



**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 XXXXXXXXXXXX**

**- PERIZIA DI STIMA -**

**LOTTO 2 di 3**

**Unità immobiliare sita in C/mare di Stabia (NA)**  
**alla via Meucci n.10**  
**C. T. foglio 5 particella 1617**



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.....	29
• 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.....	30
6.3.1 Descrizione e localizzazione dell’immobile di cui si compone il lotto.....	30
6.3.1.a Dati generali.....	30
6.3.1.b Descrizione unità immobiliare staggiata componente il lotto.....	34
6.3.2 Determinazione della superficie commerciale .....	38
6.3.3 Formazione dei lotti.....	38
• 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.....	39
6.4.1 Provenienza del bene oggetto di pignoramento .....	39
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.....	46
• 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.....	47
• 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.....	48
• 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.....	51
• 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.....	53
• 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.....	54
• 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.....	57
• 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.....	58
• 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.....	60
• 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.....	61
• 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.....	62
• 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.....	63
• 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.....	63
• 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.....	64
• 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.....	65
• 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.....	67
• 6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.....	72

7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	73
8. ELENCO ALLEGATI.....	74
9. CONCLUSIONI .....	76

## 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:** XXXXXXXXXXXXX

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

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

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

**così descritti nell'atto di pignoramento:**

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

Immobile n. 5	
<b>Diritto Pignorato</b>	piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Natura</b>	Box auto
<b>Ubicazione</b>	Via Meucci n.36/C – piano terra
<b>Ditta Catastale</b>	XXXXXXXXXX – 1/1 bene personale
<b>Catasto</b>	Fabbricati
<b>Comune</b>	Castellammare di Stabia (NA)
<b>Dati identificativi</b>	Foglio 5, particella 865, sub 7
<b>Dati di Class.</b>	Categoria C/6, classe 7, consistenza 25 mq, sup. catastale totale 31 mq, R.C. € 104,58
<b>Indirizzo catastale</b>	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 sopraccitata, 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><b>Sezione C- Soggetti:</b></p> <p>A favore: <b>GAIA SPV S.R.L.</b> C.F: 0365730968- sede MILANO</p> <p><b>Contro:</b> Soggetto n. 1 <b>XXXXXXXX</b> Relativamente all'unità negoziale 1 Per il diritto di proprietà per la quota 1/1</p> <p>Soggetto n. 2 <b>XXXXXXXX</b> 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 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 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 scoperte mq. 97, Rendita Euro 542,28, Via Antonio Meucci n.36/ C, piano 2, interno 2, **in ditta XXXXXXXXX** 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 tre 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 XXXXXXXXX**, 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 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 8 65 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 a l 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 XXXXXXXXX scioglievano la comunione e si assegnavano i beni loro donati dai genitori sigg. XXXXXXXXX

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 33 497 Registro Particolare 21419, dai genitori sigg. XXXXXXXXX, donanti ciascuno per i propri diritti.

I beni costituenti il lotto in questione erano pervenuti al donante sig. XXXXX 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 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 tragitto 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 al tro 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 xxxxx).

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 XXXXXXXX** 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 XXXXXX 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. 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. XXXXXXXXXXXX, 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 da i donanti sigg. XXXXXXXX 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 a d 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 XXXXXXXXX**, 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 uni co 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 XXXXXXXX**, 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 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 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 XXXXX 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 XXXXXX 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. XXXXX 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. 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 148.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 111.000,00**

\*\*\*\*\*

Con la presente la scrivente riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto relativamente al **LOTTO 2.**

## 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

**Verifici**, 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 del bene oggetto della presente relazione e su **XXXXXX** danti causa nel ventennio (Cfr. *all.to n.4*), nonché sull'immobile pignorato, nello specifico su U. I. censita in **C.T. al Foglio 5 particella 1617** (Cfr. *all.to n.5*) risultano le iscrizioni e le trascrizioni, suscettibili di 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 07/07/1993 - Registro Particolare 17603 Registro Generale 22582  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. 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
3. 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
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/09/2009 - Registro Particolare 42625 Registro Generale 57293 Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 62938/23623 del 12/09/2009  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1610 del 27/04/2016 (REVOCAZIONE)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2013 - Registro Particolare 14124 Registro Generale 18641 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4941 del 16/04/2013  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE



6. ANNOTAZIONE del 27/04/2016 - Registro Particolare  
1610 Registro Generale 17515 Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE Repertorio 1420 del 11/11/2015  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCAZIONE  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 42625 del 2009
7. 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 1617 foglio 5** del Comune di Castellammare di Stabia (*Cfr. all.to n.6*) presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;
- ❖ Mappa catastale individuante la particella interessata, ossia foglio 5 particella 1617 del Comune di Castellammare di Stabia (*Cfr. all.to n.7*) presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali;
- ❖ Stralcio mappa catastale storica (foglio di revisione datato 1965), da cui si evince la consistenza della originaria particella 493 del foglio 5 (*Cfr. all.to n.8*), dal cui frazionamento è stata generata la particella staggita.

## **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.9*), mediante il quale al sig. XXXX veniva assegnato il diritto di piena ed esclusiva proprietà, tra altro, del bene *de quo*;
- ❖ Atto di Donazione del 21/06/2008 per notaio Tommaso D'Amaro rep. n. 59606 racc. n.21473 (*Cfr. all.to n.10*), con relativa Nota di trascrizione del 24/06/2008 R.G. n.33497 R.P. n.21419, mediante il quale al sig. XXXXX veniva donata tra altro la quota indivisa di 1/4 del bene pignorato dai genitori sigg. XXXXXXXX;
- ❖ Atto di Compravendita del 30/06/1993 per notaio Maria Caterina Bellone rep. n.138839 racc. n.7747 con relativa Nota di Trascrizione del 07/07/1993 R.G.2283 R.P. 17603 (*Cfr. all.to n.11*), mediante il quale i sigg.ri XXXXXXX, coniugati in regime di comunione legale dei beni acquistavano il terreno oggetto di stima, quale porzione di una maggiore consistenza, ossia della particella 493 del foglio 5.

È stato, inoltre, acquisito:

- ❖ Atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale per notaio Tommaso D'Amaro del 12/09/2009 rep. n.62938 racc. n.

