare di copertura.

Tale consistenza in epoca successiva è stata però oggetto di frazionamento del piano terra e sopraelevazione del piano secondo *sine titulo*.

Relativamente a tali opere, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici comunali, sono emerse n. 2 Domande di Sanatoria ai sensi del D. L. 551/94 e successivi, riguardanti **l'intero corpo di fabbrica odierno** (ivi compresa l'originaria consistenza), composto da: n.2 box auto al piano terra, generati dal frazionamento dell'originario sub 1; n. 1 appartamento al piano primo, l'originario sub 4; n.1 appartamento al piano secondo, edificato in sopraelevazione in epoca successiva.

Nello specifico per il compendio oggetto della presente perizia (sub 8 e sub 9) risulta **Domanda di Sanatoria prot. n. 652/D del 01/03/ 1995 - Pratica n.1887**, completa di relazione tecnica, documentazione fotografica ed elaborati grafici.

Si ritiene opportuno evidenziare che lo stato dei luoghi rilevato ad oggi corrisponde a quanto riportato nella documentazione suddetta, a meno di trascurabili differenze metriche.

Da confronto con i tecnici comunali, la suddetta Pratica di condono n.1887 è da reputarsi ancora in itinere; per la sua definizione potrebbe essere necessario perfezionare la documentazione già in atti, nonché le cifre già versate. Da calcoli sommari l'integrazione monetaria ammonterebbe a circa **Euro 14 .000,00** , comprensiva di oneri concessori, danno ambientale ed integrazione oblazione.

Per quanto sopra relazionato, lo status urbanistico dei beni oggetto di stima è da definire e non può reputarsi legittimo.

Tale circostanza è stata tenuta in debita considerazione in fase di stima.

Dopo la regolarizzazione dello status urbanistico, nonché della verifica con eventuale adeguamento alla normativa vigente degli impianti presenti

negli immobili con una spesa stimata di circa **Euro 1.500,00** , si potrà procedere alla presentazione di idonea pratica per l' Attestazione di Agibilità, con un ulteriore costo di circa **Euro 1.500,00**.

La zona di impianto del fabbricato di cui è parte il compendio pignorato alla luce del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castellammare di Stabia (NA) in **Zona Omogenea F*- Attrezzature ed impianti di interesse generale** ed ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale in **Zona 7 – Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole**.

I cespiti *de quibus* sono pervenuti al signor xxxx per la piena proprietà in virtù di: **Atto di Divisione del 21/06/2008 per notaio Tommaso D' Amaro rep. n.59607 racc. n. 21474** , trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 24/06/2008 Registro Generale 33498 Registro Particolare 21420, con il quale i germani xxxxxxxx scioglievano la comunione e si assegnavano i beni loro donati dai genitori sigg. xxxxxxxx.

Per completezza di informazioni, si riferisce che ai germani xxxx la proprietà dei beni staggiti, infra altro, era pervenuta in comune ed indiviso per Atto di Donazione del 21/ 06/2008 per notaio Tommaso D' Amaro rep. n.59606 racc. n. 21473, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 24/ 06/2008 Registro Generale 33497 Registro Particolare 21419, dai genitori sigg. xxxxxxxx, donanti ciascuno per i propri diritti.

I beni costituenti il lotto in questione erano pervenuti al donante sig. xxxx per il diritto di nuda proprietà con Atto di Donazione e Divisione del 18 /11/ 1986 per notaio Adolfo Trotta rep. 161772, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 07/ 01/1987 ai nn. 354/ 276e 355/277, con successivo Atto di Conferma del 13/05/2022 per Notaio

Elisabetta Spagnuolo rep. 39340 racc. 833 4, trascritto il 06/ 06/2023 ai nn. 27870/21419 e 27871/21420.

La nuda proprietà in capo al sig. xxxx si era ricongiunta all'usufrutto, che i donanti sigg. xxxxxxxx si erano riservati, all'atto della morte di questi ultimi, avvenuta rispettivamente il 03/01/1987 ed il 17/07/1991.

PREZZO BASE: Euro 143.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 107.250,00

LOTTO n. 2- piena ed esclusiva proprietà di zona di terreno sita in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Meucci n. 10.

Il lotto di terreno ha ingresso da cancello metallico scorrevole prospettante su viale di accesso pedonale e carrabile dipartentesi dalla via Meucci. Per l'esattezza, il cancello insiste su parte della stessa particella, lungo il lato ovest, dell'estensione di circa mq. 40,00, che risulta incorporata nel suddetto viale ad uso comune. Quest'ultimo è difatti formato da porzioni di numerose particelle di proprietà, ma destinate ad uso comune per dare accesso ai vari fondi e fabbricati posti lungo il tra gitto da oltre venticinque anni, essendo raffigurato ed individuabile in stralci aerofotogrammetrici risalenti agli anni 90/95.

Il piccolo appezzamento si presenta di forma rettangolare e si estende per una superficie netta di mq.428,00 circa.

A meno di una ridotta porzione a ridosso del cancello lato sud, che all'atto del sopralluogo appariva coperta da un cumulo di materiale di vario genere, esso è ben curato e coltivato ad orto, con solchi regolari e con la presenza di alcune piante da frutto.

Non presenta alcun impianto, né idrico né elettrico.

Confina nella sua interezza (ossia compresa la porzione inglobata nel viale): a nord con particella 1613 (parte del viale comune), fabbricato (individuato dalle particelle 1614 e 2077) ed altro fondo (individuato dalla

particella 2076) di proprietà aliena; a sud con fabbricato ed altro fondo (individuati dalla particella 1618) di proprietà aliena; ad est con particella 138 (già proprietà dei Preti semplici di Gesù e Maria) ed a ovest con particella 143 (già proprietà xxx).

Considerata la natura dell'immobile, non esiste condominio.

Il terreno è censito al **C.T. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 5 particella 1617**, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, Superficie are 4 ,78 , Reddito dominicale Euro 13,95, Reddito Agrario Euro 5,68, **in ditta xxxxxx**, Proprietà per 1/1 bene personale.

La superficie commerciale del terreno, coincidente con quella catastale, è di **mq. 478,00**.

Il bene non presenta irregolarità urbanistiche.

La zona di impianto del bene pignorato alla luce del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castellammare di Stabia (NA) in **Zona Omogenea B3 – Zona di recente urbanizzazione** ed ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale in **Zona 7 – Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole**.

Il cespite *de quo* è pervenuto al signor xxx per la piena proprietà in virtù di: **Atto di Divisione del 21/06/2008 per notaio Tommaso D' Amaro rep. n.59607 racc. n. 21474**, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 24/06/2008 Registro Generale 33498 Registro Particolare 21420, con il quale i germani xxxxx scioglievano la comunione e si assegnavano i beni loro donati dai genitori sigg. xxxxxxxx

Per completezza di informazioni, si riferisce che ai germani xxxx la proprietà del bene staggito, tra altro, era pervenuta in comune ed indiviso per Atto di Donazione del 21/ 06/2008 per notaio Tommaso D' Amaro rep. n.59606 racc. n. 21473, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 24/06/2008 Registro Generale 33497 Registro Particolare 21419,

dai genitori sigg. xxxxxx, donanti ciascuno per i propri diritti.

Il bene costituente il lotto in questione (infra una maggiore consistenza, ossia quale porzione della particella 493) era stato acquistato dai donanti sigg. xxxxxxx con Atto di Compravendita per notaio Maria Caterina Bellone del 30/ 06/ 1993 rep. n. 138839 racc. n.7747, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 07/ 07/1993 Registro Generale 22582 Registro Particolare 17603.

PREZZO BASE: Euro 12.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 9.000,00

LOTTO n. 3- piena ed esclusiva proprietà di compendio immobiliare composto da: A) appartamento e B) box auto, posti rispettivamente al piano primo e al piano terra di un edificio per civili abitazioni sito in Castellammare di Stabia alla Via Meucci n 34 (appartamento) e n.32/ B (box auto), catastalmente entrambi al n.36/c.

Trattasi di piccolo fabbricato, privo di portone di ingresso e di ascensore, nel quale non risulta costituito condominio, per cui non vi sono né tabelle millesimali né amministratore. Si precisa che ad esso si arriva attraverso un viale dipartentesi dalla via Meucci, insistente su particelle catastali di proprietà privata ma ad uso comune da oltre venticinque anni, considerato che esso è già descritto come tale ed indicato nei confini nel titolo di provenienza ultraventennale, ossia nell’ Atto di Donazione e Divisione del 18/11/1986 per notaio Adolfo Trotta rep.n.161772.

A) L'appartamento , con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, si compone di: ingresso, soggiorno- pranzo, cucina, bagno, disimpegno, camera 1 e camera 2 per una superficie netta di calpestabile di mq. 91.55, oltre a veranda 1 e veranda 2 (balconi completamente chiusi a veranda) per una superficie esclusiva di servizio di mq. 19,90.

L'altezza utile interna rilevata è di mt.3.00 in tutti gli ambienti.

Esso confina a nord e ad ovest con viale comune, ad est con vano scale e ballatoio, a sud con altra unità immobiliare di proprietà aliena ed è catastalmente identificato al **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 5 particella 865 sub 4**, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 348,61, Via Antonio Meucci n.36/C, piano 1, **in ditta xxxx**, Proprietà per 1/1 bene personale.

La superficie commerciale dell'appartamento è di **mq. 122,00**.

Lo stato dei luoghi sopra descritto corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale, a meno della mancata raffigurazione in quest' ultima della chiusura a veranda dei due balconi e della posizione leggermente diversa della parete posta tra ingresso e cucina.

A parere della scrivente è opportuno presentare DOCFA aggiornato, considerando che il bene in questione è oggetto di Domanda di sanatoria prot. 650/ D del 01/ 03/1995, nei cui grafici a corredo le verande sono raffigurate. La spesa stimata è di **Euro 500,00**.

