



# Tribunale di Torre Annunziata

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. N°125/22  
G. E. Dott.ssa Anna Maria Diana

CREDITORE PROCEDENTE: *Omissis*.

DEBITORE ESECUTATO: *Omissis e Omissis*

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

### LOTTO UNICO

Appartamento ubicato nel Comune di Comune di Castellammare di Stabia (NA)  
al Largo Marchese Giuseppe De Turris n° 14 piano I°.

Coordinate geografiche: LAT. 40° 41' 31'' N LONG. 14° 28' 52'' E

C. F. Comune (C129) (NA) Foglio 9 Particella 181 Sub 10



Torre Annunziata li, 10/05/2024

L'Esperto arch. Carmelina Pietrafesa

## Sommario

---

1. DATI PROCEDURA.....	4
2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	4
3. ATTO DI PIGNORAMENTO .....	5
6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1 .....	7
6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C. ....	8
6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	8
6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2. ....	13
6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile .....	14
6.3.1.a DATI GENERALI: .....	14
.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.....	23
6.3.2.a Criteri di calcolo.....	23
6.3.2.b Calcolo superficie commerciale. ....	25
6.3.5 Formazione dei lotti. ....	26
6.4.1 Provenienza del bene oggetto di pignoramento.....	27
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite. ....	28
6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5. ....	30
6.5.1 Immobile: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. <b>9</b> , part. <b>181</b> sub <b>10</b> .....	30
6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6. ....	31
6.6.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al F. 9, part. 181 sub 10. ....	31
6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7. ....	32
6.7.1 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. ....	33
6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8. ....	37
6.8.1. Immobile: Unità immobiliare identificata in CF del Comune Castellammare di Stabia (NA) al F. 9, part. 181 sub 10.....	37
6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9. ....	37
6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10. ....	38

6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.....	39
6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dall' unità immobiliare staggita alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	39
6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.....	44
6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità.....	45
6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.....	45
6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.....	45
6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.....	46
6.14.1 Immobile - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al F. 9, part. 181 sub 10. ....	46
6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.....	47
6.15.1 Immobile - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al F. 9, part. 181 sub 10. ....	47
6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile. ....	47
6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.....	47
6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.....	47
6.16.1. Circa il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.....	47
6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.....	48
6.17.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. ....	48
6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale- spese di gestione annue.....	48
6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.....	48
6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.....	49
6.19.1 CRITERI DI STIMA.....	49
6.19.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO.....	50
6.19.3 DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI MERITO.....	52
6.19.3.a Caratteristiche estrinseche (fattori posizionali).....	53
6.19.3.b Caratteristiche intrinseche (edificio).....	54
6.19.3.c Caratteristiche intrinseche del bene.....	54
6.19.4 INDAGINI DI MERCATO E RACCOLTA DATI.....	55
6.19.5 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE.....	57

6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.....	58
6.20.1 Immobile: U. I. C. F. del Comune di Castellammare di Stabia(NA) F.9, part.181 sub.10.....	58
7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	58
8. ELENCO ALLEGATI.....	59
9. CONCLUSIONI .....	60

## 1. DATI PROCEDURA

---

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Anna Maria Diana

R. G. E.: 125/2022

Creditore Procedente: *Omissis*

Debitore esecutato: *Omissis*

Creditore intervenuto: -----

Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: 13/06/2024

Esperto Stimatore: arch. Carmelina Pietrafesa

Custode Giudiziario: avv. Marina Di Lorenzo

## 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

---

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

<b>Immobile n. 1</b>	
<b>Diritto Pignorato</b>	Piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Natura</b>	Abitazione
<b>Ubicazione</b>	Via Salita Marchese Giuseppe De Turris n° 14 piano primo
<b>Ditta Catastale</b>	<i>Omissis</i> - nato il 14/08/1965 - <i>Omissis</i> - diritto risultante in catasto: ½ in regime di comunione con <i>Omissis</i> ; <i>Omissis</i> - nata il 17/07/1970- <i>Omissis</i> - diritto risultante in catasto: ½ in



	regime di comunione con <i>Omissis</i>
<b>Catasto</b>	Fabbricati
<b>Comune</b>	Castellammare di Stabia (NA)
<b>Dati identificativi</b>	Foglio 9, particella 181, sub 10
<b>Dati di Class.</b>	Categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 118 mq, R.C. € 296,96
<b>Indirizzo catastale</b>	Salita Marchese De Turris n. 57 piano primo

**Così descritto nell'atto di pignoramento:**

“bene sito nel comune di Castellammare di Stabia (NA), Salita Marchese Giuseppe De Turris n. 57, censiti al catasto fabbricati di detto comune come segue: Foglio 9. Particella 181, subalterno 10, Categoria A/4, oltre ai diritti immobiliari, alle pertinenze, agli accessori e ai frutti civili di esso...”

**3. ATTO DI PIGNORAMENTO**

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

Dati relativi alla nota di trascrizione			Dati relativi al titolo	
Nota del <b>26/09/2022</b>	reg. gen. <b>45764</b>	reg. part. <b>35079</b>	Tipo di atto: giudiziario	
Ufficio: Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 2			Data: 29/07/2022	
			Verbale di pignoramento immobili 29/07/22 numero repertorio: 4715/000	
			<b>Sezione B immobili</b>	
			Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune: Castellammare di Stabia (NA) Catasto: Fabbricati Sez. urbana – <b>Foglio_9 Particella_181 Subalterno_10</b> Categoria: A/4 Consistenza: n. 5 vani Indirizzo: Via Salita marchese Giuseppe De Turris n. 57	
			<b>Sezione C- Soggetti:</b>	
			A favore: <i>Omissis</i> C.F: 04634710625- sede Via Alfieri n. 1 Conegliano (TV) Contro: Soggetto n. 1	

	<p><i>Omissis</i> nato a Castellammare di Stabia (NA) il 14/08/1965, <i>Omissis</i> Relativamente all'unità negoziale Per il diritto di proprietà per la quota di ½ Soggetto n. 2 <i>Omissis</i> nata a Castellammare di Stabia (NA) il 17/07/1970, <i>Omissis</i> Relativamente all'unità negoziale Per il diritto di proprietà per la quota di ½</p>
--	--

#### 4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTO

**Del bene oggetto di pignoramento è stato formato un lotto unico appresso descritto**

**LOTTO unico-** piena ed esclusiva proprietà di un appartamento ubicato in Castellammare di Stabia (NA) al Largo Marchese De Turrís n.14 piano primo; l'immobile è composto da ampio ingresso con piano ammezzato, due camere, due wc ed accessori; confina con Proprietà aliena a nord, con Via Nuova a sud, con Largo Marchese De Turrís a est, con vanella a ovest. Riportato nel N. C. E. U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) in ditta *Omissis* e *Omissis*, al foglio 9, particella 181, sub 10, cat.A/4, cl. 4 Rendita 296,96; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alle seguenti incoerenze: superficie sopralcata su vano cucina, realizzazione di piccolo wc, spostamento di vano porta, spostamento della scala per accesso al piano ammezzato, chiusura di due vani balcone, trasformazione di vano balcone in vano finestra), giusta relazione peritale dell'esperto arch. Carmelina Pietrafesa, depositata in atti il 12/05/2023. La legittimità del fabbricato in cui è ubicato l'immobile è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ai sensi dell'art.9 bis del D.P.R. 380/01 (planimetria catastale del 23/11/1939). Tutte le incoerenze descritte sono abusive a parere dell'esperto stimatore, può ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d. P. R. 380/01 eccetto la realizzazione della superficie sopralcata sul vano cucina non sanabile, per la quale non risulta ordine di demolizione. Stato di occupazione dell'immobile: occupato da persona diversa dal debitore in assenza di regolare contratto di locazione.

Pervenuto agli esecutati in virtù atto di vendita per notar Di Martino Salvatore del 15/12/2006 trascritto il 22/12/2006 ai nn.97093/46257;

**PREZZO-BASE:** euro 138.000,00

**OFFERTA MINIMA:** euro

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

La sottoscritta ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei

consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero” – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

## 5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

I quesiti di cui l'incarico affidatomi dal G. E. sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico del 23/11/2023, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda.

## 6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

### 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

- 1. Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese nel caso l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

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

#### ESITO DELLA VERIFICA

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

### 6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

In base alle verifiche effettuate attraverso le ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile, eseguite su soggetto a nome degli esecutati e del loro dante causa sig.ra XXXXXXXXXXXX, l'unità immobiliare censita in C.F. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al F. 9 p.lla 181 sub 10, risulta:

#### Iscrizioni contro:

1. Atto notarile pubblico del 15/12/2006- Ipoteca Volontaria - Repertorio n.174632/13486 del notaio Salvatore Di Martino, trascritto a Napoli il 22/12/2006 al Registro Particolare 33811 al Registro Generale n. 9704 (All.7.1):

*A favore della ... Omissis....*

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Contro* il sig. ... *Omissis....* nato a Castellammare di Stabia (NA) il

14/08/1965 Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2

e la sig.ra ... *Omissis....* nata a Castellammare di Stabia (NA) il 17/07/1970;

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2

*Unità negoziale:* Abitazione di tipo popolare Cat. A/4, foglio 9 p.lla 181 sub 10 in Castellammare di Stabia (NA) al largo Marchese De Turre, n. 57 primo piano;

#### Trascrizioni a favore :

1. Atto di Compravendita del 14/03/1949 – (All. 7.2) - a firma del notaio Catello Spagnuolo trascritto a Napoli il 30/03/1949 Registro Particolare n.4545 e al Registro generale n.6238, con il quale:

la sig.ra ... *Omissis....*

vende alla

sig.ra ... *Omissis....*

*Unità negoziale:* “..quartino in primo piano di tre vani ed accessori, nonché il sottoscala, il tutto sito in Castellammare di Stabia, al Largo Marchese De Turris..n. 57.....; In catasto urbano alla partita 4838 mappale terr. 764 L. 53,33 e primo piano 765/2 ... £ 586,66 ”.

Confini:” confinante con la detta piazza, con via Nuova ed aventi causa eredi Boni”;

**Trascrizioni a favore (esecutati):**

1. Atto di Compravendita del 15/12/2006 — a firma del notaio Alfonso De Martino trascritto a Napoli il 22/12/2006 Registro Particolare n. 46257 e al Registro Generale n.97093 (All. 7.3):

*A favore* del sig. ... *Omissis*.... nato a Castellammare di Stabia (NA) il 14/08/1965;

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

e

la sig.ra ... *Omissis*.... nata a Castellammare di Stabia (NA) il 17/07/1970;

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

*Contro* la sig.ra ... *Omissis*.... nata a Castellammare di Stabia (NA) il 07/07/1918;

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Unità negoziale:* Abitazione di tipo popolare Cat. A/4, foglio 9 p.lla 181 sub 10 in Castellammare di Stabia (NA) al largo Marchese De Turris, n. 57 primo piano;

**Trascrizioni contro (esecutati):**

1. Verbale di Pignoramento immobili del 09/03/2012 Repertorio n.726/2012 del Tribunale di Torre Annunziata (NA), trascritto a Napoli il 30/05/2012 al Registro Particolare 17320 al Registro generale n. 22532 (All.7.4):

*A favore* della ... *Omissis*....

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Contro* il sig. ... *Omissis*.... nato a Castellammare di Stabia (NA) il 14/08/1965

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Unità negoziale:* Abitazione di tipo popolare Cat. A/4, foglio 9 p.lla 181 sub 10 in

Castellammare di Stabia (NA) al largo Marchese De Turris, n. 57 primo piano;

**2.** Verbale di Pignoramento immobili del 09/01/2016 Repertorio n.68/2016 del Tribunale di Torre Annunziata (NA), trascritto a Napoli il 16/02/2016 al Registro Particolare 6078 al Registro generale n. 4683 (All.7.5):

*A favore della ... Omissis....*

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Contro* il sig. ... *Omissis....* nato a Castellammare di Stabia (NA) il 14/08/1965

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Unità negoziale:* Abitazione di tipo popolare Cat. A/4, foglio 9 p.lla 181 sub 10 in Castellammare di Stabia (NA) al largo Marchese De Turris, n. 57 primo piano;

*Ulteriori informazioni di cui alla sezione D:* Con riferimento all'immobile di cui al quadro B della presente si precisa che: trattandosi di bene ricadente nel regime di comunione legale dei beni con il coniuge, la sig.ra ... *Omissis....* nata a Castellammare di Stabia (NA) il 17/07/1970, C.F. ... *Omissis....* F il vincolo del pignoramento si estende anche al detto coniuge al quale lo stesso è stato notificato per legale scienza e conoscenza.