23623, trascritto il 18/09/2009 ai nn.57293/42625 con Annotazione di revocazione del 27/04/2016 R.G. 17515 R.P.1610 (*Cfr. all.to n.12*), in dipendenza di Sentenza rep. n. 1420 del 11/11/2015 pronunciata dal Tribunale di Livorno.

### **Certificati anagrafici**

- ❖ Certificato di Residenza storico ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore (*Cfr. all.to n.13*);
- ❖ Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei danti causa nel ventennio (*Cfr. all.to n.14*).

### **Documentazione urbanistica**

- ❖ Certificato di destinazione urbanistica della particella 1617 (*Cfr. all.to n.15*).

### **Altra documentazione di rilievo:**

- ❖ 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. all.to n.16*);
- ❖ 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 XXXXXXXX(*Cfr. all.to n.17*);
- ❖ 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 XXXXXX (Cfr. *all.to n.18*);

- ❖ Nota di Trascrizione del 03/05/2013 R.G.18641 R.P.14124, relativa a Domanda giudiziale di revoca del 26/03/2014 rep. n.4941- Tribunale di Livorno, riguardante l'Atto di Costituzione di fondo patrimoniale del 12/09/2009 rep.n.62938 (Cfr. *all.to n.19*).

## 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 (*Cfr. all.to n.20*), il bene è libero da qualsiasi vincolo locativo, ma in sede di sopralluogo è risultato essere nel possesso *sine titulo* del sig. XXXXX (X), il quale ne ha garantito nel tempo il buono stato, coltivandolo ad uso proprio e del proprio nucleo familiare.

## 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3

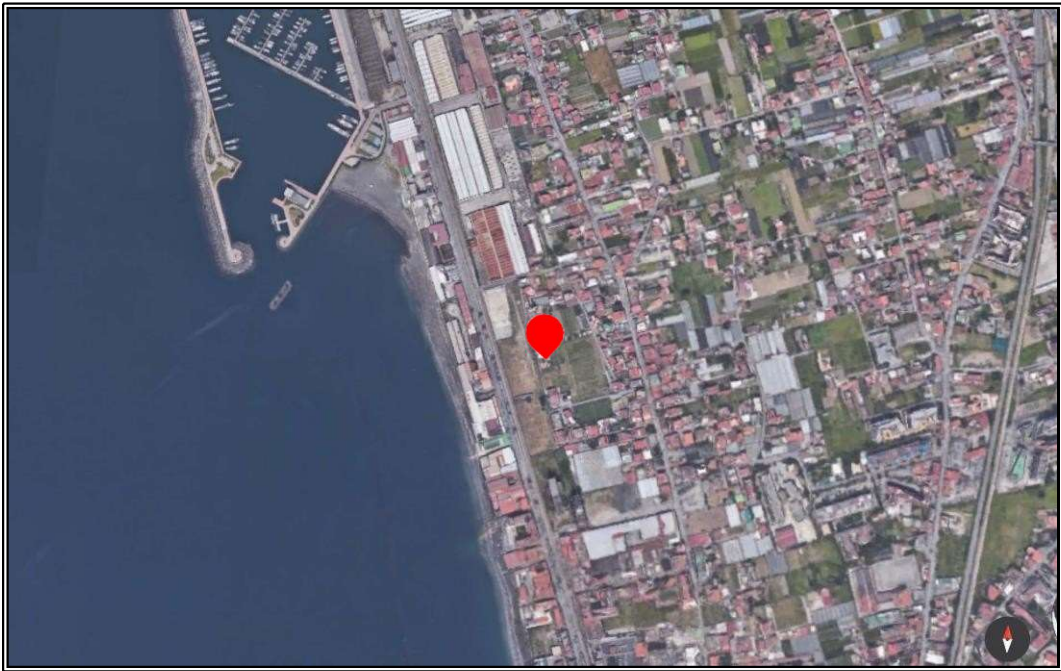
**Descriva, previo necessario accesso,** l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali 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 IMMOBILE DI CUI SI COMPONE IL LOTTO.

#### 6.3.1.A DATI GENERALI:

Il bene oggetto di stima, di proprietà 1/1 del sig. XXXXXXXX consiste in un piccolo appezzamento di terreno, situato in Castellammare di Stabia (NA), alla via Meucci n.10.