B) Il box auto ha ingresso da cancello scorrevole metallico prospettante sul medesimo viale comune dipartentesi dalla via Meucci (come sopra descritto) e si compone di ambiente unico dell' estensione di mq.20,80, con altezza utile interna rilevata di mt. 2.30. Il cespite oltre che dal cancello è accessibile tramite porta metallica anche dal vano scala.

Esso confina a nord con viale comune, ad est con vano scala, a sud con altra unità immobiliare di proprietà aliena e ad ovest con altro box auto (particella 865 sub 8).

È catastalmente identificato al **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 5 particella 865 sub 7**, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza mq. 25 , Superficie catastale totale mq. 31, Rendita Euro 104,58, Via Antonio Meucci n.36/ C, piano T, **in ditta xxxxx** Proprietà per 1/1 bene personale.

La superficie commerciale del box auto è di **mq. 27,00**.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale, pertanto, non occorre aggiornamento DOCFA.

In merito allo status urbanistico di entrambi i beni staggiti , si riferisce quanto di seguito. Dall' analisi del titolo di provenienza ultraventennale, ossia dell'Atto di Donazione e Divisione del 18/11/ 1986 per notaio Adolfo Trotta rep.n.161772, si evince che il fabbricato in cui essi ricadono era costituito da un nucleo originario edificato nel 1955, articolato in due vani al piano terra identificati catastalmente al foglio 5 particella 865 sub 1 ed un "quartino " di tre vani al piano primo identificato catastalmente al foglio 5 particella 865 sub 4, oltre lastrico solare di copertura.

Tale consistenza in epoca successiva è stata però oggetto di frazionamento del piano terra e sopraelevazione del piano secondo *sine titulo*.

Relativamente a tali opere, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici comunali, sono emerse n. 2 Domande di Sanatoria ai sensi del D. L. 551/94 e successivi, riguardanti l'intero corpo di fabbrica odierno (ivi compresa l'originaria consistenza), composto da: n.2 box auto al piano terra, generati dal frazionamento dell'originario sub 1; n. 1 a ppartamento al piano primo, l'originario sub 4; n.1 appartamento al piano secondo, edificato in sopraelevazione in epoca successiva.

Nello specifico per il compendio oggetto della presente perizia (sub 4 e sub 7) risulta **Domanda di Sanatoria prot. n. 650/D del 01/03/1995- Pratica n.1889**, completa di relazione tecnica, documentazione fotografica e grafici.

Si ritiene opportuno evidenziare che lo stato dei luoghi attuale corrisponde a quanto riportato nella documentazione suddetta, a meno di trascurabili differenze metriche.

Da confronto con i tecnici comunali, la suddetta Pratica di condono n.1889 è da reputarsi ancora in itinere ; per la sua definizione potrebbe essere necessario perfezionare la documentazione già in atti, nonché le cifre già versate. Da calcoli sommari l'integrazione monetaria ammonterebbe a circa **Euro 16 .000,00** , comprensiva di oneri concessori, danno ambientale ed integrazione oblazione.

Per quanto sopra relazionato, lo status urbanistico dei beni oggetto di stima è da definire e non può reputarsi legittimo.

Tale circostanza è stata tenuta in debita considerazione in fase di stima.

Dopo la regolarizzazione dello status urbanistico, nonché della verifica con eventuale adeguamento alla normativa vigente degli impianti presenti negli immobili con una spesa stimata di circa **Euro 1.500,00** , si potrà procedere alla presentazione di idonea pratica per l' Attestazione di Agibilità, con un ulteriore costo di circa **Euro 1.500,00**.

La zona di impianto del fabbricato di cui è parte il compendio pignorato alla luce del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castellammare di Stabia (NA) in **Zona Omogenea F*- Attrezzature ed impianti di interesse generale** ed ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale in **Zona 7 – Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole**.

I cespiti *de quibus* sono pervenuti al signor xxxx per la piena proprietà in virtù di: **Atto di Divisione del 21/06/2008 per notaio Tommaso D' Amaro rep. n.59607 racc. n. 21474** , trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 24/ 06/2008 Registro Generale 33498 Registro Particolare 21420, con il quale i germani xxxx scioglievano la comunione e si assegnavano i beni loro donati dai genitori sigg xxxx.

Per completezza di informazioni, si riferisce che ai germani xxx la proprietà dei beni staggiti, infra altro, era pervenuta in comune ed indiviso per Atto di Donazione del 21/ 06/2008 per notaio Tommaso D' Amaro rep. n.59606 racc. n. 21473, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 24/ 06/2008 Registro Generale 33497 Registro Particolare 21419, dai genitori sigg. xxxx, donanti ciascuno per i propri diritti.

I beni costituenti il lotto in questione erano pervenuti al donante sig. xxxx per il diritto di nuda proprietà con Atto di Donazione e

Divisione del 18 /11/ 1986 per notaio Adolfo Trotta rep. 161772, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 07/ 01/1987 ai nn. 354/ 276 e 355/ 277 , con successivo Atto di Conferma del 13/05/2022 per Notaio Elisabetta Spagnuolo rep. 39340 racc. 8334, trascritto il 06/ 06/2023 ai nn. 27870/21419 e 27871/21420.

La nuda proprietà in capo al sig. xxxx si era ricongiunta all’usufrutto, che i donanti sigg. xxxxxx si erano riservati, all’atto della morte di questi ultimi, avvenuta rispettivamente il 03/01/1987 ed il 17/07/1991.

PREZZO BASE: Euro 148.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 111.000,00

Con la presente la scrivente riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto relativamente al **LOTTO 3**.

5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

I quesiti di cui all'incarico conferito dal G. E. sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico del 02/05/2023, 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

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

6.1.1 VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C. P. C.

La disamina della documentazione in atti, ha dato modo di riscontrare che il creditore precedente, nel caso di specie *Guber Banca S.p.A. per Gaia SPV S.r.l.*, ha prodotto quanto segue:

- a. **Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (*Cfr. all.to n.2*), datata 12/04/2023, Registro Generale n. 18854, Registro Particolare n. 14159.

b. Certificazione notarile (Cfr. *all.to n.3*) a firma del Notaio dott. Andrea Galleri, datata 14/04/2023 e depositata in pari data, attestante le risultanze relative agli immobili pignorati.

ESITO DELLA VERIFICA POSITIVO

**6.1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI**

In base alle verifiche effettuate incrociando i dati di cui alle ispezioni ipotecarie per nominativo, nello specifico sul debitore **xxxx** proprietario dei beni oggetto della presente relazione e su **xxxx** dante causa nel ventennio (Cfr. *all.to n.4*), nonché su ciascun immobile pignorato, nello specifico su U. I. censita in **C.F. al Foglio 5 particella 865 sub 4** e su U. I. censita in **C.F. al Foglio 5 particella 865 sub 7** (Cfr. *all.to n.5*) risultano le iscrizioni e le trascrizioni, aventi incidenza sulla procedura *de qua*, di seguito riportate.

Iscrizioni:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 6934 Registro Generale 37000 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 624 del 23/07/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2010 - Registro Particolare 7364 Registro Generale 39138 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 652 del 29/07/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2012 - Registro Particolare 3548 Registro Generale 35694 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 363/2010 del 04/05/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/01/1987 - Registro Particolare 276 Registro Generale 354 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Documenti successivi correlati:
Trascrizione n. 21419 del 06/06/2022
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/01/1987 - Registro Particolare 277 Registro Generale 355
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 21420 del 06/06/2022
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/2008 - Registro Particolare 21419 Registro Generale 33497 Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 59606/21473 del 21/06/2008
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/06/2008 - Registro Particolare 21420 Registro Generale 33498 Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 59607/21474 del 21/06/2008
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/09/2009 - Registro Particolare 42586 Registro Generale 57239 Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 62937/23622 del 12/09/2009
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2014 - Registro Particolare 27530 Registro Generale 42085 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3412 del 26/03/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2022 - Registro Particolare 21419 Registro Generale 27870 Pubblico ufficiale SPAGNUOLO ELISABETTA Repertorio 39340/8334 del 13/05/2022
ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 276 del 1987
8. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 06/06/2022 - Registro Particolare 21420 Registro Generale 27871 Pubblico ufficiale SPAGNUOLO ELISABETTA Repertorio 39340/8334 del 13/05/2022
ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 277 del 1987
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2023 - Registro Particolare 14159 Registro Generale 18854 Pubblico ufficiale ASSISTENTE - FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 867 del 04/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La scrivente ha, inoltre, estratto:

Documentazione catastale

- ❖ Visura storica catastale della **particella 865 foglio 5 sub 4** del Comune di Castellammare di Stabia (*Cfr. all.to n.6*)

presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;

- ❖ Visura storica catastale della **particella 865 foglio 5 sub 7** del Comune di Castellammare di Stabia (*Cfr. all.to n.7*) presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;
- ❖ Mappa catastale individuante il fabbricato in cui ricadono i beni *de quibus*, ossia foglio 5 particella 865 del Comune di Castellammare di Stabia (*Cfr. all.to n.8*) presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;
- ❖ Planimetria catastale del sub 4 della particella 865 foglio 5 del Comune di Castellammare di Stabia (*Cfr. all.to n.9*);
- ❖ Planimetria catastale del sub 7 della particella 865 foglio 5 del Comune di Castellammare di Stabia (*Cfr. all.to n.10*).