**3.** Verbale di Pignoramento immobili del 09/09/2016 Repertorio n.4332/2016 del Tribunale di Torre Annunziata (NA), trascritto a Napoli il 05/10/2016 al Registro Particolare 31938 al Registro generale n. 41387 (All.7.6):

*A favore della ... Omissis....*

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Contro* la sig.ra ... *Omissis....* nata a Castellammare di Stabia (NA) il 17/07/1970;

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 in regime di comunione legale

*Unità negoziale:* Abitazione di tipo popolare Cat. A/4, foglio 9 p.lla 181 sub 10 in Castellammare di Stabia (NA) al largo Marchese De Turris, n. 57 primo piano;

*Ulteriori informazioni di cui alla sezione D:* la Banca Nazionale del Lavoro SPA, ha notificato in data 30/06/2016 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 113.046,12 oltre interessi di mora a far tempo dal 13/04/2016 e fino all'effettivo soddisfo del credito, oltre spese dell'atto di precetto e di i notifica dell'atto

stesso, nonché oltre spese successive e occorrente, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento. si precisa che il bene pignorato appartiene, per la quota di 1/2, al sig. ... *Omissis*..., nato a Castellammare di Stabia (NA) il 14/08/1965, C.F. ... *Omissis*..., coniuge in comunione dei beni con la sig.ra ... *Omissis*...

**4.** Verbale di Pignoramento immobili del 09/09/2016 Repertorio n.4332/2016 del Tribunale di Torre Annunziata (NA), trascritto a Napoli il 11/09/2018 al Registro Particolare 31745 al Registro generale n. 40974 (All.7.7):

*A favore della ... Omissis*...

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Contro* il sig. ... *Omissis*... nato a Castellammare di Stabia (NA) il

14/08/1965 Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2

e la sig.ra ... *Omissis*... nata a Castellammare di Stabia (NA) il 17/07/1970;

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2

*Unità negoziale:* Abitazione di tipo popolare Cat. A/4, foglio 9 p.lla 181 sub 10 in Castellammare di Stabia (NA) al largo Marchese De Turrís, n. 57 primo piano;

*Ulteriori informazioni di cui alla sezione D:* la presente nota è ad integrazione e rettifica di quella trascritta in data 05/10/2016 ai nn. 41387/31938 nella quale non fu indicato il coniuge di ... *Omissis*... ossia il sig. ... *Omissis*... ; così come da ordinanza del Tribunale di Torre Annunziata del 17/07/2018 nr. 2 21-1/2016 con la quale il giudice emette il seguente provvedimento (cr on. 2073/2018) :- rilevato che il compendio immobiliare pignorato è stato acquistato dalla debitrice in regime di comunione legale dei beni con il coniuge, giusta atto di compravendita trascritto in data 22.1 2.2006; considerato che il pignoramento è stato, invece, notificato e trascritto per l'intero (1/1) in danno della sola debitrice esecutata ... *Omissis*... e non anche nei confronti del coniuge non esecutato, ... *Omissis*... ; considerato che, anche a seguito dell'intervento della corte di cassazione con la sentenza 6575/13, il bene facente parte della comunione legale dei beni deve essere pignorato per l'intero anche quando ad agire in executio vis sia il creditore particolare e del coniuge; assegna al creditore

precedente il termine perentorio di 60 giorni al fine di integrare il pignoramento con la relativa trascrizione anche nei confronti del sig. ... *Omissis*.... .

**5.** Verbale di Pignoramento immobili del 29/07/2022 Repertorio n.4715 del Tribunale di Torre Annunziata (NA), trascritto a Napoli il 26/09/2022 al Registro Particolare 35079 al Registro generale n. 45764 (All.7.8):

*A favore della ... Omissis*.... .

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Contro* il sig. ... *Omissis*.... nato a Castellammare di Stabia (NA) il 14/08/1965

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2

e la sig.ra ... *Omissis*.... nata a Castellammare di Stabia (NA) il 17/07/1970;

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2

*Unità negoziale:* Abitazione di tipo popolare Cat. A/4, foglio 9 p.lla 181 sub 10 in Castellammare di Stabia (NA) al largo Marchese De Turrìs, n. 57 primo piano;

## **DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:**

### **Documentazione catastale:**

- Estratto di mappa (vedi all. n° 4.1);
- Visura storica catastale (vedi all. n°4.2);
- Planimetria catastale (vedi all. n°4.3);

### **Titoli di provenienza:**

- Titolo di proprietà in favore dell'esecutato (vedi all. n°5);
- Ulteriori titoli di provenienza del bene (ultraventennale) (vedi all. n°6)

### **Certificati anagrafici:**

- Certificato di residenza storico (vedi all. n°10);
- Atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero degli esecutati (vedi all. n°11 );

### **Documentazione urbanistica:**



- Ricontro accesso agli atti per pratiche edilizie (vedi all. n°9);

## 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.

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

La sottoscritta ha provveduto a segnalare, nei termini stabiliti, le risultanze del controllo di cui al punto precedente al G. E. mediante la compilazione ed il deposito in Cancelleria del modulo appositamente predisposto, redatto per l'immobile oggetto di procedura .

**La segnalazione relativa allo stato di occupazione degli immobili è stata depositata in data 27/12/2023, nel termine concesso.**

### **STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE** *(vedi anche quesito 15).*

- Occupato da persona diversa dal debitore in assenza di contratto di locazione .

### **OCCUPANTI DELL'IMMOBILE** (nucleo familiare):

- ... *Omissis*... nato a Torre Annunziata (NA) il 09/11/1976;
- ... *Omissis*... nata a Castellammare di Stabia (NA) il 20/06/1979;
- ... *Omissis*... nata a Castellammare di Stabia (NA) il 14/06/2003;
- ... *Omissis*... nata a Castellammare di Stabia (NA) il 18/10/2004;

## 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.

3. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della*

*superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico ..... omissis..... (come riportato alla pag. 2 nel verbale di giuramento)*

### 6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile

Appartamento costituito da due ampi vani , un vano di ingresso con piano ammezzato, due bagni, un piccolo ambiente ripostiglio e due balconi, situato al primo piano di un fabbricato ubicato nel territorio del comune di Castellammare di Stabia (NA), Largo Marchese De Turris n. 14.

#### 6.3.1.a DATI GENERALI:

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

L'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare staggita è ubicato in posizione d'angolo tra la via Nuova e il Largo Marchese De Turris n. 14 (fig.1), sul quale affaccia il prospetto principale. (fig.2).



**Figura 1- ubicazione immobile – immagine di Google Map**

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

Il fabbricato costituito da n° 3 piani fuori terra ed uno interrato della tipologia residenziale. Esso presenta una struttura in muratura ed è inserito in una cortina di edifici contigui di simile tipologia costruttiva, che disegna tutto il lato occidentale del Largo Marchese De Turris. Lo stato di conservazione complessivo risulta mediocre, le due facciate esterne rivestite con intonaco e pitturazione, di colore giallo, presentano finestre e balconi poco aggettanti. La facciata principale, è costituita da due parti uguali rettangolari, una più rientrante rispetto all'altra, nella quale al piano terra è posto il portone di accesso al fabbricato.



**Figura 2-Facciata sul Largo Marchese De Turris**

**PARTI COMUNI - DESCRIZIONE E STATO CONSERVAZIONE.**



L'accesso al fabbricato immette nell'androne con solaio a volta e pavimentazione in pietra. Da esso si accede sulla sinistra al vano (Fig. 3) scale costituito da due rampe con gradini in pietra e solaio con volta a botte. Esse sono intervallate dai pianerottoli di servizio per l'accesso alle unità immobiliari, nei quali è presente una finestra affacciante sulla via Nuova. Le finiture sono comuni e lo stato di conservazione complessivo risulta mediocre.



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

La zona in cui sorge il fabbricato (Fig.4), è ubicata nella parte alta della città sotto la collina del Quisisana. Essa è connotata dal punto di incontro tra la Salita Marchese De Turrís, la via Coppola e la via Nuova, strade che si dipartono rispettivamente dalla piazza Principe Umberto, dalla Piazza Giovanni XXIII e dalla strada del Gesù e che costituiscono collegamenti importanti tra il centro e la parte collinare. Le aree all'interno del perimetro disegnato dalle suddette strade risultano densamente edificate e costituiscono parte del centro storico di Castellammare di Stabia



**Figura 3- zone adiacenti al Largo Marchese De Turrís – Castellammare di Stabia – vista da Google Earth**

caratterizzato da un tessuto edilizio ad uso prevalentemente residenziale. La tipologia dei fabbricati presenta un' altezza media di 4 livelli nei quali generalmente il piano terra è destinato ad attività commerciali. Nel contesto sono presenti servizi pubblici e privati (Scuola di Istruzione Primaria e Secondaria, Comune, etc) attività commerciali e di ristoro, chiese ed altre attrezzature. La zona non risulta servita da autobus di linea locale.

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

- 1. DATI CATASTALI:** Foglio 9 particella 181 subalterno 10 categoria A/4 classe 4

- vani 5 sup. 118 mq escluso aree scoperte 110 mq Rendita catastale € 296,96;
2. **CONFINI:** a nord con Proprietà aliena; ad est con Largo marchese De Turrís; a sud via Nuova, ad ovest con vanella;
  3. **PERTINENZE ACCESSORI :** n. 4 balconi
  4. **ACCESSO:** porta ubicata sul lato lungo del pianerottolo comune del primo piano di fronte alla seconda rampa di scale;
  5. **DESCRIZIONE** - L'unità immobiliare staggita ha una pianta ad L, essa è costituita da una stanza di ingresso nella quale è ubicata una scala in ferro che conduce ad un piano ammezzato che si estende per tutta la superficie del vano sottostante ed è dotato di piccola finestra affacciante sul pianerottolo del primo piano. Alla sinistra del suddetto vano è situato il bagno dotato di un piccolo ambiente ripostiglio posto a circa 90cm dalla quota di calpestio e di una finestra. Alla destra dell'ingresso si accede ad ampio vano cucina nel quale è ubicata una scala di ferro che conduce ad ambiente soppalcato dotato di piccola finestra posta alla quota di calpestio. Dall'ambiente cucina si accede ad altro ampio vano dotato di un piccolo bagno patronale, un piccolo ripostiglio e un balcone

### **Rifiniture interne dell'appartamento**

**-Ingresso – (fig.5)**

*Pavimenti:* piastrelle in gres porcellanato color beige 30 x 60 con fughe di 8mm con malta di colore beige;

*Rifiniture pareti*

*verticali:* rivestimento di pittura color bianco con fascia decoro di stucco veneziano di colore beige per un'altezza di circa h= 1.10 m, segnato da cornice in gesso di color beige;



**Figura 4- ambiente ingresso**

*Rifiniture soffitto*: rivestimento di pittura color bianco;  
*Infisso porta di accesso*: telaio in legno colore marrone  
- **Piano ammezzato sul vano ingresso** – (fig.6)

*Pavimenti*: piastrelle in gres porcellanato color beige 20 x 40;

*Rifiniture pareti verticali*: rivestimento con carta color grigio argento su tre pareti; rivestimento di pittura color bianco su una parete.



*Rifiniture soffitto*: **Figura 5- piano ammezzato sul vano ingresso**  
rivestimento di pittura color bianco;

*Infisso interno finestra* : telaio in alluminio anodizzato colore bianco;

*Infisso esterno finestra* : grata in ferro;

*Scala di accesso*: in ferro con pedate in legno grezzo;

- **Vano Cucina** - (fig7)

*Pavimenti*: piastrelle in gres porcellanato color marrone 45 x 45 cm con fughe di 5mm con malta di colore grigio;

*Rifiniture pareti verticali*: rivestimento di pittura color bianco con fascia decoro di stucco veneziano di colore beige



**Figura 6- ambiente cucina**



per un'altezza di circa  $h = 1.10$  m, segnato da cornice in gesso di color beige e rivestimento in piastrelle 10x10 cm su parete lato cottura;

*Rifiniture soffitto*: rivestimento di pittura color bianco;

*Infisso porta di accesso*: telaio in legno colore marrone con pannello di vetro centrale;

*Infisso esterno balcone*: telaio in alluminio anodizzato colore bianco con pannello di vetro;

- **Piano ammezzato sul vano cucina** – (fig.8)

*Pavimenti*: tavolato di legno grezzo;

*Rifiniture pareti verticali*: rivestimento di pittura color celeste.