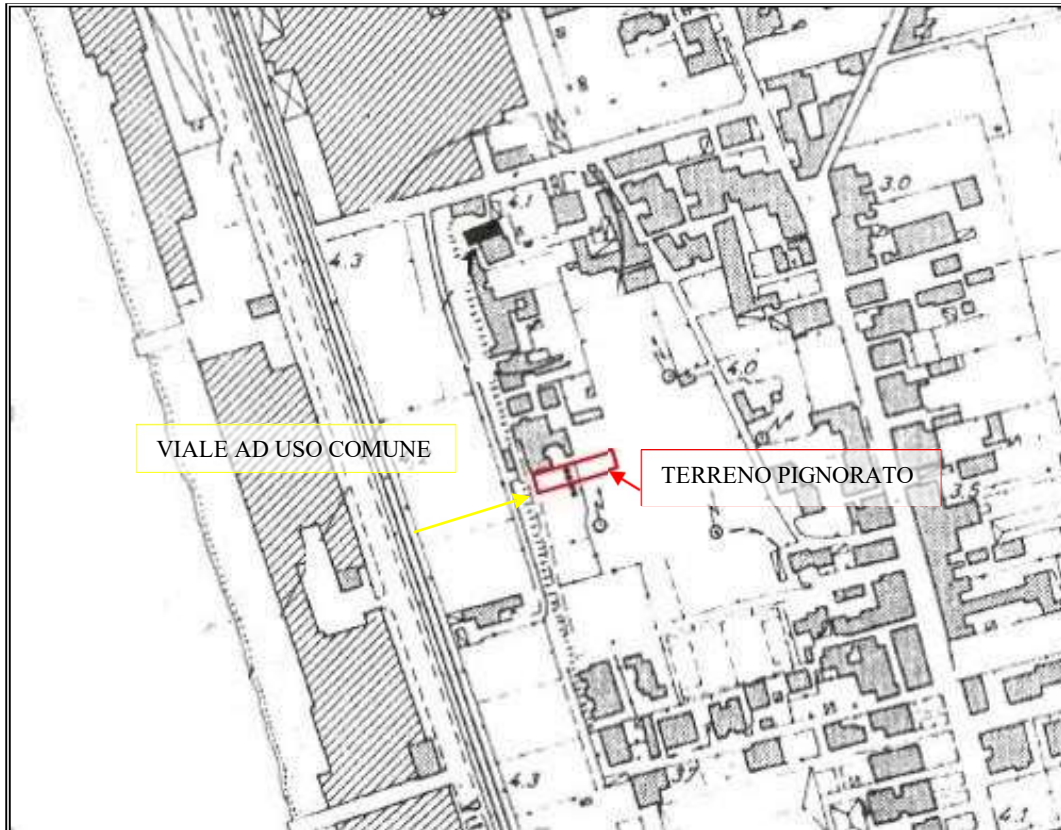
### FOTO SATELLITARI



Ad esso si arriva tramite viale dipartentesi dalla via Meucci ed insistente su varie porzioni di particelle catastali di proprietà privata, ma destinato ad uso comune da oltre venticinque anni . Esso è infatti già presente ed individuabile in stralci



aerofotogrammetrici dell'area d'interesse risalenti agli anni '90/95  
(Vedi figura sottostante).



Stralcio aerofotogrammetria risalente agli anni 90/95, da cui si evince la presenza del viale comune, avente il medesimo tracciato attuale

Il suddetto viale, sia pedonale sia carrabile, è caratterizzato da una larghezza variabile dai tre ai quattro metri circa ed è asfaltato fino a pochi metri prima del terreno *de quo*, presentandosi invece sterrato innanzi ad esso e per il restante tragitto (Cfr. *Documentazione Fotografica – Foto da 1 a 4*).





**VISTE DEL VIALE DI ACCESSO AD USO COMUNE**



Il lotto di terreno ha accesso da cancello metallico scorrevole e si sviluppa su un'area rettangolare (Cfr. *Documentazione Fotografica – Foto da 5 a 8.*





È situato in zona semicentrale, con buona disponibilità di parcheggi, ben collegata al centro città ed ai vicini mercati.

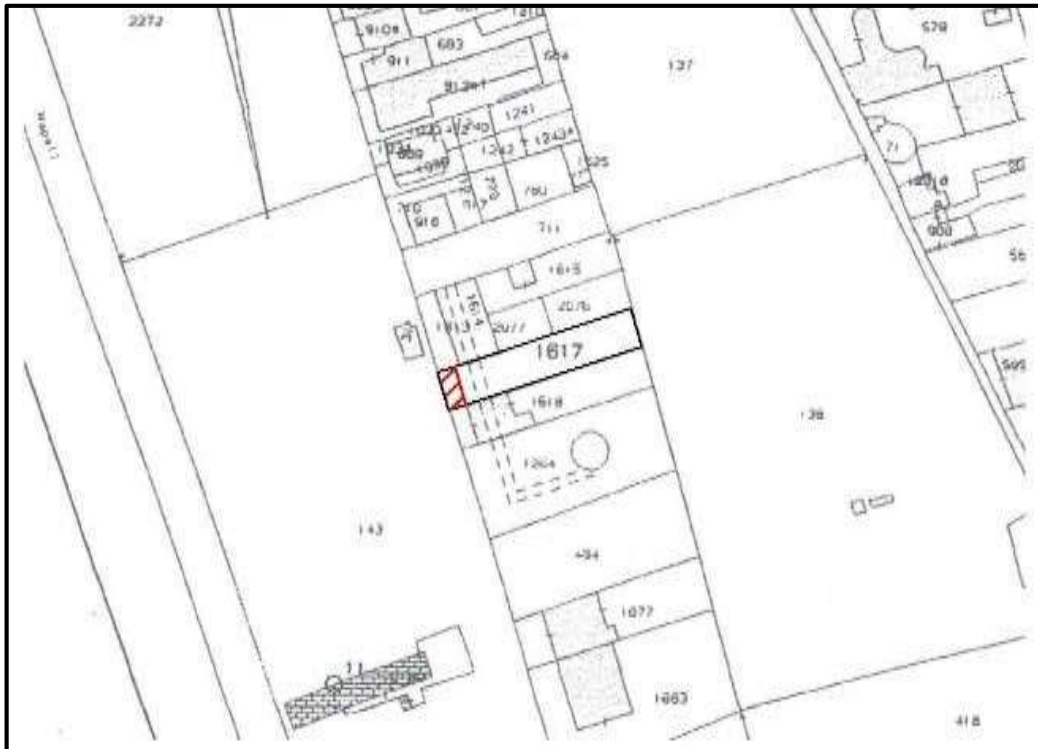
Considerata la natura del bene non risulta condominio.

#### 6.3.1.B DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA COMPONENTE IL LOTTO

**Il terreno** è catastalmente identificato al **C.T. del Comune di Castellammare di Stabia 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 XXXXXXX proprietà per 1/1 bene personale.**

Esso, nella sua totalità, confina: a nord con la particella 1613 (parte del viale di accesso ad uso comune), con 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 (xxxxxx). È opportuno specificare che una porzione dell'estensione di circa mq. 40,00, lungo il lato ovest, è di fatto incorporata nel viale di accesso dipartentesi dalla via Meucci, il quale, come sopra già riferito, è formato da porzioni di numerose particelle di proprietà privata, ma destinate ad uso comune da oltre venticinque anni.



Stralcio mappa catastale con indicato in rosso la porzione destinata a viale comune

L'appezzamento si presenta di forma rettangolare di circa mt. 44,00 di lunghezza e mediamente di mt. 9,70 di larghezza, per una superficie netta di circa mq. 428,00 (Cfr. Documentazione Fotografica – Foto da 6 a 18). È delimitato sui lati sud, est ed ovest lungo tutto il confine e per più della metà lungo il lato nord.

Nel dettaglio: lungo il lato ovest presenta il cancello di ingresso; lungo il lato sud vi è una recinzione in pali di cemento e rete metallica; lungo il lato est una recinzione formata da pali in legno e rete; lungo il lato nord per la lunghezza di circa mt. 23,00

da fabbricato di proprietà aliena. Risulta pertanto mancante la recinzione di un tratto lineare di circa mt. 21,00, per la cui realizzazione in paletti e rete metallici, che sarà onere del futuro acquirente, si stima una spesa di **Euro 600,00**.