Titoli di provenienza

Procedendo a ritroso nel ventennio antecedente il pignoramento:

- ❖ Atto di Divisione del 21/06/2008 per notaio Tommaso D’Amaro, rep. n. 59607 racc. n.21474 con relativa Nota di trascrizione del 24/06/2008 R.G. n.33498 R.P. n.21420 (*Cfr. all.to n.11*), mediante il quale al sig. xxxx veniva assegnato il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni *de quibus*;
- ❖ Atto di Donazione del 21/06/2008 per notaio Tommaso D’Amaro rep. n. 59606 racc. n.21473, con relativa Nota di trascrizione del 24/06/2008 R.G. n.33497 R.P. n.21419

(Cfr. *all.to n.12*), mediante il quale al sig. xxx veniva donata, tra altro, la quota in comune ed indivisa di 1/4 dei beni pignorati dal padre xxx;

- ❖ Atto di Donazione e Divisione del 18/11/1986 per notaio Adolfo Trotta rep. n.161772, con relative Note di trascrizione del 07/01/1987 ai nn.354/276 e 355/277 (Cfr. *all.to n.13*), in virtù del quale al sig. xxxx veniva assegnato, tra altro, il diritto di nuda proprietà dei beni pignorati dai genitori xxxxxxxx, i quali si riservavano l'usufrutto, che si consolidava alla loro morte, avvenuta rispettivamente il 03/01/1987 ed 17/07/1991. Tale atto è stato oggetto di Atto di Convalida e Conferma ex Legge 47/85 del 13/05/2022 per notaio Elisabetta Spagnuolo rep. n.39340 racc. n.8334, trascritto il 06/06/2022 ai nn.27870/21419 e 27871/21420 (Cfr. *all.to n.14*).

È stato, inoltre, acquisito:

- ❖ Atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale per notaio Tommaso D'Amaro del 12/09/2009 rep. n.62937 racc. n. 23622, trascritto il 18/09/2009 ai nn.57239/42586 (Cfr. *all.to n.15*).

Certificati anagrafici

- ❖ Certificato di Residenza storico ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore (Cfr. *all.to n.16*);
- ❖ Certificato di Residenza storico e di Stato di famiglia degli occupanti i beni (Cfr. *all.to n.17*);

- ❖ Certificato di morte di xxxx (*Cfr. all.to n.18*);
- ❖ Certificato di morte ed Estratto per riassunto dell'Atto di nascita di xxxxx, nonché Certificato negativo di nascita di xxxxxxxx, come erroneamente in alcuni atti è indicata la suindicata signora xxxx (*Cfr. all.to n.19*).

Documentazione urbanistica

- ❖ Domanda di sanatoria ai sensi della Legge 724/1994 prot. n. 650/D del 01/03/1995 - Pratica n.1889, completa di relazione tecnica, elaborati grafici e documentazione fotografica (*Cfr. all.to n.20*);
- ❖ Certificato di destinazione urbanistica della particella 865 (*Cfr. all.to n.21*).

Altra documentazione di rilievo:

- ❖ Contratto di Locazione ad Uso Abitativo Serie 3 n. 1474 stipulato il 20/02/2012 e registrato il 20/02/2012 (*Cfr. all.to n.22*);
- ❖ Nota di Iscrizione del 30/07/2010 R.G.37000 R.P.6934, relativa ad Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. contro xxxxxx (*Cfr. all.to n.23*);
- ❖ Nota di Iscrizione del 10/08/2010 R.G.39138 R.P.7364, relativa ad Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. contro xxxxxx (*Cfr. all.to n.24*);

- ❖ Nota di Iscrizione del 10/08/2012 R.G.35694 R.P.3548, relativa ad Ipoteca giudiziale a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A. contro xxxxx (Cfr. all.to n.25).
- ❖ Nota di Trascrizione del 04/09/2014 R.G.42085 R.P. 27530, relativa a Domanda Giudiziale per revoca Atti soggetti a trascrizione, relativamente all'Atto di costituzione del Fondo Patrimoniale (Cfr. all.to n.26).

Per verifica sono state estratte:

- 1) Nota di Trascrizione del 22/01/2008 R.G 3790 R.P. 2466, riscontrata sul sub 7, ma relativa a Certificato di denunciata successione del 20/05/2005 rep. n. 99/659 in morte del sig. xxx (Cfr. all.to 27), **estranea ai beni pignorati**;
- 2) Nota di trascrizione del 20/04/2010 R.G. 18570 R.P.12757, riscontrata sul debitore xxxxx, ma relativa all'Atto di Compravendita per notaio Tommaso D'Amaro avente ad oggetto la particella 1618 sub 1 del foglio 5 (Cfr. all.to 28), **estranea al pignoramento de quo**.

6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2

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

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

La segnalazione relativa allo stato di occupazione degli immobili è stata depositata in data 05/06/2023.

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE

Secondo quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'Agenda delle Entrate, confermato in sede di sopralluoghi, in merito ai beni *de quibus*, essi sono occupati da persone diverse dal debitore in forza di titolo opponibile alla procedura, nello specifico **Contratto di Locazione ad Uso Abitativo Serie 3 n. 1474**, stipulato e registrato il 20/02/2012 (*Cfr. citato all.to n.22*) per la durata di quattro anni, dal 01/03/2012 al 28/02/2016, prorogato per i successivi quattro con scadenza il 28/02/2024, con un corrispettivo annuo di Euro 6.000,00.

OCCUPANTI DELL'IMMOBILE (*Cfr. citato all.to n.17*):

- 1) XXXXXXXX
- 2) XXXXXX
- 3) XXXXX

4) XXXXXXX

5) XXXXXXX

6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3

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

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

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

6.3.1.A DATI GENERALI:

I beni oggetto di stima, di proprietà 1/1 del sig. xxxx consistono in un appartamento e in un box auto posti in un fabbricato per civili abitazioni, situato in Castellammare di Stabia (NA), alla via Meucci n.34 (appartamento) e n.32/ B (box auto), catastalmente censiti entrambi al civico n.36/C, al quale si arriva tramite viale dipartentesi dalla via Meucci, insistente su porzioni di particelle catastali di proprietà privata, ma destinato ad uso comune da oltre venticinque anni. Esso è infatti già descritto come tale ed indicato nei confini dei beni staggiti nel titolo ultraventennale, ossia

nell'Atto di Donazione e Divisione del 18/11/1986 per notaio Adolfo Trotta rep. n. 161772 (Cfr. citato all.to n.13).

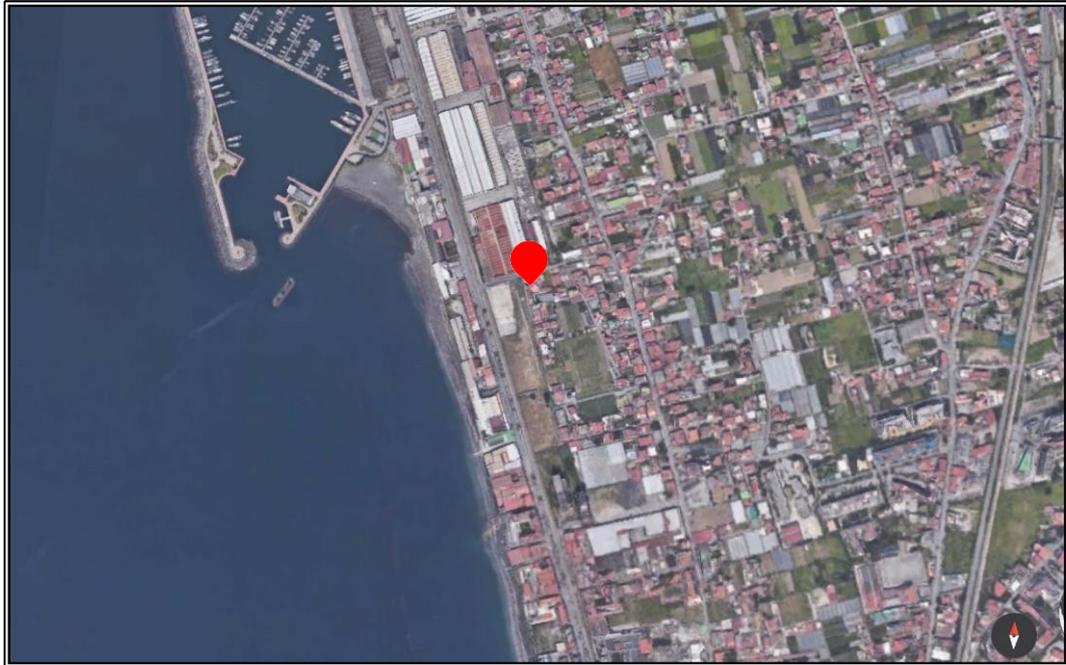


FOTO SATELLITARI



L'edificio, realizzato con struttura mista, in muratura portante al piano terra e cemento armato ai piani superiori, si sviluppa su tre livelli con copertura piana. Si presenta in uno stato di manutenzione scarso sia esternamente che internamente (*Cfr. Documentazione Fotografica – Foto da 1 a 5*), talché, previa autorizzazione del G.E., si è provveduto alla messa in sicurezza dei parapetti delimitanti i balconi; risulta inoltre privo di ascensore e di portone di ingresso.



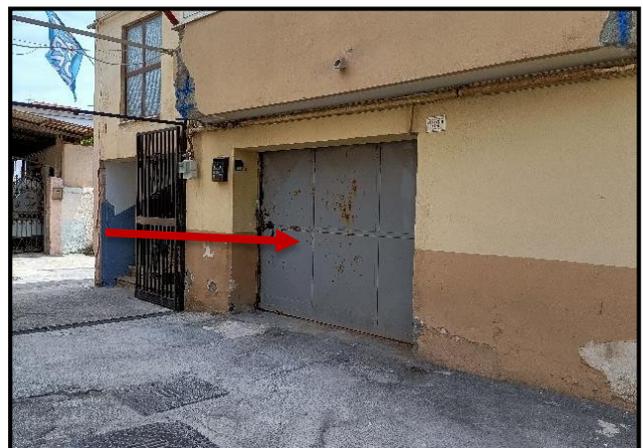
VISTA PROSPETTO NORD



VISTA PROSPETTO OVEST



VISTA PROSPETTO EST



BOX AUTO PIGNORATO



INGRESSO AL FABBRICATO



BALLATOIO PRIMO PIANO

Il fabbricato costituito dai cespiti pignorati è situato in zona semicentrale, con buona disponibilità di parcheggi, discretamente collegata a scuole, uffici, ospedale, principali vie di trasporto (autostrada, autolinee), impianti sportivi e chiese; con buona presenza di attività economiche (negozi, farmacia, supermercati, ecc.).