Figura 7- piano ammezzato su ambiente cucina

*Rifiniture soffitto*: rivestimento di pittura color bianco;

*Infisso interno finestra* : telaio in alluminio anodizzato colore bianco con pannello di vetro;

*Infisso esterno finestra*: grata in ferro;

*Scala di accesso*: in ferro con pedate in legno grezzo;

- **Vano camera letto** – (fig.9)

*Pavimenti*: piastrelle in gres porcellanato color beige 30 x 60 con fughe di 8mm con malta di colore beige;



Figura 8- camera

*Rifiniture pareti verticali:* rivestimento di pittura color bianco con fascia decoro di stucco veneziano di colore beige per un'altezza di circa h= 1.10 m, segnato da cornice in gesso di color beige;

*Rifiniture soffitto:* rivestimento di pittura color bianco;

*Infisso interno balcone:* telaio in alluminio anodizzato colore bianco con pannello di vetro;

*Infisso esterno balcone:* grata in ferro;

- **Bagno 1-** (fig.10)

*Pavimenti:* piastrelle di ceramica 20x20 color rosa

*Rifiniture pareti verticali:* rivestimento con piastrelle 20x20cm color rosa.

*Rifiniture soffitto:* rivestimento di pittura color bianco;

*Infisso interno finestra :* telaio in alluminio anodizzato colore bianco con pannello di vetro;

*Infisso esterno finestra:* persiana alla romana in ferro color grigio;

- **Bagno 2-** (fig.11)

*Pavimenti:* piastrelle di ceramica 30x60 cm color beige con fuga di 8mm color bianco ;

*Rifiniture pareti verticali:* rivestimento con piastrelle di ceramica 20x20cm color bianco;

*Rifiniture soffitto:* rivestimento di pittura color bianco;

*Infisso interno finestra :* telaio in alluminio anodizzato colore bianco con pannello di vetro;



Figura 9- WC1



Figura 10- WC2



*Infisso interno finestra: persiana alla romana in ferro color grigio.*

6. **ESPOSIZIONE:** L'unità immobiliare è dotata di n° 2 balconi ubicati entrambi sul lato est affacciante sul Largo Marchese De Turris, di una finestra affacciante a nord sulla vanella e di una piccola finestra affacciante sulla via Nuova.
7. **ALTEZZA INTERPIANO:** h=4,30 m
8. **DOTAZIONI IMPIANTISTICHE:** Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico sanitario, l'impianto elettrico, l'impianto citofonico realizzati sotto traccia.
9. **STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:** Lo stato di manutenzione complessivo dell'appartamento è mediocre.
10. **RISPONDENZA IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE:** L'impianto elettrico e l'impianto idrico sanitario risultano privi di dichiarazione di conformità e adeguamento così come prevista dal D.M. 37 del 22/01/2008.
11. **EVENTUALI COSTI NECESSARI ALL'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI:** Il costo stimato per il rilascio della DI.RI (dichiarazione di rispondenza) per l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico è quantificato in euro 250,00.
12. **AREE ESTERNE DI PERTINENZA:** n° 4 balconi – Fig 12-13



Figura 12- n.º2 balconi sul Largo Marchese De Turrís



Figura 11- balcone su Via Nuova

Si riporta di seguito la **PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DEL LOTTO** (Fig. 14):

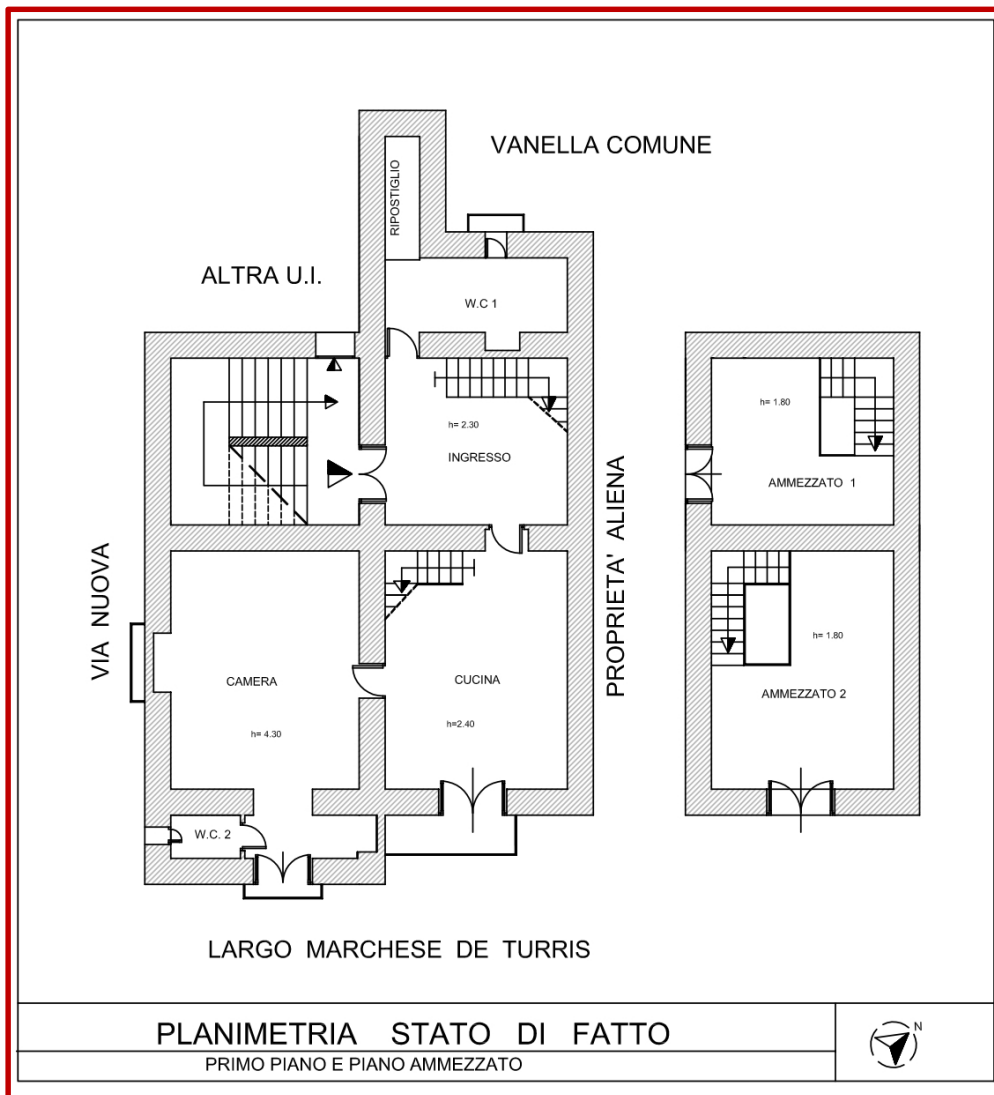


Figura 13- Planimetria dello stato di fatto

### 6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.

#### 6.3.2.a Criteri di calcolo.

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

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;

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

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

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

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

Superfici di ornamento:

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

10%);

- 15% della superficie di giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 10% della superficie di giardini ed aree di pertinenza di ville e villini (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 80% della superficie delle verande con finiture analoghe ai vani principali.

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

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

### *6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.*

<b>SUPERFICI UTILI U. I.</b>		
<b>U. I. C. F. Comune di Castellammare di Stabia (NA) F. 9 part. 181 sub 10</b>		
<b>LOCALE</b>	<b>SUPERFICIE UTILE INTERNA</b>	<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>
<b>Primo piano</b>		
Ingresso	16,20 mq	
w. c. 1	7,53 mq	
Ripostiglio 1	2,28 mq	
Balcone w.c.1		0,47 mq
Ammezzato 1	12,36 mq	
Cucina	23,15 mq	
Balcone cucina		2,70 mq
disimpegno	2,98 mq	
Camera	24,46 mq	
Balcone 1 camera		0,52 mq
Balcone 2 camera		0,55 mq
w. c. 2	1,61 mq	
<b>TOTALE</b>	<b>90,57 mq</b>	<b>4,24 mq</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE U. I.</b>			
<b>U. I. C. F. Comune di Castellammare di Stabia (NA) F. 9 part. 181 sub 10</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICE (mq)</b>	<b>COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</b>
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali P1	122,14 mq	1,00	122,14 mq
Superficie balconi P1	4,24 mq	25% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%	1,06 mq
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)</b>			<b>123,00 mq</b>

### 6.3.5 Formazione dei lotti.

Nella formazione dei lotti, come disposto dal mandato, si tiene conto dello stato dei luoghi. Più dettagliatamente tenendo conto della tipologia residenziale dell'unità immobiliare, della conformazione planimetrica si ritiene opportuno vendere il bene in unico lotto la cui descrizione è riportata alla pag. 17 della presente relazione alla quale si rimanda.

### 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.

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

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

I passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento sono i seguenti:

1. Atto di Compravendita del 15/12/2006- (All. 5 ) - Repertorio n. 17463, Raccolta n. 13495 a firma del notaio Salvatore Di Martino e trascritto a Napoli il 22/12/2006 al Registro Particolare n.97093 e al Registro generale n. 46257 con il quale:

La sig.ra ... *Omissis*... nata a Castellammare di Stabia (NA) il 07/07/1918 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

*vende*

Al sig. ... *Omissis*... nato a Castellammare di Stabia (NA) il 14/08/1965

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e in regime di comunione legale e

Alla sig.ra ... *Omissis*... nata a Castellammare di Stabia (NA) il 07/07/1970

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e in regime di comunione legale

*Immobilie*: “appartamento ubicato al primo piano, composto di tre vani ed accessori con annesso ripostiglio al piano ammezzato.... Riportato al catasto fabbricati del comune di Castellammare di Stabia (NA) con le indicazioni di : F.9, p.lla 181, sub 10 – Largo Marchese De Turris, n. 57 – piano primo z.c. 1- cat. A/4- classe 4- vani 5- Rendita 295,96”

Confini: “con Largo Marchese De Turris , via Nuova, beni eredi Boni o aventi causa, salvo altri e più recenti confini”.

2. Atto di Compravendita del 14/03/1949- (All. 6 ) - Repertorio n. 2612 a firma del notaio Catello Spagnuolo e trascritto a Napoli il 30/03/1948 al Registro Particolare n.4545 e al Registro generale n. 6238con il quale:

La sig.ra ... *Omissis*...

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

*vende*



Alla sig.ra ... *Omissis*... nata a Castellammare di Stabia (NA) il 07/07/1918

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Immobile: “quartino in primo piano composto di tre vani ed accessori nonché il sottoscala il tutto sito in Castellammare di Stabia (NA) al Largo Marchese De Turris, n. 57. In catasto urbano alla partita 4838 in ditta Criscuoli Assunta fu Raffaello ... primo piano vani 4 mappale 765/2 rend. L. 586,66.”

Confini: “confinante con la detta piazza con via Nuova ed aventi causa eredi Boni”

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

L'immobile non è stato oggetto di frazionamenti, dalla visura storica (All. 4.2), nella sezione annotazioni, sono indicate due variazioni toponomastiche d'ufficio (27/04/2015 - 16/05/2017) e una che riguarda il quadro tariffario (01/01/1992).

\*\*\*\*\*

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto insiste sulla ex particella di terreno riportata in C. T. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 9 particella 181 di cui si allega visura storica ed estratto di mappa con evidenziazione della particella catastale (Cfr. All. 4.4).

Come richiesto dal mandato sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione la visura storica catastale e la planimetria catastale della particella che compone il lotto unico, la planimetria catastale della originaria particella 181 da cui deriva il sub 10 (carta di impianto aggiornata al 1992) All. 4.5 e l'estratto di mappa del C. F.).

Dalla riscontro delle suddetta documentazione l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è correttamente inserito in mappa. FOTO SATELLITARE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON EVIDENZIAZIONE DEL FABBRICATO IN CUI E' UBICATO IL BENE STAGGITO





Figura 14- Planimetria catastale p.lla 181 F. 9- Catellammare di Stabia –fabbricato attuale

## 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

---

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

### 6.5.1 *Immobilie: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia al F. 9, part. 181 sub 10.*

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

Unità immobiliare sita in **Castellammare di Stabia (Na) alla Via Salita Marchese Giuseppe De Turris n. 57** piano primo, individuata in **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 9, part. 181 sub 10**, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 5, sup. catastale totale 118 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 118 mq, R. C. € 296,96-

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

Unità immobiliare sita in **Castellammare di Stabia (Na) alla Via Salita Marchese De Turris n. 57** piano primo, individuata in **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia (Na) al foglio 9, part. 181 sub 10**, cat. A/4.

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

La scheda planimetrica dell'immobile è stata acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio ed allegata alla presente relazione (Cfr. All. 4.3)

## 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.

---

6. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

### *6.6.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al F. 9, part. 181 sub 10.*

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

Unità immobiliare sita in **Castellammare di Stabia (Na) al Largo Marchese De Turris n. 14** piano primo, individuata in **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia (Na) al foglio 9, part. 181 sub 10**, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 5, sup. catastale totale 118 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 118 mq, R.C. € 296,96 - Via Salita Marchese De Turris n. 57 piano primo, confinante a nord con proprietà aliena, a sud con Via Nuova, ad est con Largo Marchese De Turris, ad ovest con vanella.