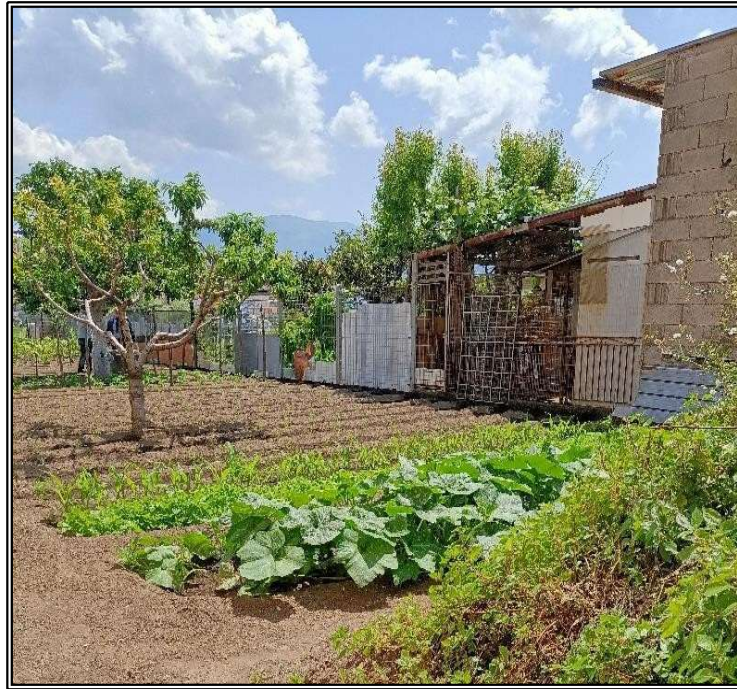
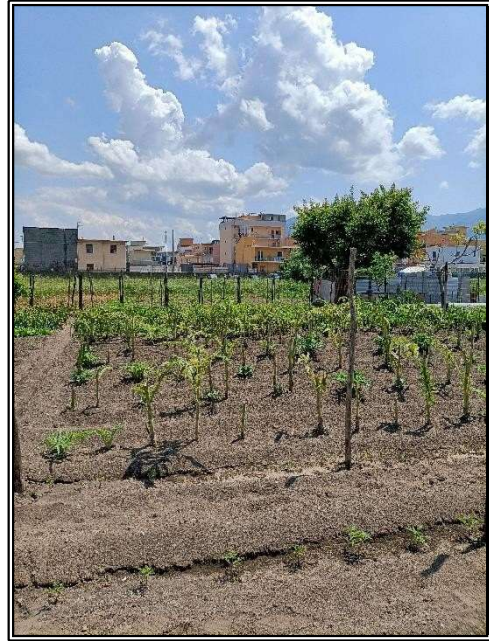
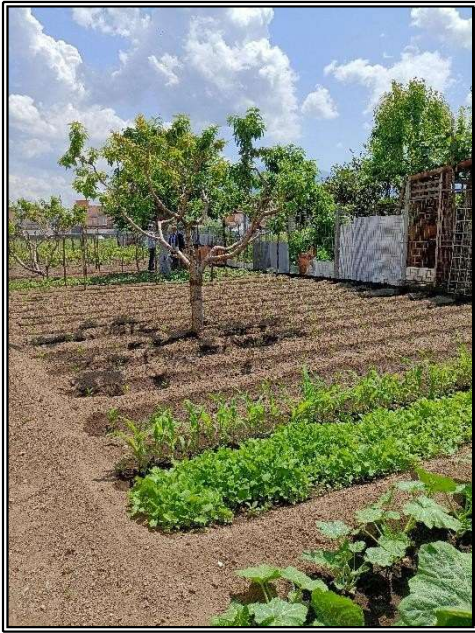
Si fa presente che il segno evidente del confine, nel tratto privo di delimitazione, è manifestato dalla presenza di un solco (*Vedi Figure sottostanti*).



Il lotto di terreno, a meno di una piccola area a ridosso del cancello di ingresso lato sud dove vi è accatastato materiale di vario genere, si presenta coltivato per lo più ad orto con solchi regolari, con la presenza di alcune piante da frutto.

Non vi è né impianto elettrico né impianto idrico.





### 6.3.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato di un bene da stimare, fattore fondamentale è il calcolo della “*superficie commerciale*” (SC).

Nel caso di specie, trattandosi di terreno, la superficie commerciale coincide con la superficie catastale pari ad are 4,78, ossia **478 mq.**

### 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. **XXXXXX** giusto **Atto di Divisione per notaio Tommaso D’Amaro, Rep. n. 59607 Racc. n. 21474** (Cfr. citato all.to n.9), 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 XXXXXX sui beni loro donati dai genitori, sigg. XXXXXXX, **diveniva pieno proprietario del bene de quo**, tra altro. Nello specifico al debitore veniva assegnata la seconda quota, composta dai beni indicati con le lettere B), D) e Q) della premessa.

Premesso che è oggetto della presente perizia il bene indicato dalla lettera Q), esso è così descritto: "*[...] Q) zona di terreno della catastale estensione di are quattro e centiare settantotto . Confinante con la particella 143, con la particella 138, con beni di cui alla lettera N), con beni di cui alla lettera O), con beni di cui alla lettera I) e con beni di cui alla lettera P). Censita nel N.C.T. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5, particella 1617, seminativo irriguo, classe 2, are 4,78, R.D. Euro 13,95, R.A. Euro 5,68*".

b) in pari data, ossia il **21/06/2008** , il medesimo sig. **XXXXX**, giusto **Atto di Donazione per notaio Tommaso D’Amaro Rep. n. 59606 Racc. n. 21473** (Cfr. citato all.to n.10), 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 germani XXXXXX riceveva in donazione dai genitori, XXXXXXXX, ognuno per quanto di competenza, le consistenze immobiliari site in Castellammare di Stabia alla via Antonio Meucci, tra cui: “ *[...]Q) zona di terreno della catastale estensione di are quattro e centiare settantotto. Confinante con la particella 143, con la particella 138, con beni di cui alla lettera N), con beni di cui alla lettera O), con beni di cui alla lettera I) e con beni di cui alla lettera P). Censita nel N.C.T. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5, particella 1617, seminativo irriguo, classe 2, are 4,78, R.D. Euro 13,95, R.A. Euro 5,68*”.