Si tratta di piccolo fabbricato nel quale non risulta costituito condominio, per cui non vi sono né tabelle millesimali né amministratore.

6.3.1.B DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARI STAGGITE COMPONENTI IL LOTTO

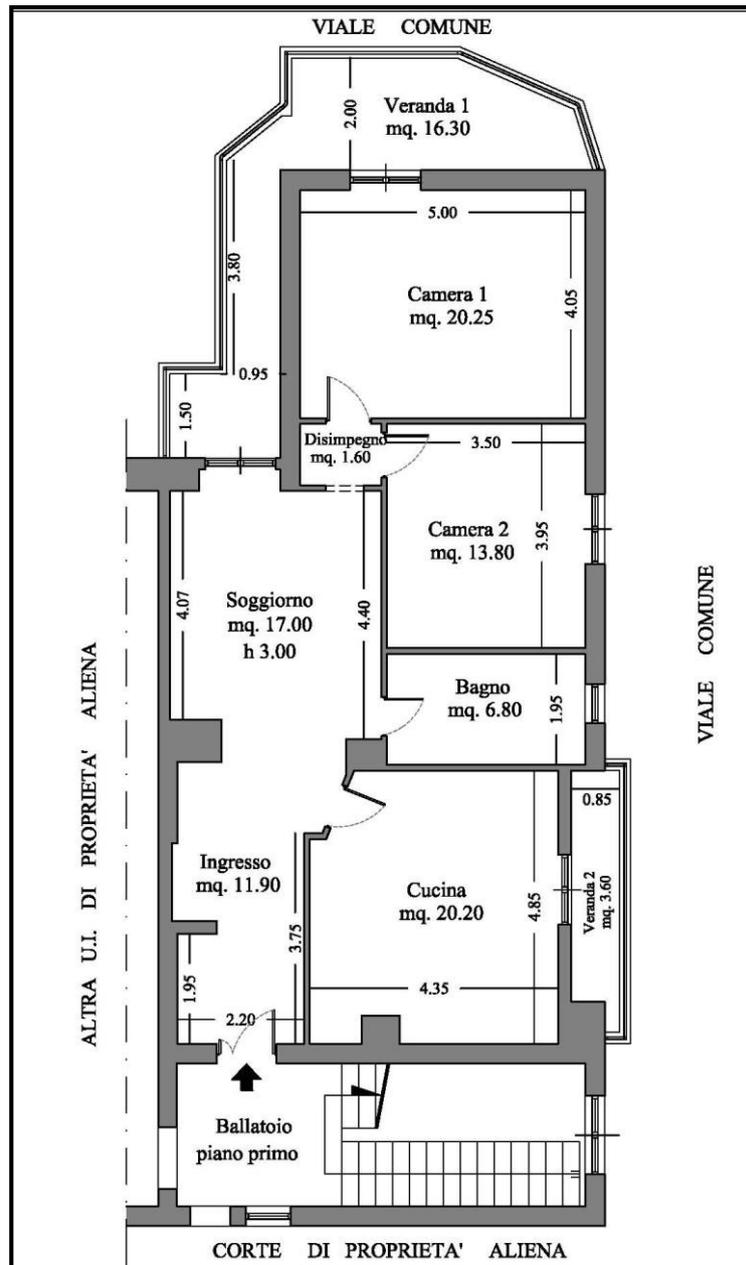
L'appartamento è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5, particella 865 sub 4, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, in ditta **xxxxxx** **proprietà per 1/1 bene personale.**

Esso confina a nord e ad ovest con viale comune, ad est con vano scale e ballatoio, a sud con altra unità immobiliare di proprietà aliena.

Si compone di (Cfr. Elaborati Grafici: Tav. 1- Lotto 3 e Documentazione Fotografica – Foto da 6 a 15):

- ingresso dell'estensione di mq.11.90;
- cucina dell'estensione di mq. 20.20, con balcone chiuso a veranda 2 lato nord di mq.3.60;
- soggiorno di mq.17.00, con porta/finestra aprentesi sul balcone chiuso a veranda 1 di mq. 16.30;
- bagno di mq.6,80, con finestra sul balcone lato nord;
- disimpegno di mq.1,60;
- camera 1 dell'estensione di mq.20,25, con porta/finestra aprentesi sul balcone chiuso a veranda 1;
- camera 2 dell'estensione di mq.13,80, con finestra lato nord;

L'altezza rilevata in tutti gli ambienti è di mt. 3,00.



RILIEVO METRICO

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, a meno della veranda 1, che presenta evidenti segni di infiltrazioni, ed è dotato di:

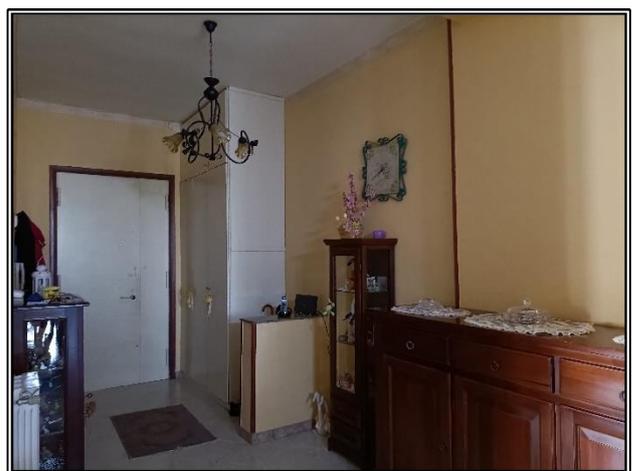
- porta d'ingresso blindata;

- impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia, che appaiono dotati di elementi a norma, ma per i quali non sono state rinvenute certificazioni che ne attestino i requisiti. Si ritiene, pertanto, opportuno prevederne la verifica con eventuale adeguamento alle norme vigenti, per una spesa stimata di **Euro 1.500,00**;
- caldaia autonoma per l'acqua calda e per l'impianto di riscaldamento, con termosifoni in alluminio;
- pavimento in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitti pitturate, a meno di quelle del bagno e della cucina rivestite in piastrelle di ceramica;
- porte interne in legno e vetro;
- infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bianco e cornici rosse, con apposizione di zanzariere e tapparelle avvolgibili motorizzate.

Esso presenta una discreta esposizione, risultando adeguatamente soleggiato ed arieggiato.



Accesso all'appartamento



Ingresso



Cucina



Veranda 2



Soggiorno-pranzo



Bagno



Disimpegno



Camera 1



Camera 2



Veranda 1 lato sud



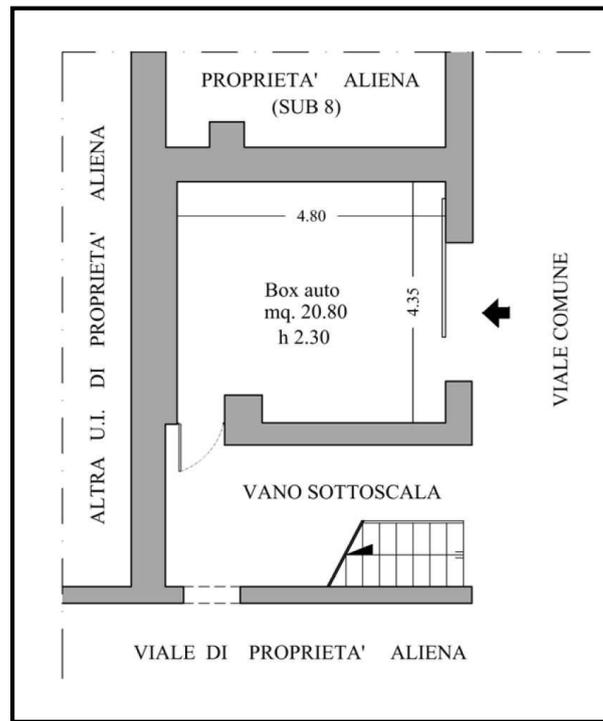
Veranda 1 lato ovest

Il box auto è catastalmente identificato al **C.F. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5, particella 865 sub 7**, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza mq. 25, Superficie catastale totale mq.31, **in ditta xxxxxx proprietà per 1/1 bene personale**.

Esso confina: a nord con viale comune, ad est con altro box auto di proprietà aliena (sub 7), a sud e ad ovest con altre unità immobiliari di proprietà aliena.

Si compone di un unico ambiente dell'estensione di mq. 23,70, accessibile oltre che dal cancello anche dal vano scala tramite porta metallica.

L'altezza rilevata è di mt. 2,20.



RILIEVO METRICO

Il box auto si presenta in discreto stato di conservazione ed è dotato di:

- cancello metallico scorrevole;
- pavimento in piastrelle effetto pietra;
- pareti pitturate;
- impianto elettrico da adeguare alla normativa vigente.



Vista esterna



Vista interna



Porta di collegamento con l'androne

Alla luce di quanto sopra relazionato, il compendio oggetto di stima presenta le superfici utili interne riportate nel quadro riepilogativo seguente:

DESTINAZIONE	Superficie principale	Superficie di servizio
APPARTAMENTO (SUB 4)		
Ingresso	mq. 11.90	
Cucina	mq. 20.20	
Soggiorno	mq. 17.00	
Bagno	mq. 6.80	
Disimpegno	mq. 1.60	
Camera 1	mq. 20.25	
Camera 2	mq. 13.80	
Veranda 1		mq. 16.30
Veranda 2		mq. 3.60
Totale	mq. 91.55	mq. 19.90
BOX AUTO (SUB 7)		
Ambiente unico	mq. 20.80	
Totale	mq. 20.80	

6.3.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

6.3.2.A CRITERI DI CALCOLO.