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

Unità immobiliare sita in **Castellammare di Stabia (Na) alla Via Salita Marchese n. 57** piano primo, individuata in **C. F. del Comune di Castellammare di Stabia (Na) al foglio 9, part. 181 sub 10**, cat. A/4.

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

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

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

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

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

## 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

---

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

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

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

“...appartamento ubicato al primo piano, composto di tre vani ed accessori con annesso ripostiglio al piano ammezzato confinante con Largo Marchese De Turrís , via Nuova, beni eredi Boni o aventi causa, salvo altri e più recenti confini. E’ riportato al catasto fabbricati del comune di Castellammare di Stabia (NA) con le indicazioni di : F.9, p.lla 181, sub 10 – Largo Marchese De Turrís, n. 57 – piano primo z.c. 1- cat. A/4- classe 4- vani 5- Rendita 295,96.”

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

Appartamento ubicato al primo piano di un edificio sito nel comune di Castellammare di Stabia (NA) alla Salita Marchese De Turrís n. 57, costituito da n. 3 vani, un bagno e un piano ammezzato di pari superficie di quella del vano di ingresso raggiungibile da scala posta nel bagno con pianerottolo di interpiano che conduce ad un piccolo ambiente ripostiglio. L’abitazione confina a nord con proprietà aliena, a sud con la Via Nuova , ad est con il Largo De Turrís e ad ovest con vanella, essa è inoltre dotata di n. 4 balconcini affacciati rispettivamente sui lati sud, est ed ovest. Identificato al C.F. al foglio 9-p.lla 181- sub 10.

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

Appartamento ubicato al primo piano di un edificio nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) affacciante sul Largo Marchese De Turrís n. 14, costituito da n. 3 tre vani, due dei quali presentano in piano ammezzato raggiungibile attraverso due rispettive scale di ferro, e due bagni. L’abitazione confina a nord con proprietà aliena, a sud con la Via Nuova , ad est con il Largo De Turrís e ad ovest con vanella, essa è inoltre dotata di n. 4 balconcini affacciati

rispettivamente sui lati sud, est ed ovest n. 2 dei quali murati totalmente e n. 1 parzialmente.

### U. I. 1-VERIFICA CORRISPONDENZA

<i>Descrizione A</i>	<b>CORRISPONDE</b>	<i>Descrizione B</i>	<b>SI</b>
<i>Descrizione B</i>	<b>CORRISPONDE</b>	<i>Descrizione C</i>	<b>NO</b>

L'attuale stato dei luoghi è stato modificato nel corso del tempo, le variazioni rispetto allo stato originario riguardano la eliminazione della scala per l'accesso al piano ammezzato e al piccolo ripostiglio, taglio parziale del solaio del piano ammezzato e installazione di una scala in ferro nel vano di ingresso per l'accesso al suddetto ammezzato. Realizzazione di soppalco in altro vano e installazione di scala in ferro e legno per l'accesso ad esso, realizzazione di un piccolo bagno nell'ambiente destinato originariamente a cucina, spostamento del vano porta di comunicazione tra l'ambiente bagno e l'ambiente ingresso, spostamento del vano porta di comunicazione tra l'ambiente ingresso e l'ambiente cucina-soggiorno, chiusura totale di n° 2 vani balconi e chiusura parziale di n.1 vano balcone trasformato in vano finestra.

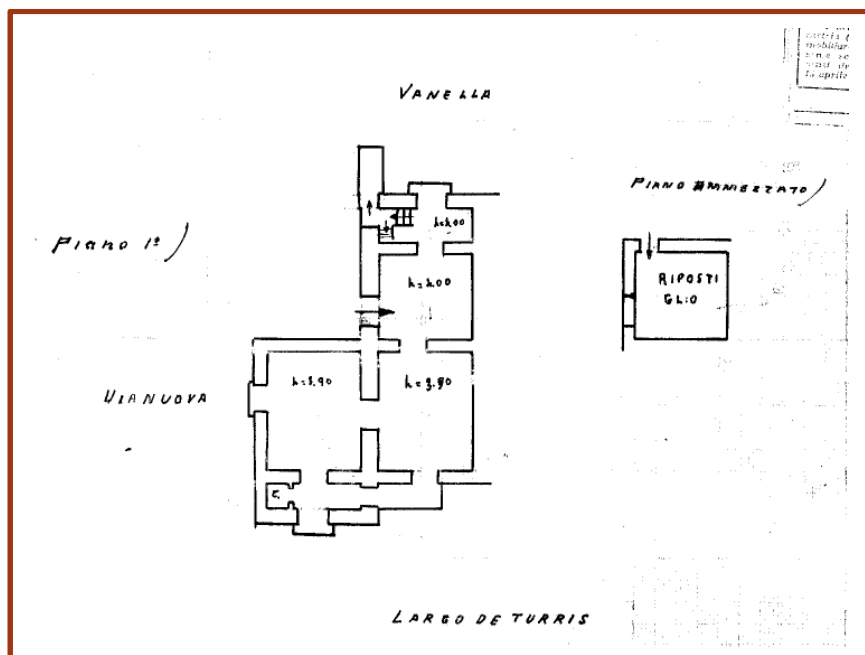


Figura 15- planimetria catastale di impianto – F. 9-p.IIa 181- sub 10



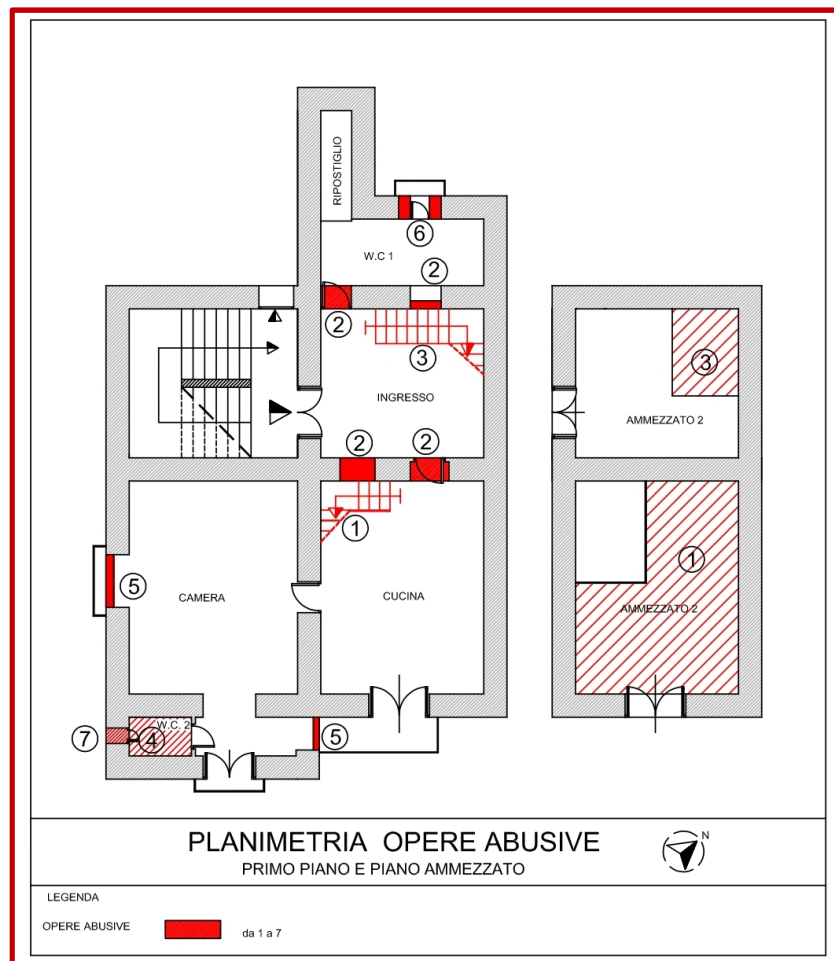


Figura 16- Pianta attuale della U.I. con indicazione delle difformità (opere abusive)

I costi per la variazione della planimetria catastale ammontano a circa € 500,00.

\*\*\*\*\*

Per l'esatta individuazione del fabbricato di cui fa parte l' U. I. oggetto di pignoramento, si è provveduto a sovrapporre l'estratto di mappa catastale d'impianto relativo alla particella del C. T. ove insiste tale fabbricato (C. T. foglio 6 part. 181) (fig.19) con la foto satellitare reperita sul web (Google Earth) (fig.20) procedendo alla esatta individuazione del fabbricato che effettivamente insiste sulla particella individuata in C. T. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 9, part. 181.



Figura 17- Planimetria catastale – con indicazione del perimetro della p.lla 181 – F. 9



Figura 18- Foto satellite con indicazione del perimetro della p.lla 181- F. 9



## 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

---

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

### 6.8.1. *Immobile: Unità immobiliare identificata in CF del Comune Castellammare di Stabia (NA) al F. 9, part. 181 sub 10.*

L'identificativo catastale dell'unità immobiliare pignorata non include anche porzioni aliene. Sul punto si precisa che da atto di compravendita del 14/03/1949 del notaio Catello Spagnuolo il bene pignorato veniva trasferito alla sig.ra ... *Omissis...* unitamente al "sottoscala" avente identificativo catastale (*mappale 764 con una rendita di L. 53,13*) diverso da quello dell'unità immobiliare staggita (*mappale 765/2 rendita 586,66*).

## 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

---

9. *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi ovviamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria frazionata e/o ceduta a terzi. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello riportato nell'atto di proprietà trascritto in favore degli esecutati.

## 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

---

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Castellammare di Stabia, è stato verificato che l'immobile oggetto di pignoramento ubicato al Largo Marchese De Turris n. 14, è compreso nella zona A1 – *Centro storico* – della variante al PRG di adeguamento al PUT ai sensi della L.R. 35/87 approvato con Decreto n. 324 del 22/02/2005 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli e successivo Decreto della medesima amministrazione n. 155 del 20/03/2007, recante “Approvazione di variante del PRG-Adeguamento alle prescrizioni di cui al D.P.A.P. n. 324/05”. Nell'ambito del PUT della Penisola Sorrentina approvato con la Legge regionale n. 35 del 27/06/1987, l'immobile ricade nella Zona 2 – di *-Tutela degli insediamenti antichi accentrati-*. Le norme di attuazione relative alla sottozona A1(2) di adeguamento del PRG al PUT, prevedono che” Per l'edilizia esistente recente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87. ....” Le previsioni di PRG sono attuate a mezzo di Piani Particolareggiati di restauro e risanamento conservativo di iniziativa pubblica, da redigere secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della Legge Regionale n. 35/87. E' ammessa, altresì, la formazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica redatti nei limiti di cui all'art. 20 della citata legge regionale n. 35/87....fino all'approvazione di detti piani sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento statico ai fini della salvaguardia della Pubblica e Privata incolumità, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87....”.

## 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.

---

*11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica .....*

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

In data 29/01/2024 la sottoscritta inoltra richiesta di accesso agli atti all'ufficio Urbanistica del comune di Castellammare di Stabia (NA), per eventuali pratiche presentate ai sensi della L. 47/85, della L. 724/94 e della L. 326/2003 interessanti l'immobile oggetto di pignoramento nella procedura di cui trattasi, nonché copia di tutte le pratiche edilizie relative al bene pignorato. Con nota riscontro del 09/05/2024 l'ufficio Condono e Antiabusivismo comunicava tra l'altro, che agli atti dell'Ente non risultavano titoli edilizi presentati per opere effettuate nell'immobile ubicato in Castellammare di Stabia al Largo Marchese De Turris n. 57, in relazione ai dati catastali e ai nominativi dei relativi proprietari a partire dal 1903.

Sulla legittimità del fabbricato in cui è ubicato l'immobile si osserva che in assenza di titolo edilizio abilitativo l'art. 9 bis del D.P.R. 380/01 dispone che lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto. Nel caso in esame la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Provinciale di Napoli- Servizi Catastali- la planimetria di primo impianto dell'immobile de quo, che risale (All. 4.3) al 29/11/1939, epoca nella quale ha inizio la creazione delle mappe del nuovo catasto edilizio (1939) con il censimento nazionale di tutti gli immobili, precedendo la Legge 1150 del 1942 (legge urbanistica) che all'art. 31 disponeva l'obbligo di preventivo titolo abilitativo (licenza edilizia) limitatamente agli immobili ricadenti nel territorio comunale. Atteso che la realizzazione del fabbricato è collocata in data anteriore 29/11/1939, si

precisa che, la menzionata planimetria catastale di primo impianto, non risulta corrispondente a quella dello stato attuale dei luoghi. Le incoerenze rilevate riguardano: 1) realizzazione di una superficie soppalcata sul vano cucina con posa in opera di scala in ferro a due rampe, 2) chiusura e nuova apertura di n° 2 vani porta, 3) taglio nel solaio ammezzato sovrastante l'ambiente di ingresso e posa in opera di scala in ferro a due rampe, 4) realizzazione di un W.C. in ambiente esistente, 5) chiusura di n° 2 vani balcone, 6) trasformazione di un vano balcone in vano finestra, 7) apertura di piccolo vano finestra (wc2). (fig.21)

Come già riferito, in esito alle verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali, non è stata riscontrata alcuna comunicazione per le descritte opere pertanto, le stesse, risultano abusive.