Dai medesimi titoli si evince che:

-con i beni di cui alla lettera N) si fa riferimento alla particella 2076 del foglio 5;

-con i beni di cui alla lettera O) si fa riferimento alla particella 2077 del foglio 5;

-con i beni di cui alla lettera I) si fa riferimento alla particella 1614 sub 5 del foglio 5;

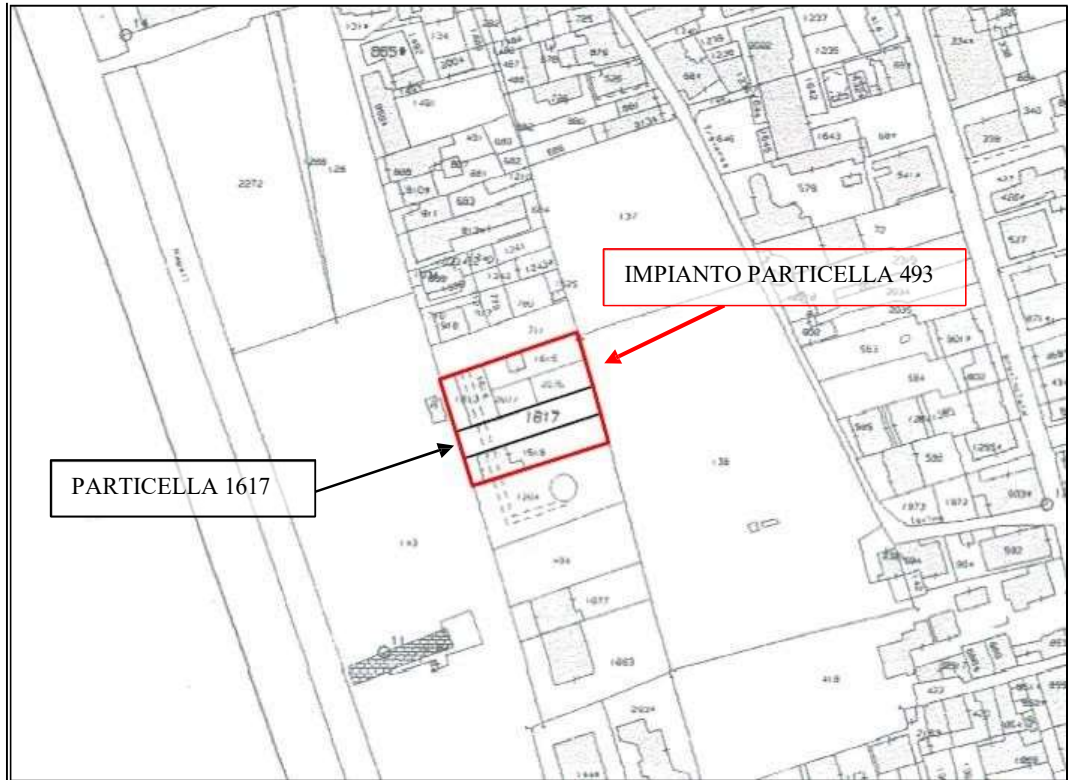
-con i beni di cui alla lettera P) si fa riferimento alla particella 1618 sub 1 del foglio 5;

**c) in data 30/06/1993** i sigg. **XXXXXXX** giusto **Atto di Compravendita per notaio Maria Caterina Bellone rep. n.138839 racc. n.7747**, trascritto il 07/07/1993 ai nn.2283/17603 (*Cfr. citato all.to n.11*), acquistavano

dai germani xxxxxxxxxxxx la piena proprietà di: *“zona di terreno dell'estensione di are nove e centiare trenta (are 9,30); confinante con Preti Semplici di Gesù e Maria, XXXXXXXX. Riportata in Catasto alla P.ta 3108, ancora in ditta xxxxx, foglio 5, infra la maggiore consistenza della p.lla 493 di are 18.60, semin. irrig. di 2 classe, R.D. 105.190, R.A. 42.780”.*

In tale Atto si legge anche: *“ La parte alienante dichiara e garantisce che il cespite oggetto del presente atto è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da iscrizioni, trascrizioni, pesi ed oneri comunque pregiudizievoli, alla medesima pervenuto con atto di donazione a rogito del Notaio Catello Spagnuolo in data 7 novembre 1967, reg.to a C/mare di Stabia il 18 detti al n. 2078. Si precisa che il frazionamento allegato alla domanda di voltura dell'atto di cui innanzi, non è stato riportato né in mappa né in Partita. Pertanto con il presente atto si chiede la voltura dell'intera particella 493 di are 18.60 da intestare per 3/4 a XXXXX e per 1/4 a XXXXX.”*