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

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

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

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

Superficie omogeneizzata

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

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

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

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

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

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

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

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

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie si computa nella misura:

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

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

6.3.2.B CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE.

La superficie commerciale del compendio in questione risulta essere pari (*Vedi tabella seguente ed Elaborati grafici-Tav.2 Lotto 3*):

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO			
C. F. FOGLIO 5 part. 865 sub 9			
DESCRIZIONE	SUPERFICE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali	109,50	1,00	109,50
Superficie verande	24,20	0,50	12,10
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			121,60

arrotondata al mq.

Appartamento (sub 4)
S.C. = mq. 122,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE BOX AUTO			
C. F. FOGLIO 5 part. 865 sub 7			
DESCRIZIONE	SUPERFICE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie ambiente unico	26,60	1,00	26,60
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			26,60

arrotondata al mq.

Box auto (sub 7)
S.C. = mq. 27,00

6.3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI.

In merito alla formazione dei lotti si è ritenuto opportuno, al fine di una maggiore appetibilità e possibilità di vendita, formare n. 3 lotti, la cui descrizione sintetica è riportata da pag.10 a pag.20 della seguente relazione ed a cui si rimanda.

6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.

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

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

6.4.1 PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Dall'analisi della documentazione in atti, nonché da quella estratta dalla sottoscritta (*Cfr. Risposta al Quesito n.1*), andando a

ritroso nel ventennio antecedente il pignoramento, emerge quanto segue:

a) in data 21/06/2008, il sig. **xxxxx** giusto **Atto di Divisione per notaio Tommaso D’Amaro, Rep. n. 59607 Racc. n. 21474 (Cfr. citato all.to n.11)**, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 24/06/2008 -Registro Generale 33498 Registro Particolare 21420, sciogliendo la comunione con i germani **xxxxxxx** sui beni loro donati dai genitori, sigg. **xxxxx**, **diveniva pieno proprietario dei beni de quibus**, tra altro. Nello specifico al debitore veniva assegnata la seconda quota, composta dai beni indicati con le lettere A), C) e P) della premessa.

Considerato che sono oggetto della presente perizia i beni indicati dalle lettere A) e C), essi sono così descritti: "*[...] A) appartamento sito al primo piano composto da cinque vani catastali. Confinante per due lati con viale comune e con vano scala, con beni xxxx. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5 particella 865 sub4, categoria A/4, classe 5, vani 5, R.C. Euro 348,61. [...] C) box sito al piano terra. Confinante con beni di cui alla lettera D), con viale comune e vano scala, con beni eredi xxxx. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5 particella 865 sub 7, categoria C/6, classe 7, mq 25, R.C. Euro 104,58.*"

b) in pari data, ossia il 21/06/2008 , il medesimo sig xxxx, giusto **Atto di Donazione per notaio Tommaso D’Amaro Rep. n. 59606 Racc. n. 21473** (Cfr. *citato all.to n.12*), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 24/06/2008 - Registro Generale 33497 Registro Particolare 21419, in comune ed indiviso con i propri xxxx, riceveva in donazione dai genitori, sigg. xxxx, ognuno per quanto di competenza, le consistenze immobiliari site in Castellammare di Stabia alla via Antonio Meucci, tra cui: “[...]A) *appartamento sito al primo piano composto da cinque vani catastali. Confinante per due lati con viale comune e con vano scala, con beni xxxx. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5 particella 865 sub 4, categoria A/4, classe 5, vani 5, R.C. Euro 348,61. [...] C) box sito al piano terra. Confinante con beni di cui alla lettera D), con viale comune e vano scala, con beni eredi xxxxx. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5 particella 865 sub 7, categoria C/6, classe 7, mq 25, R.C. Euro 104,58.*”

c) in data 18/11/1986 il sig. xxxx giusto **Atto di Donazione e Divisione per notaio Adolfo Trotta, Rep. n. 161772** (Cfr. *citato all.to n.13*), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 07/01/1987 -Registro Generale 354 Registro Particolare 276 (Donazione) e Registro Generale 355

Registro Particolare 277 (Divisione) diveniva proprietario, tra altro, per il diritto di nuda proprietà di: ***“porzione del fabbricato di cui alla lettera A) della premessa e precisamente la parte nord composta da due vani al piano terra ed un quartino di tr e vani compresi gli accessori in primo piano con il lastrico solare assoluto e suppenno. Il tutto confina con viale comune, esistente, da due lati e con restante proprietà. Riportato in catasto alla partita 9252 folio5 p/lla 865/1 p.t. cl.1 cat. A/4 vani 3 Rc. £ 654 e p/lla 865/4 p.p. cat. A/4 cl.2 vani 2 Rc. £ 520”***.

Si specifica in merito al suddetto Atto che:

1) esso riguarda la porzione originaria del fabbricato in cui ricadono i beni staggiti, risalente come dichiarato all’anno 1955, ossia il sub 1 (piano terra) ed il sub 4 (piano primo), i quali in seguito a opere comportanti frazionamento e sopraelevazione, come si spiegherà dettagliatamente nel paragrafo dedicato, hanno assunto la consistenza odierna, generando tra l’altro il sub 7 (box auto al piano terra) parte del Lotto di cui si discorre;

2) i beni in esso contemplati furono donati dai sigg. xxxx ai loro figli, tra cui il sig. xxxx, riservandosi il diritto di usufrutto con diritto di accrescimento fra essi, che si consolidò in piena proprietà per effetto della morte di entrambi, avvenuta rispettivamente il 03/01/1987 (Cfr. citato all.to n.18) ed il 17/07/1991 (Cfr. citato all.to n.19).

3) La sig.ra xxx, in tale atto è identificata quale xxx, ma da verifiche effettuate presso l’Ufficio Anagrafe del comune di Castellammare di Stabia (Cfr.

citato all.to n.19), si evince che il nome corretto è xxxx

4) Il suddetto atto è stato oggetto di Atto di Convalida e Conferma ex Legge 47/85 del 13/05/2022 per notaio Elisabetta Spagnuolo rep. n.39340 racc. n.8334, trascritto il 06/06/2022 ai nn.27870/21419 e 27871/21420 (*Cfr. citato all.to n.14*). In tale atto la sig. xxx per mero errore materiale è indicata quale xxx, ma come già sopra riportato, il cognome corretto è xxxx.

6.4.2 FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI ESEGUITE.

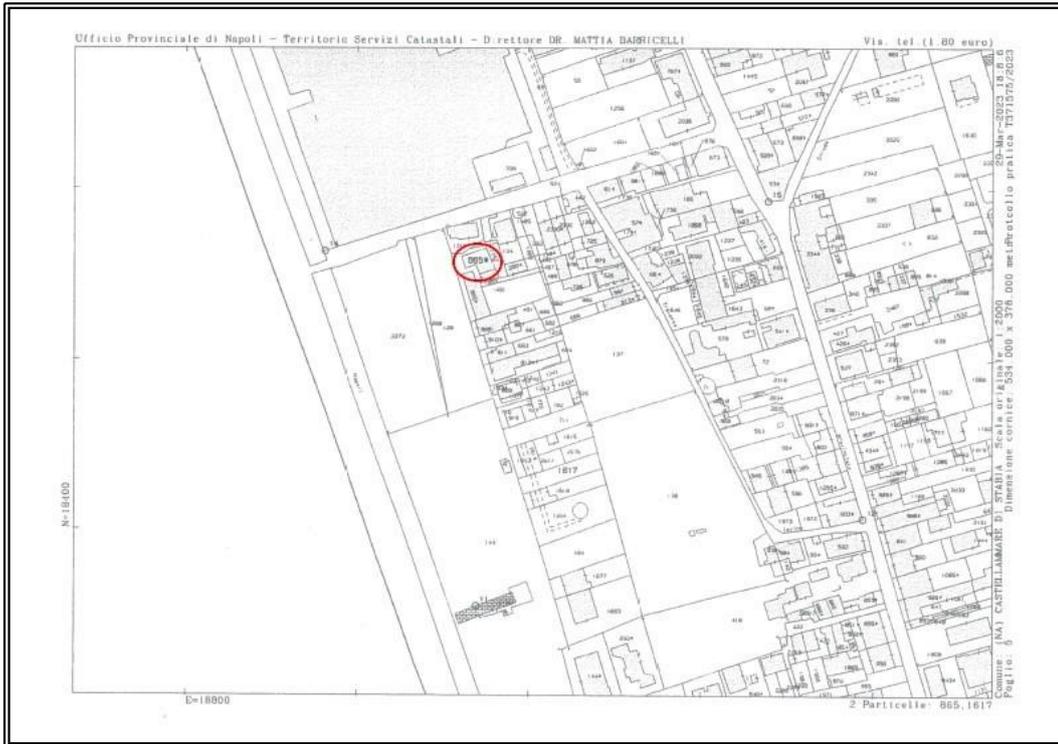
La disamina della documentazione di cui innanzi, nonché di quella consultata e/o estratta dalla scrivente presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in merito alle variazioni catastali via via susseguitesì **nel ventennio antecedente il pignoramento**, consente di evidenziare che entrambi gli immobili pignorati non ne hanno subito.

Per completezza di informazioni si fa presente che il sub 7, individuante il box auto al piano terra, è stato generato dal frazionamento dell'originario sub 1, in data che va indietro nel tempo oltre il ventennio, ossia mediante:

VARIAZIONE del 17/02/1993 in atti dal 20/04/1998
 FRAZIONAMENTO P.F.98 (n. 4615.1/1993).

Come richiesto dal mandato sono state acquisite ed allegate alla presente relazione le visure storiche catastali e le planimetrie catastali delle unità immobiliari che compongono il lotto.