Sul punto si rileva che gli abusi edilizi descritti di cui ai n.2)-3)-4)-5)-6)-7) (fig.21) sono ascrivibili alla tipologia degli interventi di manutenzione straordinaria con interessamento delle parti strutturali dell'immobile di cui all'art. 3 comma 1) lettera b) del DPR 380/01. Detti interventi sono subordinati alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 22 comma 1 del DPR 380/01 (SCIA). Tenuto conto che non è stato possibile stabilire l'esatta epoca di realizzazione delle opere e che nell'ambito delle norme di attuazione relative alla sottozona A1(2) di adeguamento del PRG al PUT, come riportato al par. 6.11, tra gli interventi consentiti, sono contemplati, tra gli altri, anche quelli di manutenzione straordinaria, ai fini dell'applicazione dell'art. 36 del DPR 380/01 (accertamento di conformità) le opere de quo risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda che sarà inoltrata dal nuovo proprietario. Sotto il profilo della legittimità urbanistico- edilizia, pertanto le suddette opere prive di titolo abilitante, (Segnalazione Certificata Inizio Attività) sono sanabili con il pagamento della sanzione pecuniaria non superiore a € 5.164,00 e non inferiore ad € 516,00 (art. 37 co.4 del DPR 380/2001). Nel caso di specie trattandosi di opere che hanno comportato un aumento del valore dell'immobile (realizzazione del secondo W.C.) risulta verosimile stimare una sanzione pari al valore massimo di € 5.164,00, alla quale vanno aggiunti i diritti di istruttoria imposti dal Comune che variano da Ente ad Ente e che si computano pari ad un costo medio di euro 200,00 ed il costo del tecnico per la relativa presentazione della SCIA in sanatoria pari ad euro 500,00, per un importo totale pari ad € 5.864,00, da detrarre dal valore della stima.

Relativamente all'intervento di cui al punto 1) (fig.21) ovvero la realizzazione di una superficie sopralcata sul vano cucina con posa in opera di scala in ferro a due rampe, si rileva che, seppure con un'altezza non idonea all'abitabilità (h=1,80), la opera de quo si configura per le dimensioni (oltre la metà della superficie del vano sottostante) e per la presenza di una finestra, come un aumento della superficie utile della unità immobiliare, ascrivibile pertanto a lavori di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01. Tali interventi non sono previsti dalle prescrizioni di cui alle norme di attuazione di adeguamento del PRG al PUT per la zona A1(2) nella quale è ubicato l'immobile staggito, pertanto l'opera di cui al punto 1) risulta abusiva. Dagli esiti delle ricerche all'Ufficio condono del Comune di Castellammare di Stabia, peraltro in riferimento a tale intervento non risultano inoltrate richieste di condono.

### PIANTA CON INDICAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SANABILI

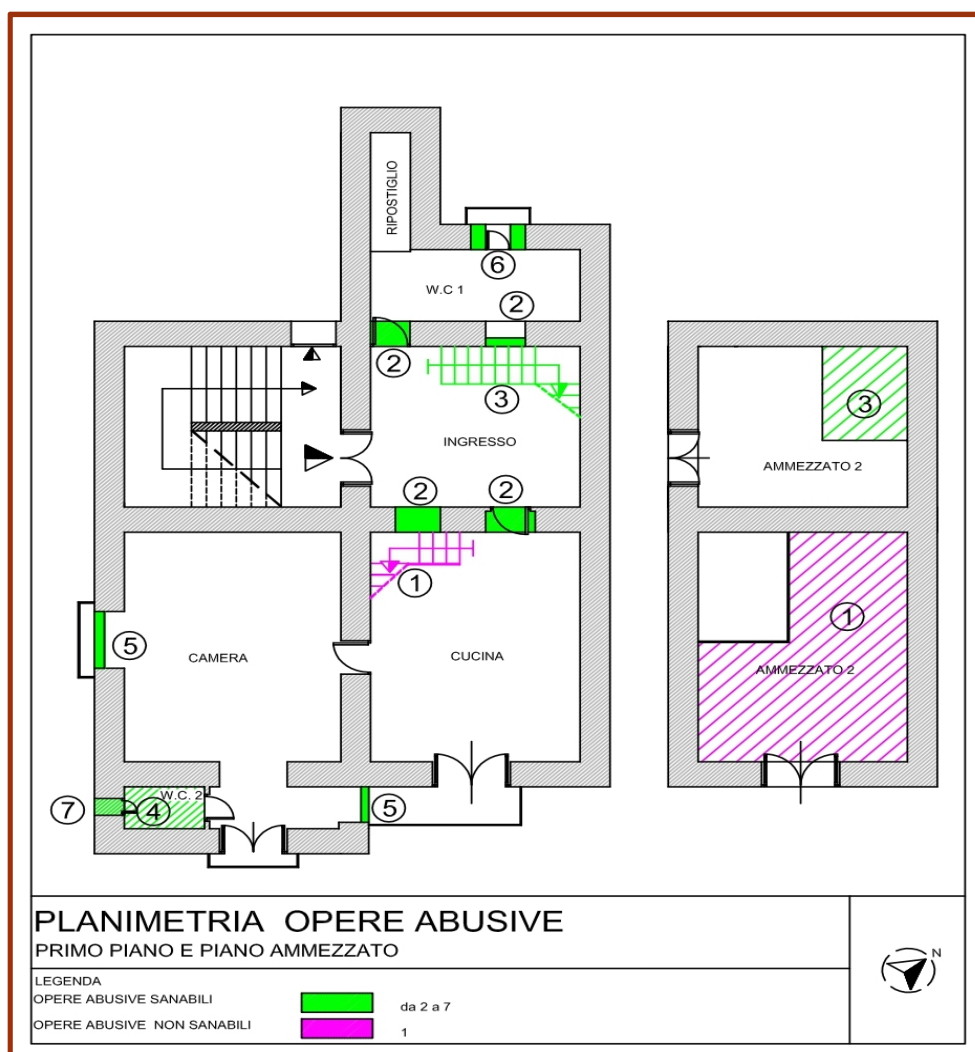


Figura 19- Planimetria con indicazione delle opere abusive sanabili

Allo scopo di verificare la possibilità di condono della suddetta opera in applicazione dell'art. 40 della L.47/85 si rileva che la data di insorgenza delle ragioni del credito (mutuo ipotecario) è risalente all'anno 2006 ovvero successivo all'ultima legge sul condono edilizio (L.326/2003), pertanto l'opera non risulta sanabile. In considerazione di tale condizione la sottoscritta, ha provveduto a quantificare a corpo l'onere economico necessario per la eliminazione dell'abuso (soppalco) ed il ripristino dello stato dei luoghi, che ammonta da € 3.000,00 da detrarre al valore di stima complessivo dell'immobile.

Le opere abusive descritte ai punti i 5) e 6) (fig.21) sono state realizzate senza la preventiva autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 149 comma 1 lett. a). In merito si osserva che il territorio del comune di Castellammare di Stabia (NA) è stato dichiarato di notevole interesse pubblico, giusti i D.M. 13/09/1956 e D.M. 28/07/1965 e, pertanto, sottoposto alle disposizioni di cui al D.Lgs 22/01/2004 n. 42, che lo stesso rientra nell'ambito del PUT dell'Area Sorrentino-Amalfitana approvato con L.R. 35/87 ai sensi dell'art. 1bis della L. 431/85. Il dettato normativo di cui all'art.167 comma 5 del D.lvo 42/04 stabilisce che *“il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessata dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi..... Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima.....”*.

In assenza di un regolamento predisposto dal comune per la determinazione dei criteri ai fini del calcolo della indennità risarcitoria nell'ambito della compatibilità paesaggistica, di cui all'art. 167 del D.lvo 42/04, la sottoscritta ha proceduto ad applicare il valore del profitto minimo così come indicato nell'art. 3 del D.M. 26/09/1997. Ai fini del calcolo stabilito per le tipologie di intervento di cui alla tabella allegata alla legge 47/85, ricondotte opportunamente a quelle definite dal DPR 380/01, si è applicata la rivalutazione monetaria ai valori indicati, a partire dalla data del DM. 26/09/1997 all'attualità (30/03/2024). Per una chiara esposizione, si riportano nello schema sottostante le tipologie di intervento, indicando sia quelle di cui alla tabella allegata alla

L.47/85, sia le corrispondenti definite ai sensi del DPR 380/01, nonché i valori del profitto minimo al 26/09/1997 ed i valori rivalutati all'attualità.

Tipologia dell'abuso allegata alla legge 47/85	DPR 380/2001	Valori di profitto minimo DM 26/09/1997	Valori di profitto minimo rivalutati in €
Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 31 lettera d) della L.457/78 realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso.	Opere realizzate in difformità dalla Permesso a costruire non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3 comma 1 lettera d) realizzate senza Permesso costruire o D.I.A ( SCIA) o in difformità da essa, opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso.	£ 1.000.000	€ 516,46 € 856,29 (rivalutazione)

Applicando il valore minimo alle opere abusive per le quali era richiesta l'autorizzazione paesaggistica si ha:

Opera abusiva	Valore minimo profitto
5) chiusura di n° 2 vani balcone	€ 856,29 x 3 = €2.568,87
6) trasformazione di un vano balcone in vano finestra	
7) apertura di piccolo vano finestra (wc2)	€ 856,29
TOTALE	€3.425,17

Relativamente alla stima del danno ambientale, esso si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro per eliminare o attenuare gli effetti della violazione nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi da beni pubblici tutelati per effetto della violazione, esso si valuta pari al prezzo di demolizione delle opere che nel caso di specie viene stimato pari ad € 500,00 inferiore al profitto stimato. Pertanto l'importo della sanzione pecuniaria risulta pari all'indennità del profitto stimata in € 3.425,16, alla quale va

sommato il costo per la presentazione al Comune della relativa richiesta di compatibilità paesaggistica a cura di un tecnico abilitato il cui importo si stima pari a circa € 700,00. La somma dei due costi pari ad € 4.125,16 sarà detratta dalla stima dell'immobile.

### 6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.

L'immobile pignorato risulta privo di certificazione di agibilità e la collocazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato nel quale esso è ubicato, verosimilmente avvenuta prima del 29/12/1903, data della successione testamentaria a cura del notaio Alfonso de Martino

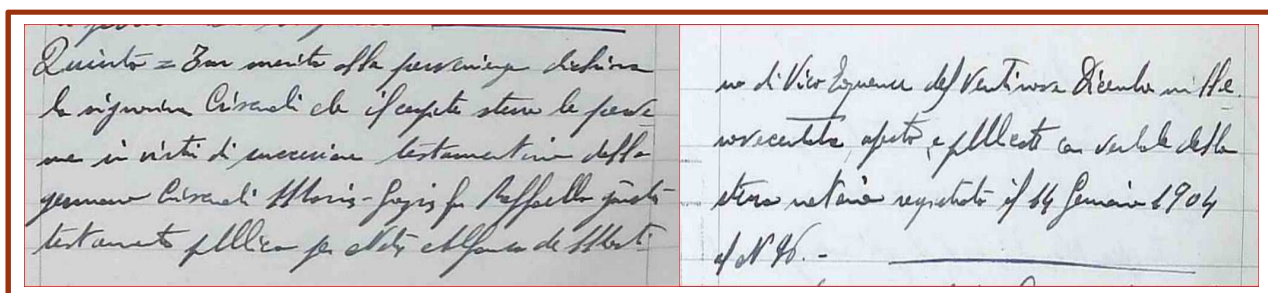


Figura 20- stralcio atto del 14/03/1949

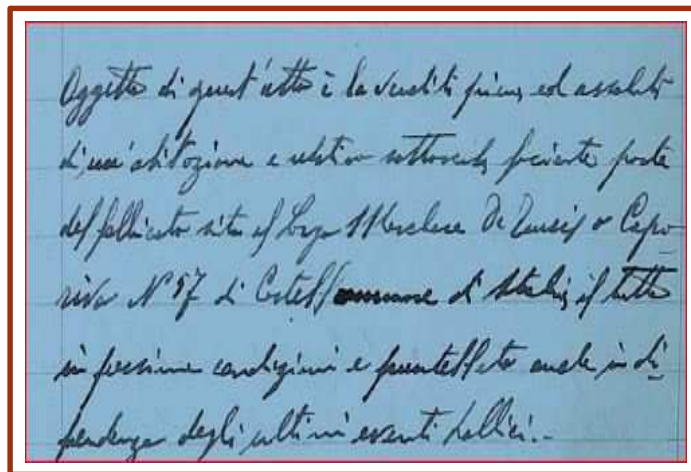


Figura 21- Stralcio atto del 14/03/1949

di Vico Equense,(fig.22-23) con la quale la sig.ra Criscuolo Assunta eredita il bene di cui trattasi dalla sorella ... *Omissis*... conferma il mancato obbligo della suddetta dichiarazione introdotta successivamente dal R.D. n. 1265 del 27/07/1934. Sul punto si precisa ancora che, il fabbricato è stato verosimilmente interessato da lavori di

ristrutturazione dopo il 1949, come si desume dalla descrizione riportata in data 14/03/1949 nell'atto di trasferimento della proprietà staggita a cura del notaio Catello Spagnuolo di: “ ... *il tutto in pessime condizioni e puntellato anche in dipendenza degli ultimi eventi bellici.*”. Risulta verosimile che ad ultimazione di detti lavori, finalizzati al ripristino della sicurezza statica del fabbricato, risultava obbligatoria la certificazione di abitabilità. Nel merito si rileva che dalle



ricerche effettuate dall'ufficio preposto del comune di Castellammare di Stabia (NA) non è stata riscontrata per l'edificio di cui trattasi, alcuna documentazione ascrivibile alla suddetta certificazione.