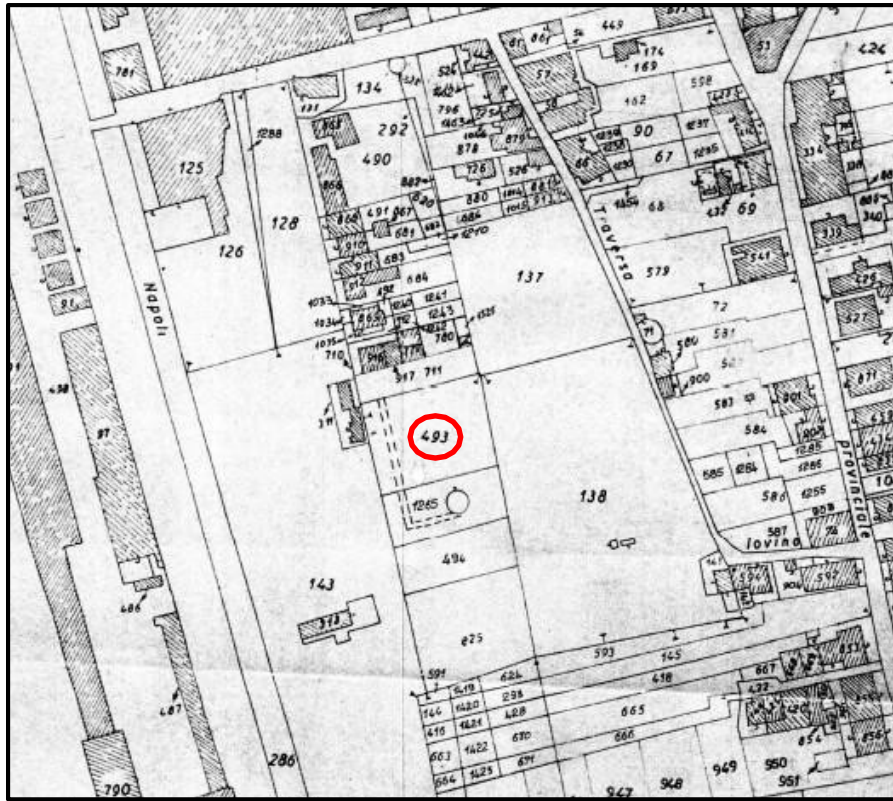
Si specifica che, con l'atto di cui sopra, i coniugi xxxxxxxxxxxx acquistarono la metà della originaria particella 493 del foglio 5, per l'esattezza la parte meridionale, dal cui frazionamento sono state poi generate in epoca successiva le particelle **1617 oggetto della presente relazione di stima** e 1618 di proprietà aliena (*Vedi figura sottostante*) . L'altra metà, ossia la parte settentrionale era già di proprietà della sig. xxxxx , come si illustrerà di seguito.



Stralcio mappa catastale con indicazione in rosso dell'impianto dell'originaria particella 493 ed in nero della particella 1617

Sulla scorta dei dovuti approfondimenti, si chiarisce infatti che:

1) L'originaria particella 493 del foglio 5, come verificato da Estratto di mappa storico datato 1965 (*Vedi figura sottostante*), aveva un'estensione di are 18,60.



Stralcio mappa catastale storica del 1965 da cui si evince l'originaria particella 493

2) Essa era di proprietà della sig.ra XXXXX, la quale in data 07/11/1967 con Atto di Donazione per notaio Catello Spagnuolo, registrato a Castellammare di Stabia il 18/11/1967 al n. 2078 (Cfr. all.to n.21) donò: ***“alla figlia xxxxxx una zonetta di terreno distaccata dall’appezzamento di terreno descritto alla lettera “A”, e precisamente, la parte settentrionale di are 9,30, confinante a nord con proprietà Cannavale, ad est con beni dei Preti semplici di Gesù e Maria, a sud con restante fondo e ad ovest con proprietà XXXX. Identificata nel tipo di frazionamento che si allega alla domanda di voltura e portante il n. 23193 con la particella 493/a di are 9,30 con i redditi di L.144.15 e 27.90; a favore dei minori XXXXXXXX eredi della premorta sua figlia***

***XXXXX, la restante parte dell'appezzamento descritto alla lettera "A", di are 9,30 confinante a nord con la zonetta donata a XXXXXX, ad est con beni dei Preti semplici di Gesù e Maria, a sud con proprietà XXXXX e ad ovest con proprietà XXXX. Nel tipo di frazionamento si identifica con la particella 493/b di are 9,30 con i redditi proporzionali di L.144.15 e 27.90".***

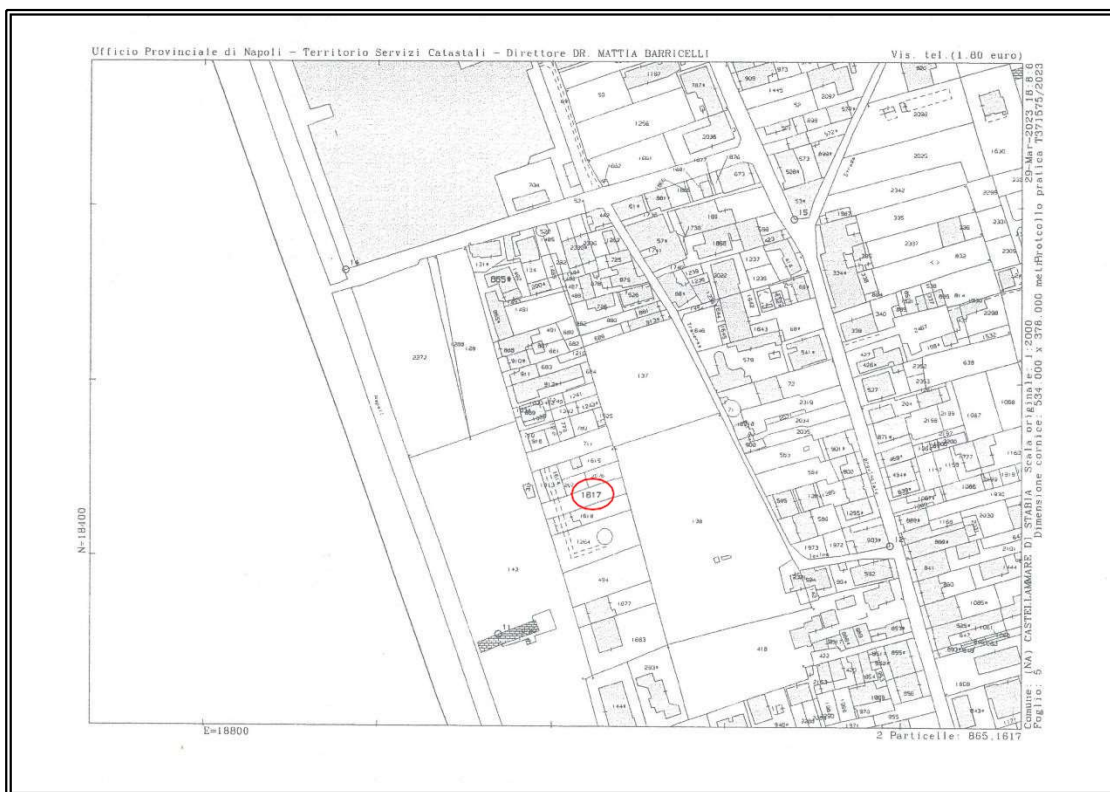
## 6.4.2 FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI ESEGUITE.