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



6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

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

I beni oggetto di stima risultano identificati catastalmente così come segue.

L'appartamento (Cfr. citato all.to n.6):

-unità immobiliare riportata nel C.F. del Comune di Castellammare di Stabia (NA), alla via Meucci n. 36/C, foglio 5, particella 865 sub 4, cat. A/4, cl.5, consistenza 5 vani, rendita Euro 348,61, piano 1, in ditta xxxxx proprietà 1/1 bene personale

Il box auto (Cfr. citato all.to n.7):

-unità immobiliare riportata nel C.F. del Comune di Castellammare di Stabia (NA), alla via Meucci n. 36/C, foglio 5, particella 865 sub 7, cat. C/6, cl.7, consistenza 25 mq, Superficie catastale mq. 31, rendita Euro 104,58, piano T, in ditta xxxxxxx proprietà 1/1 bene personale.

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

“immobili siti in Castellammare di Stabia (NA), via Antonio Meucci n. 36/c, riportati al Catasto Fabbricati del medesimo

Comune al Foglio 5, particelle: 865 sub.4, cat. A/4, consistenza 5 vani; 865 sub. 7, cat. C/6, consistenza 25 mq [...]”.

I dati catastali specificati nell'Atto di pignoramento **CORRISPONDONO ai dati desunti dalle risultanze catastali.**

Le schede planimetriche degli immobili staggiti sono state acquisite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio e sono allegate alla presente relazione (*Cfr. citati all.ti n.9 e 10*)

6.6 RISPOSTA AL QUESITO 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

e) Situazioni di comproprietà.

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

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

La descrizione attuale dei beni staggiti, relativamente ad indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali è la seguente: n.2 unità immobiliari site in Castellammare di Stabia (Na), nello specifico: appartamento alla via Meucci n.34 posto al piano primo e box auto alla via Meucci n. 32/ B posto al piano terra, censiti al C.F. del comune di Castellammare di Stabia al foglio 5 particella 865 rispettivamente con il sub 4 e con il sub 7.

I dati descrittivi degli immobili pignorati specificati nell'Atto di pignoramento sono (*Cfr. citato all.to n.1*):

“immobili siti in Castellammare di Stabia (NA), via Antonio Meucci n. 36/c, riportati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 5, particelle: 865 sub.4, cat. A/4, consistenza 5 vani; 865 sub. 7, cat. C/6, consistenza 25 mq”.

Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento è VERIFICATA

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

Relativamente al numero civico la conformità tra l'attuale civico dei beni ed il civico riportato nel pignoramento NON È VERIFICATA, MA TALE DISCREPANZA NON INFLUISCE SULLA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE DEI BENI.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e CONSENTONO l'esatta ed univoca identificazione dei beni.

6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

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

Nell'Atto di Divisione del 21/06/2008 per notaio Tommaso D'Amaro, Rep. n. 59607 Racc. n. 21474 (*Cfr. citato all.to n.11*), mediante il quale il debitore diveniva pieno proprietario, tra altro, del compendio pignorato ed oggetto di stima, esso è così descritto: ***"[...] A) appartamento sito al primo piano composto da cinque vani catastali. Confinante per due lati con viale comune e con vano scala, con beni xxxx. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5 particella 865 sub4, categoria A/4, classe 5, vani 5, R.C. Euro 348,61. [...] C) box sito al piano terra. Confinante con beni di cui alla lettera D), con viale comune e vano scala, con beni eredi xxxx. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5 particella 865 sub 7, categoria C/6, classe 7, mq 25, R.C. Euro 104,58."***

Per quanto riguarda l'**appartamento**:

a) la descrizione desumibile sulla base dei dati di cui all a planimetria catastale attualmente in atti è: appartamento sito al piano primo, composto da cinque vani catastali, confinante per due lati (nord ed ovest) con viale comune (individuato dalla particella 1492 del foglio 5 di proprietà aliena ma adibito a viale comune da oltre venticinque anni¹), ad est con vano scala, a sud con altra unità immobiliare parte della stessa particella 865 di proprietà aliena (eredi xxx). Censito al C.F. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 5 particella 865 sub 4.

b) la descrizione dello stato attuale dei luoghi è: appartamento sito al piano primo, composto da cinque vani catastali, confinante per due lati (nord ed ovest) con viale comune individuato dalla particella 1492 del foglio 5 (bene di proprietà aliena ma adibito ad uso comune da oltre venticinque anni, come già riferito), ad est con vano scala, a sud con altra unità immobiliare parte della stessa particella 865 di proprietà aliena (già proprietà xxxx). Censito al C.F. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5 particella 865 sub 4.

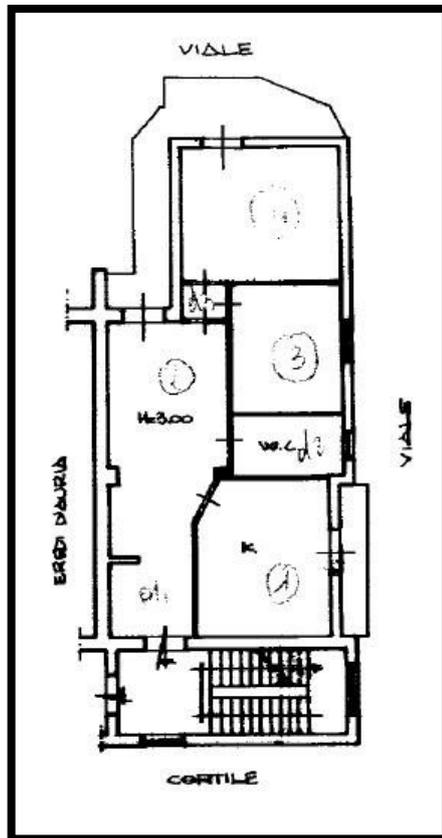
Ne deriva che:

1) la descrizione di cui al titolo di provenienza corrisponde alla descrizione di cui alla planimetria catastale in atti;

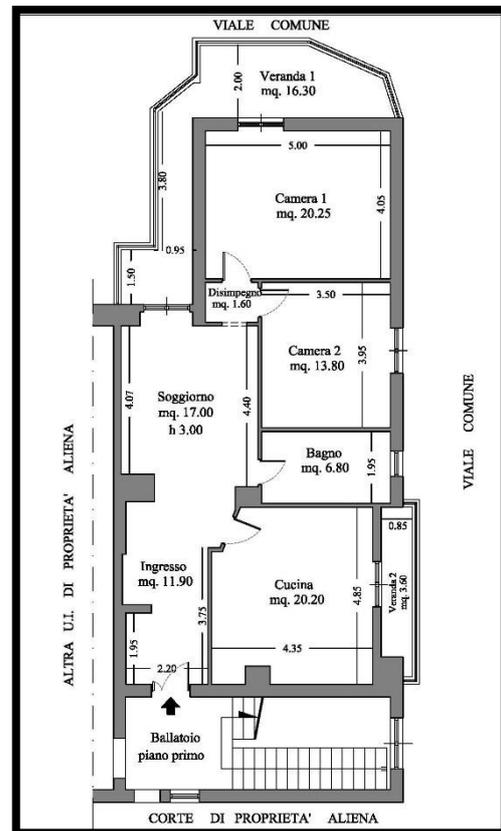
2) la descrizione del cespite desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in atti **corrisponde** allo stato attuale dei luoghi per quanto riguarda identificazione catastale e confini,

¹ Nell'Atto di Donazione e Divisione del 18/11/1986 per notaio Adolfo Trotta il viale è indicato tra i confini del fabbricato e definito quale "***viale comune esistente***".

ma **differisce** per la posizione leggermente diversa della parete e della porta poste tra ingresso e cucina e la mancata raffigurazione della chiusura a veranda dei due balconi (*Vedi Figure sottostanti per il confronto tra la raffigurazione nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi*).



Stralcio planimetria catastale



Stralcio stato dei luoghi

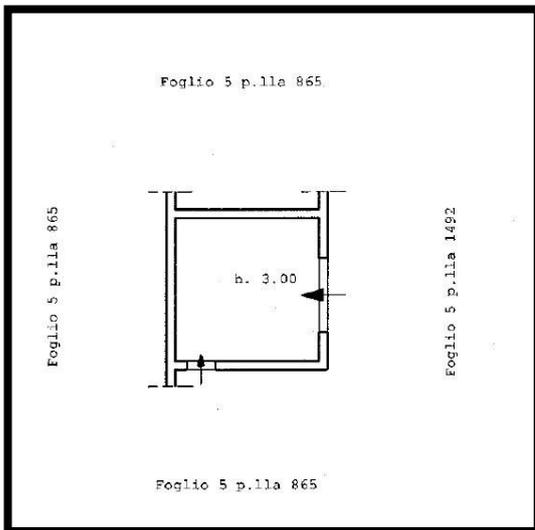
A parere della scrivente, considerando che il bene in questione, come si spiegherà più dettagliatamente nel paragrafo dedicato, è oggetto di Domanda di sanatoria prot. 650/D del 01/03/1995, nei cui grafici a corredo la chiusura a veranda dei due balconi è raffigurata e le relative superfici computate, è opportuno presentare aggiornamento DOCFA per una spesa stimata **di Euro 500,00**.