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

La mancanza del certificato di agibilità dell'immobile non costituisce impedimento alla vendita, l'acquirente sarà obbligato ad attivare la procedura per il rilascio della certificazione predetta.

## **6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.**

---

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

Dalla documentazione reperita, e dalle informazioni assunte, l'immobile oggetto di pignoramento non è dotato di attestato di certificazione energetica (APE). Il costo per l'acquisizione della suddetta certificazione è stimato in euro 200,00 da detrarre dal prezzo base di vendita dell'immobile pignorato.

## **6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.**

---

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

Tenuto conto delle caratteristiche legali e tecniche del bene staggito ed in particolare tenuto conto che quest'ultimo è costituito da un appartamento identificato come unica unità immobiliare per consistenza ed ubicazione, esso sarà venduto in un unico lotto.

## 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.

---

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

### *6.14.1 Immobile - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al F. 9, part. 181 sub 10.*

L'immobile è pignorato per la quota di 1/1 della intera proprietà indivisa.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente onerosi, e sotto l'aspetto economico finanziario, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. L'unità immobiliare in oggetto è un' appartamento ubicato al primo piano di un edificio, la divisione in

natura del bene non risulta attuabile dal punto di vista tecnico in ragione della conformazione planimetrica e della consistenza.

Per i motivi sopra esposti l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

## 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.

---

*15. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora esistano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

*6.15.1 Immobile - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al F. 9, part. 181 sub 10.*

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

L'immobile risulta occupato dal sig. ... *Omissis*... e dal suo nucleo familiare costituito dalla coniuge sig.ra ... *Omissis*... e dalle figlie ... *Omissis*... di cui al certificato di stato di famiglia (All.10.1). Non sussiste contratto di locazione.

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

Non sussiste contratto di locazione.

## 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;*

### *6.16.1. Circa il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

L'immobile staggito non è occupato dal coniuge.

## 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

---

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

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

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Castellammare di Stabia (NA), non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici sul bene pignorato. Si precisa che l'intero territorio del comune di Castellammare è stato dichiarato di notevole interesse pubblico giusto D.M. del 13/09/1956 e D.M. del 28/07/1965 e pertanto alle disposizioni di cui al Dlgs. 42 del 22/01/2004.

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

Nel fabbricato non risulta costituito il condominio, la sola spesa condivisa tra i condomini è quella relativa alla luce delle parti comuni (androne e scale).

## 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

---

*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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Come si evince dalla certificazione (All.12) rilasciata dalla Sezione Usi Civici dell'ufficio regionale Foreste e Caccia, nel territorio di Castellammare di Stabia (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

## 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

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

### 6.19.1 CRITERI DI STIMA

Alla stima del valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici

offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Assunto come parametro tecnico di riferimento la superficie, sarà poi determinato il prezzo di compravendita medio al metro quadrato, praticato per un bene simile a quello di cui trattasi nella presente procedura. Il valore trovato poi sarà "adeguato" all'immobile oggetto di stima, attraverso la individuazione di un coefficiente di merito, che esprime le sue caratteristiche peculiari, in grado di sintetizzare tutti i contributi di quest'ultime nel valore da stimare, allineandolo in tal senso al più probabile valore di mercato del bene.

Per l'immobile in esame saranno individuati i fattori posizionali che contemplano la qualificazione infrastrutturale (prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base ecc.) e quella ambientale (salubrità della zona, contesto sociale assenza di rumori, bassa densità edilizia) nonché le caratteristiche intrinseche che riguardano la panoramicità, l'orientamento, l'esposizione, la luminosità, lo stato conservativo, il livello di manutenzione, la presenza degli impianti ecc. dell'edificio del unità immobiliare medesima.

Un primo valore di mercato pertanto sarà dato dal prodotto di tali coefficienti con il valore medio del bene di riferimento:

$$\text{Valore di stima/mq} = \text{Valore medio/ mq} \times K_i \text{ (coefficiente globale)}$$

Un ulteriore valore medio unitario di mercato, sarà determinato effettuando una ulteriore stima per comparazione di prezzi noti. Nell'ambito del segmento di mercato delle offerte immobiliari saranno ricercati i beni aventi caratteristiche simili a quello da stimare. Se le caratteristiche di questi ultimi saranno omogenee ed affini a quelle del bene da stimare, la fase di "adattamento" dei dati nell'ambito del processo di stima sarà elusa.

Il più probabile valore di stima dell'immobile sarà dato dal prodotto della media dei due valori unitari e la superficie commerciale dell'immobile.

In entrambe i procedimenti di confronto, il calcolo della superficie sarà riferito a quella commerciale così come determinata nel par. 6.3.2 della presente relazione.

#### **6.19.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO**

Per la determinazione del valore unitario medio sono stati desunti i dati dalla banca OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio, che fanno riferimento prevalentemente agli atti di



compravendita con individuazione dei valori di mercato minimo e massimo in €/mq per unità di superficie commerciale. I valori sono raccolti in base alla tipologia immobiliare e stato di conservazione e sono riferiti alle zone territoriali omogenee (zone OMI). Le fasce OMI tengono conto delle zone urbanistiche consolidate all'interno del territorio comunale, nell'ambito delle quali la zona in cui è ubicato il bene pignorato è qualificata come centro storico degradato (fig.24). Nella suddetta zona, per l'immobile oggetto di stima, sono stati acquisiti i valori riferiti ad abitazioni di tipo civile, con uno stato di conservazione normale che corrisponde a quello più frequente nella zona.



**genzia entrate**

Seguici su:  

Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2023 - Semestre 2

**Provincia:** NAPOLI  
**Comune:** CASTELLAMMARE DI STABIA  
**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO DEGRADATO  
**Codice di zona:** B4  
**Microzona catastale n.:** 0  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	2200	L	4,6	7	L

Figura 22- Valori OMI

Ulteriori dati sono stati acquisiti dal Borsino immobiliare, che raccoglie ed elabora i valori delle Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Le quotazioni sono riferite alle unità immobiliari "tipo" per unità di superficie in €/mq commerciale, ubicate all'interno delle zone omogenee anch'esse corrispondenti a zone del mercato immobiliare del comune nelle quali si registra un'uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Anche per questa fonte, i dati relativi all'unità immobiliare in oggetto sono stati reperiti facendo riferimento ad abitazioni ubicate in fabbricati di qualità media rispetto a quelli presenti nella

zona di Castellammare di Stabia, ove ricade il bene staggito (fig.25).

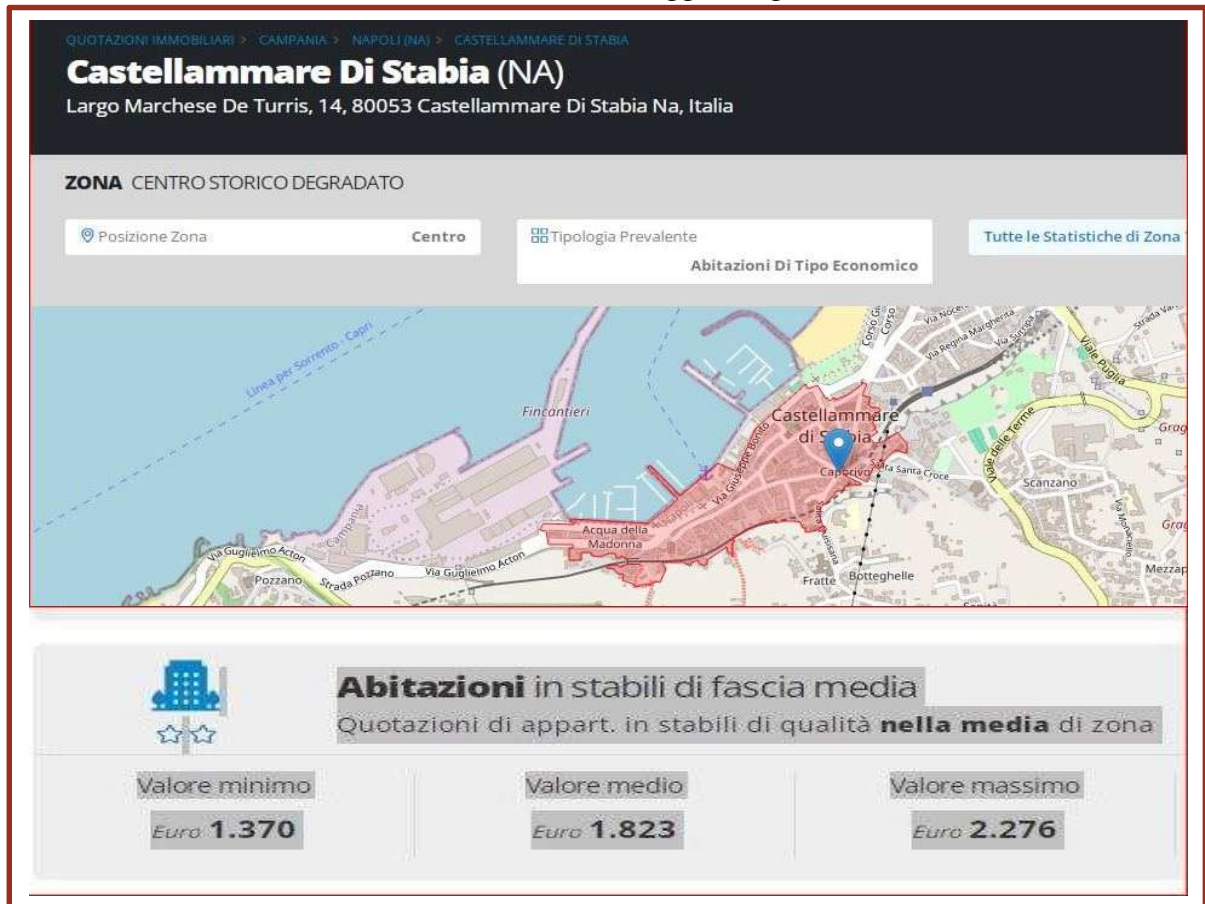


Figura 23- Valori Borsino Immobiliare

Tenuto conto dei suddetti criteri e della formazione dei dati, si assumono i valori medi per ogni fonte consultata, che determineranno il valore di mercato medio unitario:

$$V1= 1.825,00 \text{ €/mq}$$

$$V2= 1.823,00 \text{ €/mq}$$

e pertanto

$$V m= (1.825,00 + 1.823,00) / 2 \text{ €/mq} = 1.824,00 \text{ €/mq}$$

### 6.19.3 DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore trovato, come descritto, è riferito ad un bene con caratteristiche di tipo ordinario. Al fine di adeguare quest'ultimo all'immobile oggetto della presente stima è opportuno omogeneizzare il dato con l'applicazione di un coefficiente correttivo quale espressione delle caratteristiche peculiari dell'immobile pignorato in grado di sintetizzare tutti i contributi di quest'ultime nel valore da stimare, allineandolo in tal senso al più probabile valore di mercato del bene. A tal fine sono

state descritte di seguito, le caratteristiche estrinseche ovvero i fattori posizionali relativi alla zona in cui è ubicato l'immobile ovvero quelle che afferiscono alla qualificazione infrastrutturale (prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base ecc.) e quella ambientale (salubrità della zona, contesto sociale assenza di rumori, bassa densità edilizia) nonché le caratteristiche intrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare che riguardano la panoramicità, l'orientamento, l'esposizione, la luminosità, lo stato conservativo, il livello di manutenzione, la presenza degli impianti ecc. .