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 l'immobile pignorato non ne ha subite.

Per completezza di informazioni si fa presente che, come già sopra riferito, il bene staggito è stato generato dal frazionamento dell'originaria particella 493, in data che va indietro nel tempo oltre il ventennio, ossia mediante:

FRAZIONAMENTO del 24/01/1994 in atti dal 24/01/1994 (n.459.1/1994).

L'unità immobiliare staggita è correttamente inserita 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.

Il bene oggetto di stima risulta così identificato catastalmente (*Cfr. citato all.to n.6*):

**-unità immobiliare riportata nel C.T. del Comune di Castellammare di Stabia (NA), foglio 5, particella 1617, qualità seminativo irriguo, classe 2 , Superficie are 4,78, Reddito Dominicale Euro 13,45, Reddito Agrario Euro 5,68 , in ditta XXXXXX 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 Terreni del medesimo Comune al Foglio 5, particella 1617, cat. T, consistenza 4 are 78 centiare”.***

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



## 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 del bene staggito, relativamente ad indirizzo, numero civico, dati catastali è la seguente: zona di terreno sita in Castellammare di Stabia (Na) alla via Meucci n. 10, censita al C.T. del comune di Castellammare di Stabia al foglio 5 particella 1617, dell'estensione complessiva di circa 480 mq.

I dati descrittivi dell'immobile pignorato 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 Terreni del medesimo Comune al Foglio 5, particella 1617, cat. T, consistenza 4 are 78 centiare”.*

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

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

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

## 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

**Verific** 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.9*), mediante il quale il debitore diveniva pieno proprietario, tra altro, del bene pignorato ed oggetto di stima, esso è così descritto: "*[...] Q) zona di terreno della catastale estensione di are quattro e centiare settantotto. Confinante con la particella 143, con la particella 138, con beni di cui alla lettera N), con beni di cui alla lettera O), con beni di cui alla lettera I) e con beni di cui alla lettera P). Censita nel N.C.T. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 5, particella 1617, seminativo irriguo, classe 2, are 4,78, R.D. Euro 13,95, R.A. Euro 5,68*".

La descrizione desumibile sulla base dei dati di cui alla mappa catastale attualmente in atti, coincidente con lo stato attuale dei luoghi, è: zona di terreno censita al C.T. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 5 particella 1617; confinante ad est con particella 138, ad ovest con particella 143, a

nord con la particella 1613 , con fabbricato individuato dalle particelle 1614 e 2077 ed altro fondo individuato dalla particella 2076 (corrispondenti ai beni indicati dalle lettere N, O ed I nell'atto di provenienza), a sud con fabbricato ed altro fondo individuati dalla particella 1618 (corrispondente al bene indicato dalla lettera P nell'atto di provenienza).

Ne deriva che **la descrizione di cui al titolo di provenienza corrisponde sia alla descrizione di cui alla planimetria catastale attuale, sia allo stato attuale dei luoghi.**

## 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

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

Si segnala che l'identificativo catastale del bene staggito non include 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.

Come già riferito il bene deriva dal frazionamento dell'originaria particella 493 del foglio 5, **avvenuto in data antecedente al ventennio**, nello specifico da:

FRAZIONAMENTO del 24/01/1994 in atti dal 24/01/1994 (n. 459.1/1994).

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.9)**, 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 sull'unità immobiliare pignorata e sul nominativo del debitore, nonché dei danti causa nel ventennio antecedente il pignoramento, non risultano trascritti pignoramenti precedenti.



## 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La zona di impianto del terreno pignorato, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato il 20/07/2023 prot. n.50527 (*Cfr. citato all.to n.15*) risulta: ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castellammare di Stabia ricadere interamente in **Zona Omogenea B3 –Zone di recente urbanizzazione** 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 del cespite costituente il Lotto 2 di cui si discorre, la scrivente riferisce che in esso non sono presenti irregolarità urbanistiche

## **6.12 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, si specifica che per la natura del bene staggito non è richiesto.**

### **6.13 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.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima consiste in un terreno, distante dagli altri beni pignorati e completamente svincolato da essi, per cui si è ritenuto opportuno individuarlo quale **Lotto 2 di 3**.

## 6.14 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 il bene oggetto di esecuzione risulta pignorato per intero, essendo di **proprietà 1/1 del sig. XXXX**, 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. 9*).

## 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.

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

Il bene staggito è oggetto di custodia giudiziaria.

Secondo quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (*Cfr. citato all.to n.20*), esso è libero da qualsiasi vincolo locativo.

In sede di sopralluogo è emerso che esso è detenuto *sine titulo* dal sigXXXX (X), che ne ha curato il buono stato nel tempo, coltivandolo ad uso proprio e del proprio nucleo familiare.

## 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.

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

Il terreno pignorato non è oggetto di occupazione da alcun 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 per la natura del bene staggito non esiste condominio.



## 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 procedente. In particolare l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore 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.16*);
- ❖ 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 XXXXXXXX (*Cfr. citato all.to n.17*);
- ❖ 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 XXXXXXXX (*Cfr. citato all.to n.18*);
- ❖ Nota di Trascrizione del 03/05/2013 R.G.18641 R.P.14124, relativa a Domanda giudiziale di revoca del 26/03/2014 rep. n.4941- Tribunale di Livorno, riguardante l'Atto di Costituzione di fondo patrimoniale del 12/09/2009 rep.n.62938 (*Cfr. citato all.to n.19*).

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.15*).

## 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 per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche, 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* dell'area in oggetto 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 caratteristiche estrinseche ed intrinseche***

Le **caratteristiche estrinseche** di un fondo sono quelle esterne al bene e si riferiscono alla zona cui esso è ubicato; ed in particolare sono valutate:

1. la salubrità della zona;
2. la condizione di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani;
3. la densità di popolazione;
4. le caratteristiche dei mercati limitrofi;
5. la sicurezza dell'esercizio dell'attività produttiva;
6. il regime tributario in luogo;
7. il regime vincolistico dei patti agrari.