Per quanto attiene al box auto:

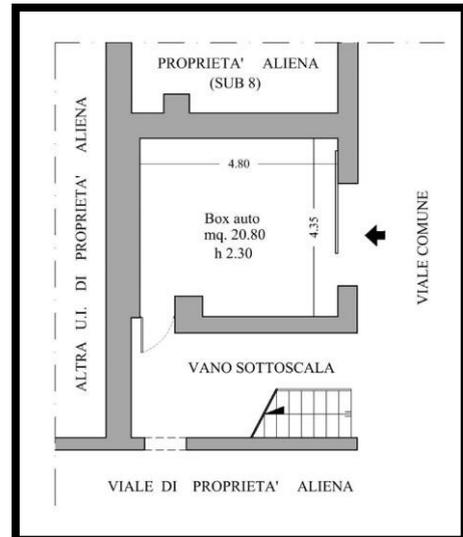
a) la descrizione desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in atti è: box auto sito al piano terra, confinante a nord con particella 1492 del foglio 5 (bene di proprietà aliena ma adibito a viale di uso comune da oltre venticinque anni, come già riferito), per gli altri tre lati con beni parte della stessa particella 865. Censito al C.F. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5 particella 865 sub 7.

b) la descrizione dello stato attuale dei luoghi è: box auto sito al piano terra, confinante a nord con viale comune (individuato dalla particella 1492), ad ovest con altro box auto (sub 8 di proprietà dell'altro debitore xxxx), ad est con vano scala e a sud con altra unità immobiliare di proprietà aliena, tutti rientranti nella particella 865 . Censito al C.F. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5 particella 865 sub 7.

Ne deriva che **la descrizione di cui al titolo di provenienza corrisponde allo stato attuale dei luoghi ed entrambi corrispondono alla descrizione di cui alla planimetria catastale** (*Vedi Figure sottostanti per il confronto tra la raffigurazione nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi*).



Stralcio planimetria catastale



Stralcio stato dei luoghi

Non occorre aggiornamento DOCFA.

6.64 RISPOSTA AL QUESITO

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

Si segnala che gli identificativi catastali dei beni staggiti non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata

comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa:

a) in merito all'appartamento, che esso non deriva da alcun frazionamento e/o cessione.

b) in merito al box auto, che esso deriva dal frazionamento P.F.98 n. 4615.1/1993 , risalente ad epoca che va indietro nel tempo oltre il ventennio, ossia al 17/02/1993 ed in atti dal 20/04/1998, dell'originario sub 1 della stessa particella 865, che ha generato oltre al sub 7 (oggetto della presente perizia) anche il sub 8 (oggetto del pignoramento de quo- Lotto 1)

Il diritto reale indicato nell' Atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in virtù di **Atto di Divisione per notaio Tommaso D'Amaro, Rep. n. 59607 Racc. n. 21474 (Cfr. citato all.to n.11)**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 24/06/2008 -Registro Generale 33498 Registro Particolare 21420.

Si specifica che dalle Ispezioni ipotecarie effettuate sulle unità immobiliari pignorate e sui nominativi dei debitori, nonché del dante causa nel ventennio antecedente il pignoramento, non risultano trascritti pignoramenti precedenti.

6.68 RISPOSTA AL QUESITO 10.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La zona di impianto del fabbricato di cui fanno parte i cespiti pignorati componenti il lotto in questione, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato il 20/07/2023 prot. n.50527 (*Cfr. all.to n.21*) risulta: ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castellammare di Stabia ricadere interamente in **Zona Omogenea F* –Attrezzature ed impianti di interesse generale** ed ai sensi del vigente **Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana in Zona territoriale 7 – Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole.**

Si riferisce, inoltre, che:

- secondo il Piano stralcio di Assetto Idrogeologico il fabbricato de quo ricade in zona: con Pericolosità e rischio da frana assente; Pericolosità e rischio idraulico assente;
- il territorio comunale di Castellammare di Stabia (NA) è **sottoposto al vincolo ambientale/paesaggistico** di cui al D. Lgs. 42/2004 e ss.ii.mm.;
- il Comune di Castellammare di Stabia (NA) secondo la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002 risulta **in Zona 3**, con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.

6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

Relativamente alla legittimità urbanistica dei due cespiti costituenti il Lotto 3 di cui si discorre, la scrivente riferisce che dall'analisi dei titoli di provenienza, in particolare dell'Atto di Donazione e Divisione del 18/11/1986 per notaio Adolfo Trotta, rep. n. 161772 (*Cfr. citato all.to n.13*), si evince che la porzione di fabbricato in capo al dante causa xxxx, era originariamente composta da: ***“due vani al piano terra ed un quartino di tre vani compresi gli accessori in primo piano con il lastrico solare assoluto e suppenno. [...] Riportato in catasto alla partita 9252 folio 5 p/lla 865/1 p.t. cl.1 cat. A/4 vani 3 RC. £ 654e p/lla 865/4 p.p. cat. A/4 cl.2 vani 2 RC. £ 520”***.

Dallo stesso titolo si deduce che il fabbricato era in pessime condizioni in seguito al sisma del 1980 e che la sua edificazione risaliva all'anno 1955.

In epoca successiva tale consistenza è stata oggetto di frazionamento del piano terra e sopraelevazione del piano secondo *sine titulo*.

Dalle indagini esperite presso i competenti Uffici del Comune di Castellammare di Stabia sono emerse n. 2 Domande di Sanatoria

ai sensi del D.L.551/94 e successivi, afferenti tutta la consistenza attuale (ivi compresa quella originaria) , composta da: n.2 box auto al piano terra (sub 7 e sub 8) generati dal frazionamento dell'originario sub 1; n.1 appartamento al piano primo (originario sub 4) e n. 1 appartamento al piano secondo (sub 9) edificato in sopraelevazione in epoca successiva.

Nello specifico per il compendio oggetto della presente perizia risulta **Domanda di Sanatoria prot. n. 650/D del 01/03/1995 - Pratica n.1887** , completa di relazione tecnica, documentazione fotografica ed elaborati grafici.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato ad oggi corrisponde a quanto riportato nei grafici suddetti, a meno di trascurabili differenze, ossia minime discrepanze metriche dovute ad approssimazione delle misurazioni ed in merito all'appartamento la leggera differenza della posizione di parete e porta tra ingresso e cucina (*Vedi Figure sottostanti per il confronto tra e lo stato dei luoghi e la raffigurazione nei grafici a corredo della pratica di condono*).

potrebbe pertanto essere necessario perfezionare la documentazione già depositata, nonché le cifre già versate. Da calcoli sommari l'integrazione monetaria ad oggi ammonterebbe a circa **Euro 16.000,00**, comprensiva di oneri concessori, danno ambientale ed integrazione oblazione.

Per quanto sopra relazionato, lo status urbanistico dei beni oggetto di stima è da definire e non può reputarsi legittimo.

Tale circostanza sarà tenuta in debita considerazione in fase di stima.

Dopo la regolarizzazione dello status urbanistico, nonché della verifica con eventuale adeguamento alla normativa vigente degli impianti presenti negli immobili con una spesa di circa **Euro 1.500,00**, si potrà procedere alla presentazione di idonea pratica per l'Attestazione di Agibilità, con un ulteriore costo stimato di **Euro 1.500,00**.

6.74 RISPOSTA AL QUESITO 12.

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

In merito **all'Attestato di Certificazione energetica** , come da Nota trasmessa in data 04/08/2023 dall' U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania (*Cfr. all.to n.29*), il documento non è stato rinvenuto e pertanto va prevista la sua redazione.

Il costo stimato per tale elaborato, comprensivo di ogni prestazione, è di circa **€ 300,00**.

6.75 RISPOSTA AL QUESITO 13.

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

I beni oggetto di pignoramento, come riportato in precedenza da pag. 10 a pag.20, sono stati suddivisi in n. 3 lotti, al fine di una maggiore appetibilità e possibilità di vendita.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima consistono in un appartamento per civili abitazioni ed in un box auto, individuati quale **Lotto 3 di 3**.

6.76 RISPOSTA AL QUESITO 14.

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

Si riferisce che i beni oggetto di esecuzione risultano pignorati per intero, essendo di **proprietà 1/1 del sig. xxxxx**, in virtù di Atto di Divisione per notaio Tommaso D'Amaro del 21/06/2008, rep. n. 59607 racc. n. 21474 (*Cfr. citato all.to n. 11*).

6.77 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/0 se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

I beni pignorati sono oggetto di custodia giudiziaria.

Secondo quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, confermato in sede di sopralluoghi, i beni *de quibus* sono detenuti da persone diverse dal debitore in forza di titolo opponibile alla procedura, nello specifico **Contratto di Locazione ad Uso Abitativo Serie 3 n.1474** , stipulato e registrato il 20/02/2012 (*Cfr. citato all.to n. 22*) per la durata di quattro anni, prorogato fino al 28/02/2024, con un corrispettivo annuo di Euro 6.000,00.

6.78 RISPOSTA AL QUESITO 16.

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

Il compendio pignorato (appartamento e box auto) non è oggetto di occupazione da eventuale coniuge separato.

6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

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

In merito all'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità si riferisce che non ne sono emersi.

In merito agli oneri di natura condominiale, si fa presente che trattasi di unità immobiliari site in un piccolo fabbricato, nel quale non risulta costituito condominio. Non vi sono né tabelle millesimali né amministratore.

Non sono risultati giudizi in corso.

6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

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

In merito all'esistenza di diritti demaniali, domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali si riferisce che dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate sono risultate:

- ❖ Nota di Iscrizione del 30/07/2010 R.G.37000 R.P.6934, relativa ad Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. contro xxxxxxxx (*Cfr. citato all.to n.23*);
- ❖ Nota di Iscrizione del 10/08/2010 R.G.39138 R.P.7364, relativa ad Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. contro xxxx (*Cfr. citato all.to n.24*);
- ❖ Nota di Iscrizione del 10/08/2012 R.G.35694 R.P.3548, relativa ad Ipoteca giudiziale a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A. contro xxxx (*Cfr. citato all.to n.25*);
- ❖ Nota di Trascrizione del 04/09/2014 R.G. 42085 R.P. 27530, relativa a Domanda giudiziale di revoca del 26/03/2014 rep. n. 3412- Tribunale di Livorno, riguardante l'Atto di Costituzione di fondo patrimoniale del 12/09/2009 rep.n.62937 (*Cfr. all.to n.26*).