### 6.19.3.a Caratteristiche estrinseche (fattori posizionali)

L'unità immobiliare di cui trattasi, è ubicata nel centro storico del comune di Castellammare di Stabia (NA), al primo piano di un fabbricato affacciante sul Largo Marchese De Turris n. 14, laddove si congiungono la

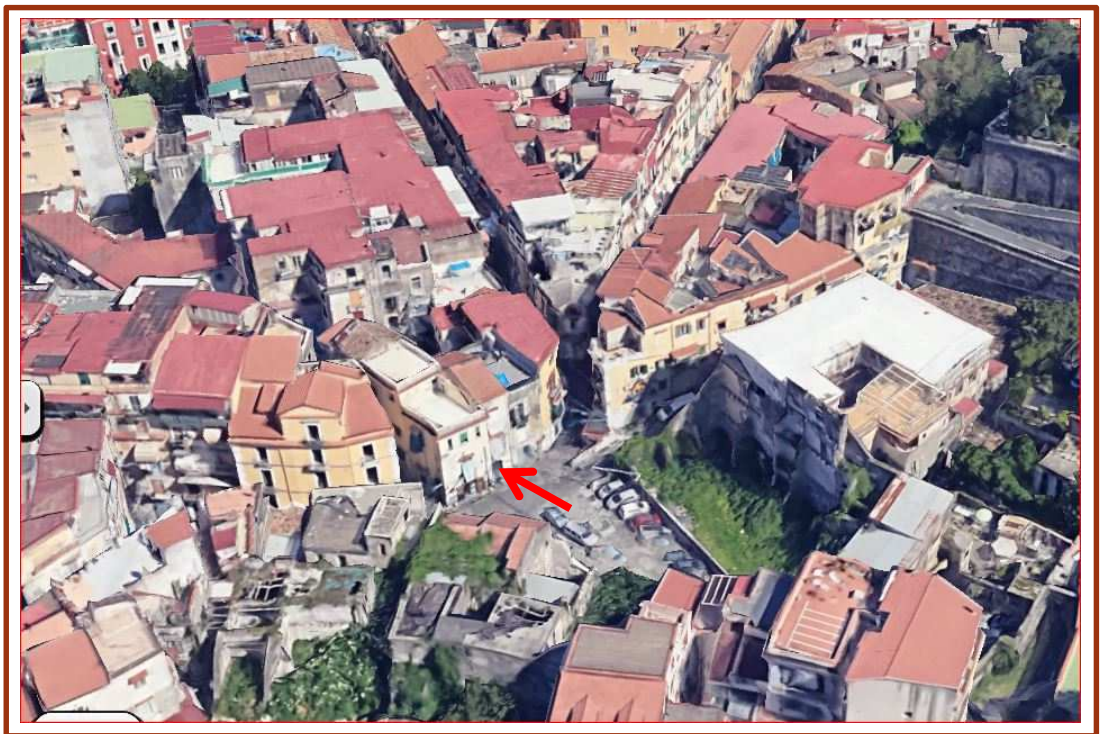


Figura 24- Vista 3d da Google Earth dell'area in cui è ubicato la U.I. F. 9- p.la 181- sub 10

via Salita Marchese De Turris, la via Nuova e la via Coppola che, costituiscono le arterie di collegamento tra la parte più bassa del centro storico e la parte collinare (fig.26). La zona è caratterizzata da un fitto tessuto edilizio di fabbricati a destinazione residenziale di altezza pari 3-4 piani contigui tra loro e formanti grandi lotti lungo i vecchi assi urbani di dimensioni molto contenute. Nelle vicinanze del bene sono presenti servizi pubblici e privati (scuole, chiese) e qualche attività commerciale di base. L'accessibilità viabilistica all'immobile è discreta con scarsa

possibilità di parcheggio pubblico. La prossimità alla parte collinare rende la zona salubre e poco rumorosa.

#### *6.19.3.b Caratteristiche intrinseche (edificio)*

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è stato realizzato prima del 1903 e presenta una struttura in muratura. I prospetti affacciati rispettivamente sul Largo Marchese De Turris e sulla via Nuova e sulla vanella non presentano particolari caratteristiche di pregio, su di essi si aprono finestre e balconi poco aggettanti. L'accesso al bene avviene dal portone in ferro posto sul fronte principale che immette nel vano scala coperto. All'interno le finiture delle parti comuni non presentano decori e complessivamente il livello di manutenzione risulta mediocre.

#### *6.19.3.c Caratteristiche intrinseche del bene*

L'accesso all'appartamento oggetto della procedura avviene dalla porta di legno ubicata sul pianerottolo del primo piano (fig.27). Le finiture dell'alloggio sono comuni, la dimensione è buona, con ambienti spaziosi aventi una distribuzione che risulta poco agevole per l'assenza di disimpegni. L'esposizione delle camere sul fronte orientale (cucina e camera) offre una buona aerazione e una buona luminosità. L'appartamento è dotato degli impianti di luce, acqua, citofono e antenna TV. Complessivamente lo stato di manutenzione risulta mediocre.



Figura 25- porta di accesso

La determinazione dei coefficienti che sono espressione delle caratteristiche su esposte, è stata riferita ai criteri indicati nella Tabella TCM 3.1.1. del 17/07/2008, ai quali fa riferimento l'Agenzia del Territorio per calcolare il valore reale di mercato delle unità immobiliari. Ivi sono riportati i valori dei coefficienti di merito in valore positivo e negativo per tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Per l'immobile pignorato sono stati definiti i coefficienti relativi alle caratteristiche sopra descritte e riportati nella tabella allegata alla presente relazione, che di seguito vengono riportati in sintesi:



- Fattori posizionali : + 0 %
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio: - 35,1 %
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare : - 6 %

Nel complesso, per l'immobile, si ottiene un Cm= Coefficiente globale di merito= - 35,1-6 % = - 41,1 %

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$V_{mu1} = (1.824,00 \text{ €/mq} \times (- 41,1)) / 100 = 749,66 \text{ €/mq}$$

$$V_{mu1} = 1.824,00 \text{ €/mq} - 749,66 \text{ €/mq} = 1.074,34 \text{ €/mq}$$

#### **6.19.4 INDAGINI DI MERCATO E RACCOLTA DATI**

Nel secondo procedimento sintetico di stima, la raccolta dei dati ha interessato gli annunci delle vendite di immobili, pubblicati dalle diverse agenzie immobiliari locali. I criteri di scelta dei beni sono stati orientati nell'ambito del segmento di mercato degli appartamenti ubicati in edifici plurifamiliari, realizzati negli anni intorno al 1900 circa, nel Comune di Castellammare di Stabia (NA), ubicati nelle vicinanze dell'immobile di cui trattasi. La ricerca degli immobili, ha tenuto conto non solo delle caratteristiche di localizzazione, ma anche di quelle relative alla consistenza, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione, il grado di finiture e il livello manutentivo complessivo dell'edificio e dell'unità immobiliare oggetto di stima. All'uopo sono stati rilevati n° 3 immobili da porre in comparazione con il bene da stimare (ALLEGATI H) :

1. Appartamento : Via Coppola, Castellammare di Stabia (NA) – (All. H1)  
Superficie: 104 mq  
Stato: buono  
Piano: 1°  
Riscaldamento: presente  
Ascensore: no  
Valutazione: € 150.000,00  
Agenzia: Casa.it
2. Appartamento : Via Gesù, Castellammare di Stabia (NA) (All. H2)  
Superficie: 130 mq

Stato: buono

Piano: 2°

Riscaldamento: presente

Ascensore: no

Valutazione: € 190.000,00

Agenzia: Idealista

3. Appartamento : Salita Marchese De Turris, Castellammare di Stabia (NA) (All. H3)

Superficie: mq 120

Stato: buono

Piano: 1°

Ascensore: no

Riscaldamento: Presente

Valutazione: € 250.000,00

Agenzia: Immobiliare.it

Le caratteristiche dei beni descritti sono affini a quelle dell'immobile oggetto di stima pertanto il valore unitario mediato risulta "adeguato" ad esso.

n.	Richiesta €	mq	€/mq	Ubicazione (Castellammare di Stabia (NA))	Stato	Piano
1	€ 150.000,00	104	1.442,30	Via Coppola	buono	1°
2	€ 190.000,00	130	1.461,53	Via Gesù	buono	2°
3	€ 250.000,00	120	2.083,33	Salita Marchese De Turris	buono	1°

Determiniamo il valore medio dei suddetti prezzi, precisando che questi ultimi sono riferiti ad offerte e non prezzi reali.

Sul punto occorre evidenziare che i prezzi di offerta stimati dalle agenzie superano quelli reali di vendita dei beni. Dall'ultimo rapporto della Banca d'Italia nell'ambito del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni, pubblicato il 04/03/2024, relativo al 4° trimestre del 2023, gli operatori segnalano una stabilità sulla quotazione degli immobili ed un'ulteriore aumento del margine medio di sconto sui prezzi di vendita pari all'8,6% rispetto alle richieste iniziali (Cfr. Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – 4° trimestre 2023 -Banca d'Italia ).



Pertanto, il prezzo di un immobile pagato all'acquisto subisce mediamente una riduzione pari all'8,6 % rispetto al prezzo di offerta.

Calcolando il valore medio unitario desunto dai valori dei beni posti a paragone del bene da stimare risulta:

$$V_{mu2} = V_1 + V_2 + V_3 = (\text{€ /mq } 1.442,30 + 1.461,53 + 2.083,33) / 3 = 1.662,38 \text{ € /mq}$$

Applicando la percentuale di riduzione dello sconto medio pari all'8,6 % indicato si ha:

$$V_{mu2} = (1.662,38 \text{ € /mq} \times 8,6) / 100 = 142,96 \text{ € /mq}$$

$$V_{mu2} = 1.662,38 - 142,96 \text{ € /mq} = 1.519,42 \text{ € /mq}$$

#### *6.19.5 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE*

Per quanto sopra esposto il valore medio al mq risulta:

$$V_{mu} = (V_{mu1} + V_{mu2}) / 2 = (1.074,24 \text{ € /mq} + 1.519,42 \text{ € /mq}) / 2 = 1.296,88 \text{ € /mq}$$

$$\text{Valore del Lotto} = \text{€ /mq } 1.296,88 \times 123,00 \text{ mq} = \text{€ } 159.516,24$$

Al suddetto valore vanno sottratte le decurtazioni individuate e computate nell'ambito della presente relazione così come di seguito riportate:

1. Costi per accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/01) : € 5.864,00
2. Costi per la compatibilità paesaggistica per le opere eseguite in assenza di titolo: € 4.125,16
3. Costi demolizione opere abusive: € 3.000,00
4. Adeguamento impianti e dichiarazione di conformità D.M. 37/2008: € 250,00
5. Certificazione energetica (APE) : € 200,00
6. Costi per variazione catastale: € 500,00

$$\text{Valore del Lotto} = \text{€ } 159.516,24 - \text{€ } 13.939,16 = \text{€ } 145.577,08$$

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e considerando applicabile ad esso, una ulteriore riduzione pari a circa il 5%, per la

assenza di garanzia per i vizi del bene nella vendita forzata di cui all'art.2922 del C.C., si ritiene di poter assumere il valore del Lotto pari a :

$$\text{Valore del Lotto} = \text{€ } 145.577,08 \times 5/100 = \text{€ } 7.278,85$$

$$\text{Valore del Lotto} = \text{€ } 145.577,08 - \text{€ } 7.278,85 = \text{€ } 138.298,23$$

che si arrotondano ad **€ 138.000,00**

## 6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.

---

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

### *6.20.1 Immobile: U. I. C. F. del Comune di Castellammare di Stabia(NA) F.9, part.181 sub.10.*

L'U. I. in oggetto è occupata dal sig. Caso Luigi e dalla sua famiglia, dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate Direz. Provinciale di Napoli 2, in base alla documentazione che è stato possibile reperire, non risultano contratti di locazione registrati a nome di . . . *Omissis*.... e di ... *Omissis*... né segnalazioni di occupazione immobile a nome degli stessi, pertanto la stima è stata condotta considerando l'immobile libero

## 7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

---

### *Ricerche documentali*

Le ricerche documentali sono state effettuate presso i seguenti uffici:

- Comune di Castellammare di Stabia (NA) Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
- Comune di Castellammare di Stabia (NA) Ufficio Urbanistica;
- Comune di Castellammare di Stabia (NA) Ufficio Edilizia privata;

- Comune di Castellammare di Stabia (NA) Ufficio Condonò;
- Comune di Castellammare di Stabia (NA) Ufficio Antiabusivismo;
- Comune di Castellammare di Stabia (NA) Ufficio Stato Civile;
- Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli Territorio;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari- Napoli II;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari- Napoli III;
- Archivio Notarile di Napoli;

## 8. ELENCO ALLEGATI

---

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

1. Allegato 1: Verbale di sopralluogo;
2. Allegato 2: Fascicolo documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi;
3. Allegato 3: Fascicolo elaborati grafici;
4. Allegato 4: Documentazione catastale;
5. Allegato 5: Titolo di provenienza;
6. Allegato 6: Ulteriori titoli di provenienza;
7. Allegato 7: Ispezioni ipotecarie e sviluppo note;
8. Allegato 8: Certificato di destinazione urbanistica : non dovuto;
9. Allegato 9: Documentazione rilasciata dal Comune di Castellammare di Stabia (NA) - Sett. Urbanistica- Edil. Privata- Uff. Condonò;
10. Allegato 10: Documentazione rilasciata dal Comune di Castellammare di Stabia (NA) - Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
11. Allegato 11: Certificato di matrimonio con annotazioni a margine del debitore esecutato;
12. Allegato 12: Documentazione rilasciata dalla Regione Campania - U. O. D. Foreste- Ufficio Usi Civici

## 9. CONCLUSIONI

---

Per una maggiore facilità di lettura, si riportano di seguito i risultati salienti delle indagini espletate nella presente relazione in risposta ai quesiti posti.