Per **caratteristiche intrinseche** di un fondo si intendono, e quindi valutate, quelle inerenti in maniera specifica al bene oggetto di stima. Essa si distinguono in *naturali*, se riguardano le caratteristiche naturali del terreno e del clima della zona, e *conferite dall'uomo*, se riflettono le caratteristiche apportate alla terra primitiva dall'uomo nel tempo.

In dettaglio, le caratteristiche intrinseche naturali sono:

1. il grado di fertilità del terreno;
2. la disponibilità di acqua nel sottosuolo o in superficie;
3. le caratteristiche climatiche;

4. la suscettibilità del fondo a miglioramenti di sicura convenienza;

le caratteristiche intrinseche conferite dall'uomo sono principalmente:

1. l'ampiezza del fondo ovvero la superficie complessiva;
2. la conformazione planimetrica e la disposizione degli appezzamenti;
3. le caratteristiche dei fabbricati annessi al fondo;
4. la consistenza e stato di efficienza dei miglioramenti fondiari (strade poderali, canali di irrigazione e scolo, sistemazioni, pozzi, siepi, ecc.);
5. le servitù attive e passive inerenti il fondo (servitù di scarico, passaggio, acquedotto, ecc.);
6. il grado di attività ed intensità aziendale ed il tipo di ordinamento culturale in atto;
7. la distanza rispetto ai mercati ed ai centri urbani abitati;
8. il sistema di conduzione;
9. i rapporti intercorrenti tra il conduttore del fondo ed il proprietario.

***Indagine sul corrente mercato immobiliare***

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

Il valore di mercato mediamente assegnato a terreni simili, nello specifico seminativo irriguo, verificabile sulla base dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022, approvati con Decreto Dirigenziale n.139 del 07/03/2022, con riferimento al

comune di Castellammare di Stabia (*Cfr. all.to n.22*), è risultato essere pari ad € 64.482,00 ad ettaro, ossia ad € **6,45 al mq.**

Da indagini svolte presso Agenzie immobiliari locali, tenuto conto della richiesta di terreni da destinare ad orto familiare, nonché, vista la destinazione urbanistica (Zona B3) e, quindi, considerata la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali è, però, emerso che tale valore non è congruo e deve essere portato ad € **30,00 al mq.**

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

$$\text{V.A.} = \text{mq. } 480,00 \times 30,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } \mathbf{14.400,00}$$

A questo valore la scrivente non ritiene opportuno applicare alcun coefficiente correttivo, pertanto il suo **Valore Ultimo (V.U.)** risulta essere:

$$\text{V.U. terreno} = \text{V.A.} = \text{€ } \mathbf{14.400,00.}$$

Vanno però sottratti:

- ✓ € **600,00** per la recinzione da apporre lungo la porzione del confine lato nord,

pervenendo alla cifra di € 13.800,00.

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 11.730,00, che arrotondati in cifra tonda per eccesso danno

**Euro 12.000,00**

**(dodicimilamila/00), in cifra tonda, il Valore di Mercato del LOTTO 2, costituito da unità immobiliare, nello specifico zona di terreno, sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Meucci n.10 individuato al C.T. al foglio n. 5 particella n.1617.**

## **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 al bene staggito che, come attestato da Nota trasmessa in data 30/05/2023 dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Castellammare di Stabia (*Cfr. all.to n.20*) il terreno è libero da qualsiasi vincolo locativo.



## **7. OPERAZIONI PERITALI.**

**In data 12/05/2023**, la scrivente si recava presso lo studio del Notaio Tommaso D'Amaro per il ritiro delle copie degli Atti di provenienza afferenti il bene oggetto di stima.

**In data 31/05/2023**, la scrivente congiuntamente al custode giudiziario, previo avviso alle Parti, si portava presso il bene oggetto di stima, sito in Castellammare di Stabia (NA), alla via Meucci n.10.

In tale sede effettuava il rilievo metrico e fotografico del cespite.

## 8. ELENCO ALLEGATI.

### Completano la presente:

-Verbali dei Sopralluoghi- N.1;

-Documentazione Fotografica- N.12 riproduzioni con mappa per l'indicazione 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 XXXXXXXX;
- All.to n.5 - Ispezione ipotecaria sulla particella 1617 del foglio 5 C.T. Castellammare di Stabia (NA);
- All.to n.6 - Visura storica catastale della particella 1617 del foglio 5 Castellammare di Stabia (NA);
- All.to n.7 - Mappa catastale della particella 1617 del foglio 5 Castellammare di Stabia (NA);
- All.to n.8 - Stralcio mappa catastale storica della originaria particella 493 del foglio 5;
- All.to n.9 - 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.10 - 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.11 - Atto di Compravendita per notaio Maria Caterina Bellone del 30/06/1993 rep. n. 138839 racc. n. 7747 con relativa Nota di trascrizione del 07/07 /1993 ai nn.22582/17603;
- All.to n.12 - Atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale per notaio Tommaso D' Amaro del 12/ 09/ 2009 rep. n. 62938 racc. n. 23623 trascritto il 18/09/2009 ai nn.57293/42625 con Annotazione di revocazione;
- All.to n.13 - Certificato di residenza storico ed Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio del sig.XXXX;
- All.to n.14 - Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio dei sigg. XXXXXX;
- All.to n.15 - Certificato di destinazione urbanistica;
- All.to n.16 - Nota di iscrizione del 30/07/2010 R.G.37000 R.P.6934;
- All.to n.17 - Nota di iscrizione del 10/08/2010 R.G.39138 R.P.

- 7364;
- All.to n.18 - Nota di iscrizione del 10/08/2012 R.G.35694  
R.P. 3548;
- All.to n.19 - Nota di trascrizione del 03/05/2013 R.G.18641  
R.P. 14124;
- All.to n.20 - Nota Agenzia delle Entrate- Ufficio di  
Castellammare di Stabia, da cui si evince l' assenza  
di contratti di locazione;
- All.to n.21 - Atto di Donazione del 07/11/1967 per notaio  
Catello Spagnuolo registrato a Castellammare di  
Stabia il 18/11/1967 al n.2078;
- All.to n.22 - Decreto n.139 del 07/03/2022 - Valori fondiari Medi  
Unitari.

## **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, lì 25/09/2023

**L'Esperto Stimatore**  
***arch. Angela DUILIO***