In relazione all'esistenza di usi civici, con riferimento alla tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO - USI CIVICI, si riferisce che, da verifiche effettuate presso il competente Ufficio, nel comune di Castellammare di Stabia non ve ne sono, come attestato anche nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/07/2023 (*Cfr. citato all.to n.21*).

6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

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

La procedura estimativa adottata per stimare il più probabile **Valore di Mercato** è quella del tipo sintetico-comparativa, che si basa sull'analisi del mercato immobiliare con riferimento a beni di caratteristiche simili a quello oggetto di stima, onde individuare un comune parametro di riferimento, ossia il prezzo di mercato unitario al metro quadrato, il quale moltiplicato per la *superficie commerciale* dell'immobile consente la determinazione del **Valore Attuale (V.A.)** del bene. Quest'ultimo, eventualmente corretto da

opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi, che tengono in debita considerazione quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di stima, restituisce il **Valore Ultimo (V.U.)** del cespite *de quo*.

Le proprietà estrinseche ed intrinseche degli immobili

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

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

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

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

Indagine sul corrente mercato edilizio

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

In merito all'appartamento, il valore di mercato mediamente assegnato ad immobili alquanto simili, verificabile anche dagli estratti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare e Agenzie immobiliari (*Cfr. all.to n.30*), è risultato essere pari ad **€ 2.200,00 al mq.**

In merito al box auto, il valore di mercato mediamente assegnato ad immobili alquanto simili, verificabile anche dagli estratti effettuati presso l’Agenzia del Territorio ed il Borsino Immobiliare (*Cfr. citato all.to n. 31*), è risultato essere pari ad € **1.300,00 al mq.**

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

V.A. appartamento = mq. 122,00 x 2.200,00 €/mq. = € **268.400,00**

V.A. box auto = mq. 26,00 x 1.300,00 €/mq. = € **33.800,00**

A questo valore la scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo pari al 20%, tenendo conto dello scarso stato di manutenzione del fabbricato e della veranda 1, nonché del rischio legato alla definizione della Domanda di sanatoria, giungendo alla cifra di € 214.720,00 per l’appartamento e di € 27.040,00 per il box auto.

Al valore suddetto, tenuto conto che gli immobili sono locati e, quindi, non immediatamente disponibili, occorre applicare un coefficiente riduttivo del 20% giungendo alla cifra di €193.408,00.

Vanno poi sottratti:

- ✓ € **500,00** per l’aggiornamento DOCFA da effettuare per l’appartamento (sub 9);
- ✓ € **16.000,00** per l’integrazione atta alla definizione della Pratica di condono n. 1889;
- ✓ € **300,00** per l’Attestato di prestazione energetica;
- ✓ € **1.500,00** per la verifica ed eventuale adeguamento degli impianti;

- ✓ € **1.500,00** per la redazione e presentazione della Certificazione di Agibilità, ad avvenuta legittimazione dello status urbanistico.

Si perviene, quindi, alla cifra di € 173.608,00.

Si applica infine una riduzione pari al 15%, che è reputata congrua, tenuto conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, di eventuali vizi occulti, dell'ulteriore deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché per adeguare il prezzo stimato alla vendita, per cui in conclusione, la scrivente ritiene congruo stimare in Euro 147.567,00, che arrotondati in cifra tonda per eccesso danno

Euro 148.000,00

(Centoquarantottomila/00), in cifra tonda, il Valore di Mercato del LOTTO 3, costituito da compendio immobiliare sito in Castellammare di Stabia (NA), nello specifico:

- 1) appartamento alla via Meucci n.34 individuato al C.F. al foglio n. 5, particella n.865 sub 4;**
- 2) box auto alla via Meucci n. 32/ B individuato al C.F. al foglio n. 5, particella n.865 sub 7.**

6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.

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

Si segnala in merito ai beni staggiti che, come attestato da Nota trasmessa in data 30/05/2023 dall' Agenzia delle Entrate- Ufficio di Castellammare di Stabia (*Cfr. all.to n.22*), i beni sono oggetto di Contratto di Locazione ad Uso Abitativo Serie 3 n.1474 stipulato e registrato il 20/02/2012, con durata dal 01/03/2012 al 28/02/2016, prorogato fino al 28/02/2024, opponibile alla procedura.

Il canone annuo previsto di Euro 6.000,00 si reputa adeguato.

7. OPERAZIONI PERITALI.

In data 12/05/2023, la scrivente si recava presso lo studio del Notaio Tommaso D’Amaro sito in Scafati (SA), per il ritiro delle copie degli Atti di provenienza dei beni *de quibus*.

In data 31/05/2023, la scrivente congiuntamente al custode giudiziario, previo avviso alle Parti, si portava presso il compendio oggetto di pignoramento, sito in Castellammare di Stabia (NA), alla via Meucci.

In tale sede la scrivente eseguiva un primo rilievo fotografico e metrico dei beni, riscontrando la necessità di mettere in sicurezza i parapetti delimitanti i balconi.

In data 06/06/2023, la scrivente si portava presso il fabbricato in cui ricadono i beni eseguiti, per valutare attentamente le opere di messa in sicurezza da eseguire.

In data 24/06/2023, la scrivente dirigeva le operazioni di messa in sicurezza, che si chiudevano nella stessa giornata.

In data 06/07/2023, la scrivente si portava presso l’Ufficio Accesso agli atti del comune di Castellammare di Stabia, al fine di consultare la documentazione relativa allo status urbanistico dei beni eseguiti di cui estrarre copia.

In data 14/09/2023, la scrivente si portava presso il Settore tecnico del comune di Castellammare di Stabia al fine di confrontarsi con i tecnici comunali circa lo status urbanistico dei beni staggiati.

8. ELENCO ALLEGATI.

Completano la presente:

- Verbali dei Sopralluoghi- N.3;
- Elaborati Grafici- N.4 tavole;
- Documentazione Fotografica- N.21 riproduzioni e N.2 planimetrie con individuazione dei coni ottici;
- Allegati:

- All.to n.1 -Atto di pignoramento;
- All.to n.2 - Nota di trascrizione del 12/ 04/2023 R. G. 18854 R.P.14159;
- All.to n.3 - Certificazione notarile a firma del notaio A. Galleri del 14/04/2023;
- All.to n.4 - Ispezione ipotecaria su xxx
- All.to n.5 - Ispezione ipotecaria sulla particella 865 sub 4 e sub 7 del foglio 5 C.F. Castellammare di Stabia (NA);
- All.to n.6 - Visura storica catastale della particella 865 sub 4 del foglio 5 C.F. Castellammare di Stabia (NA);
- All.to n.7 - Visura storica catastale della particella 865 sub 7 del foglio 5 C.F. Castellammare di Stabia (NA);
- All.to n.8 - Mappa catastale della particella 865 del foglio 5 C.F. Castellammare di Stabia (NA);
- All.to n.9 - Planimetria catastale della particella 865 sub 4 del foglio 5 C.F. Castellammare di Stabia (NA);
- All.to n.10 -Planimetria catastale della particella 865 sub 7 del foglio 5 C.F. Castellammare di Stabia (NA);
- All.to n.11 - Atto di Divisione per notaio Tommaso D' Amaro del 21/ 06/2008 rep. n. 59607 racc. n. 21474 con relativa Nota di trascrizione del 24/06/ 2008 R. G. n.33498 R.P. n.21420;
- All.to n.12 - Atto di Donazione per notaio Tommaso D' Amaro del 21/ 06/2008 rep. n. 59606 racc. n. 21473 con relativa Nota di trascrizione del 24/06/ 2008 R. G. n.33497 R.P. n.21419;
- All.to n.13 - Atto di Donazione e Divisione per notaio Adolfo Trotta del 18/11/1986 rep. n. 161772 trascritto il 07/01/1987 ai nn.354/276 e 355/277;
- All.to n.14 - Atto di Convalida e Conferma ex Legge 47/58 per notaio Elisabetta Spagnuolo del 13/05/2022 rep. n. 39340 racc.n. 8334, trascritto il 06/06/2022 ai nn.27870/21419 e 27871/21420;
- All.to n.15 - Atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale per notaio Tommaso D' Amaro del 12/09/2009 rep.n. 62937 racc. n. 23622 trascritto il 18/09/2009 ai nn.57239/42586;

- All.to n.16 - Certificato di residenza storico ed Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio del sig. xxxx
- All.to n.17 - Certificato di residenza storico e di Stato di famiglia dei residenti nell' appartamento pignorato;
- All.to n.18 - Certificato di morte di xxxx;
- All.to n.19 - Certificato di morte, Estratto dell' Atto di nascita di xxx e Certificato negativo di nascita;
- All.to n.20 - Domanda di Sanatoria prot. n.650/D- Pratica n.1889;
- All.to n.21 - Certificato di destinazione urbanistica;
- All.to n.22 - Nota di trasmissione dell'Agenzia delle Entrate e Contratto di Locazione ad uso abitativo Serie 3 n. 1474 del 20/02/2012;
- All.to n.23 - Nota di iscrizione del 30/07/2010 R.G.37000 R.P.6934;
- All.to n.24 - Nota di iscrizione del 10/08/2010 R.G.39138 R.P. 7364;
- All.to n.25 - Nota di iscrizione del 10/08/2012 R.G.35694 R.P. 3548;
- All.to n.26 - Nota di trascrizione del 04/09/2014 R.G.42085 R.P. 27530;
- All.to n.27 -Nota di trascrizione del 22/01/2008 R.G.3790 R.P. 2466;
- All.to n.28 -Nota di trascrizione del 20/04/2010 R.G.18570 R.P. 12757;
- All.to n.29 - Attestazione assenza A.P.E.;
- All.to n.30 -Estratti OMI, Borsino immobiliare ed Agenzie immobiliari.

9. CONCLUSIONI.

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

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

Torre Annunziata, li 25/09/2023

L'Esperto Stimatore
arch. Angela DUILIO