**LOTTO UNICO:** Piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare adibita ad uso residenziale;

**UBICAZIONE:** in Castellammare di Stabia (NA), al piano primo di un fabbricato sito al Largo Marchese De Turris, n. 14.

**DESCRIZIONE:** appartamento composto da un ampio ingresso con piano ammezzato, cucina e camera, due bagni, un ripostiglio ed accessori. Esso si sviluppa su una superficie calpestabile di 94,81 mq, con altezza interna pari a 4,30 m. L'unità è dotata anche di n° 4 balconi ed una piccola finestra.

**SUPERFICIE COMMERCIALE:** mq 123

**CONFINI:** Via Nuova a sud, con Largo Marchese De Turris a est, con vanella comune ad ovest;

**DATI CATASTALI:** C.F. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) in ditta ... *Omissis*... o e ... *Omissis*... , al foglio 9, particella 181, sub 10, cat.A/4, cl. 4, Rendita € 296,96; diritto di proprietà 1/1;

**CONFORMITA' CATASTALE:** la consistenza dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale. Il nuovo aggiudicatario dovrà procedere alla variazione e all'accatastamento il cui costo è stato stimato nella presente consulenza e detratto dal valore del lotto.

**CONFORMITA' URBANISTICA:**

- L'immobile è stato realizzato prima del 1939;
- L'attuale stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria di impianto catastale;
- Le opere abusive sono costituite da:
  - 1) realizzazione di una superficie soppalcata sul vano cucina con posa in opera di scala in ferro a due rampe,
  - 2) chiusura e nuova apertura di n° 2 vani porta,
  - 3) taglio nel solaio ammezzato sovrastante l'ambiente di ingresso e posa in opera di scala in ferro a due rampe,
  - 4) realizzazione di un W.C. in ambiente esistente,
  - 5)

chiusura di n° 2 vani balcone, 6) trasformazione di un vano balcone in vano finestra, 7) apertura di piccolo vano finestra (wc2).

L'opera indicata al punto 1) non risulta sanabile. I lavori per il ripristino dello stato dei luoghi, sono stati stimati nella presente relazione e detratti dal valore di stima del lotto. Le opere indicate ai punti 2)-3)-4)-5)-6)-7) risultano sanabili. La quantificazione dei costi per la conformità edilizia e quella paesaggistica è stata stimata nella presente consulenza e detratta dal valore di stima del lotto;

**ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico che risultano privi di dichiarazione di conformità e adeguamento. I costi per l'adeguamento sono stati stimati nella presente relazione e detratti dal valore del lotto

**ZONIZZAZIONE:** L'immobile ricade nella zona A1 – *Centro storico* – della variante al PRG di adeguamento al PUT ai sensi della L.R. 35/87 approvato con Decreto n. 324 del 22/02/2005 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli e successivo Decreto della medesima amministrazione n. 155 del 20/03/2007, e nella Zona 2 – di *-Tutela degli insediamenti antichi accentrat-*.

**PROVENIENZA :** L'immobile è pervenuto agli esecutati ... *Omissis....* e ... *Omissis....* in virtù di atto di vendita del notaio Di Martino Salvatore del 15/12/2006, trascritto a Napoli 22/12/2006 al Registro Particolare n. 46257 Registro Generale n. 97093.

**VALORE DEL LOTTO: € 138.000,00**



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

Trecase, 10/05/2024

L'Esperto Stimatore  
arch. Carmelina Pietrafesa

# Tribunale di Torre Annunziata

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. N°125/22

G. E. Dott.ssa Anna Maria Diana

**OGGETTO:** Chiarimenti di cui alla relazione del custode giudiziario depositata il

04/06/2024 .

Premesso:

- che in data 13/05/2024, l'esperto stimatore depositava la relazione di stima dell'immobile oggetto di pignoramento della procedura de quo;
- che nell'ambito della relazione depositata in data 04/06/2024, il custode giudiziario nominato, avv. Marina Di Lorenzo, richiedeva all'esperto stimatore, di meglio precisare la provenienza degli attuali identificativi del bene pignorato (foglio 9 particella 181 sub 10) da quelli originariamente indicati nel primo atto di provenienza (atto del 1949 a cura del notaio Catello Spagnuolo);
- che nel menzionato atto di provenienza il bene pignorato viene così identificato: “  
...in catasto urbano alla **partita 4838** in ditta omissis.... 1°  
piano vani 4 – mappale **765/2 imp. L. 586,66** ..“;

L'esperto stimatore rappresenta all'Ill.mo GE dott.ssa Anna Maria Diana quanto segue:

- di aver provveduto ad effettuare le opportune ricerche al fine di ritrovare la correlazione tra l'identificativo catastale mappale **765/2 di cui** all'atto de quo e l'attuale particella **181/10** che individua il bene;
- che le indagini sono state intraprese presso l'Ufficio del Catasto di Napoli, l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari NA3, l'Archivio Notarile di Napoli e l'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Castellammare di Stabia;





- che nell' ambito della menzionata ricerca sono emersi i seguenti dati:
- 1) Tra i nominativi delle ditte della partita **4838**, nello schedario delle partite del comune di Castellammare di Stabia (NA), **non compare** il nominativo della sig.ra Omissis; (All. 1)
  - 2) Dalla visura effettuata sulla mappa di impianto del Catasto Terreni del Foglio 9 del comune di Castellammare di Stabia, del 1895-96, contenente anche i fabbricati, **non risulta** presente la particelle **765** ;
  - 3) Dalla visura del Modello 57 (frazionamenti dei fabbricati), relativo alla particella n. 181 nel foglio 9 del comune di Castellammare di Stabia (NA) **non risulta** la partita **4838**; (All.2)
  - 4) Nella menzionata mappa di impianto del 1895-96 (Fig.1), e precisamente nel luogo geografico ove è ubicato il fabbricato all'interno del quale è situato l'immobile pignorato, la cui descrizione dei confini è riportata nel primo atto di provenienza (atto del 1949 a cura del notaio Catello Spagnuolo) laddove si legge:” *...il tutto sito in Castellammare di Stabia (NA), al Largo Marchese De Turris...n. 57; confinante con la detta piazza, con Via Nuova ed aventi causa degli eredi Boni*”, sono indicate le particelle n. 481-199-480-478-479-49 corrispondenti ad altrettanti fabbricati; (All.3)

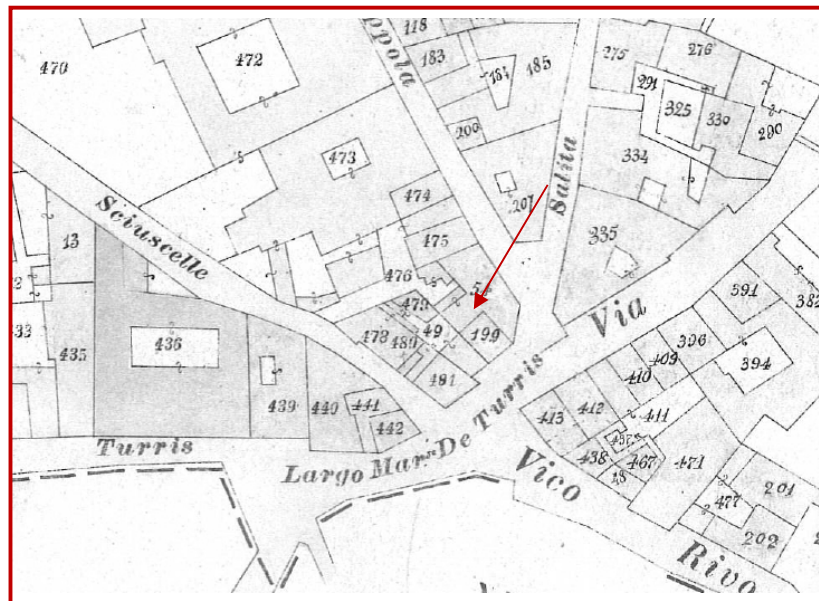


Fig. 1

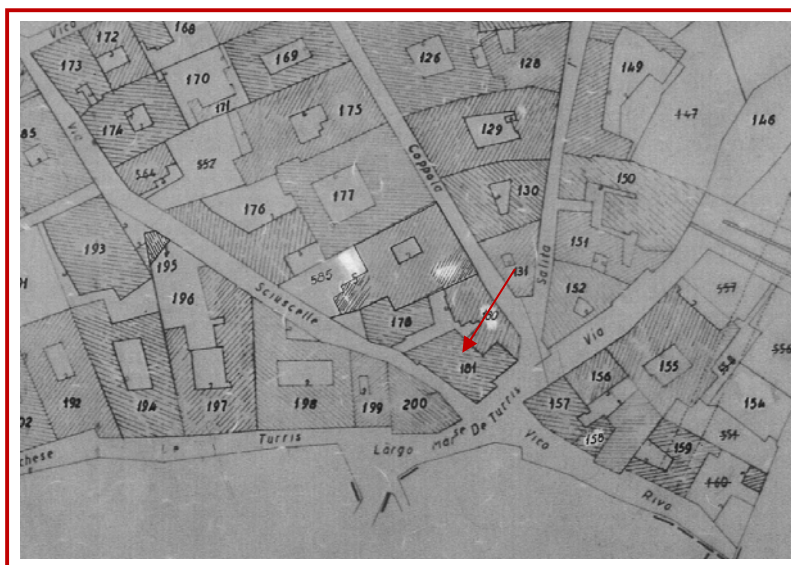


- 5) Nella mappa di impianto aggiornata (Fig. 2), oltre a quelle citate compare anche la p.lla n. 181; (All.4)



Fig. 2

Nella mappa di impianto oggetto di revisione straordinaria di cui al D.M. 31/03/1965 – G.U. n. 233 del 16/09/1965 (Fig. 3), le particelle su menzionate risultano fuse nella sola particella n.181, il cui perimetro è corrispondente a quello dell'attuale fabbricato nel quale è ubicato



l'immobile pignorato. (All. 5) Fig. 3



6) Al fine di riscontrare ulteriori elementi afferenti l'ubicazione della particella n. 765 con il nominativo della dante causa omissis mediante **ricerca catastale su soggetto**, la sottoscritta ha ricercato i dati anagrafici della medesima e quelli della sorella Omissis senza esito; (All. 6)

Alla luce delle risultanze delle ispezioni sopra descritte, si rileva che l'attuale particella n. 181 foglio 9 del Catasto Fabbricati del comune di Castellammare di Stabia, risulta generata dall'accorpamento delle particelle n. 481-181-199-480-478-479-49. La loro chiara indicazione nelle mappe di impianto del 1895-96 (fig. 1), epoca nella quale era già vigente il Regolamento per la formazione del Catasto Fabbricati istituito con R.D. del 5 giugno 1871, n. 267, fornisce in modo univoco la genesi della particella 181 che, non contempla la presenza della particella n. 765. Sul punto occorre precisare che, nel **1949**, anno di stipula del primo atto di provenienza nel quale quest'ultima è riportata, l'immobile pignorato era stato censito nell'ambito della formazione del nuovo catasto urbano (NCEU) di cui al R.D.L. n. 652 del 13/04/1939, con gli attuali identificativi catastali **p.lla 181 sub 1** (vedi Planimetria di primo impianto del **1939**) (All. 7). Tale condizione induce ad ascrivere come probabile errore materiale, l'indicazione della particella n. 765 nell'atto del 1949, quale identificativo catastale dell'immobile pignorato così individuato “..l'abitazione facente parte del fabbricato sito al Largo Marchese De Turris n. 57...”.

Con osservanza

Trecase, 11/06/2024

Esperto stimatore  
arch. Carmelina Pietrafesa

