

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva immobiliare n.R.G.E. 159/2022**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anita Carughi**

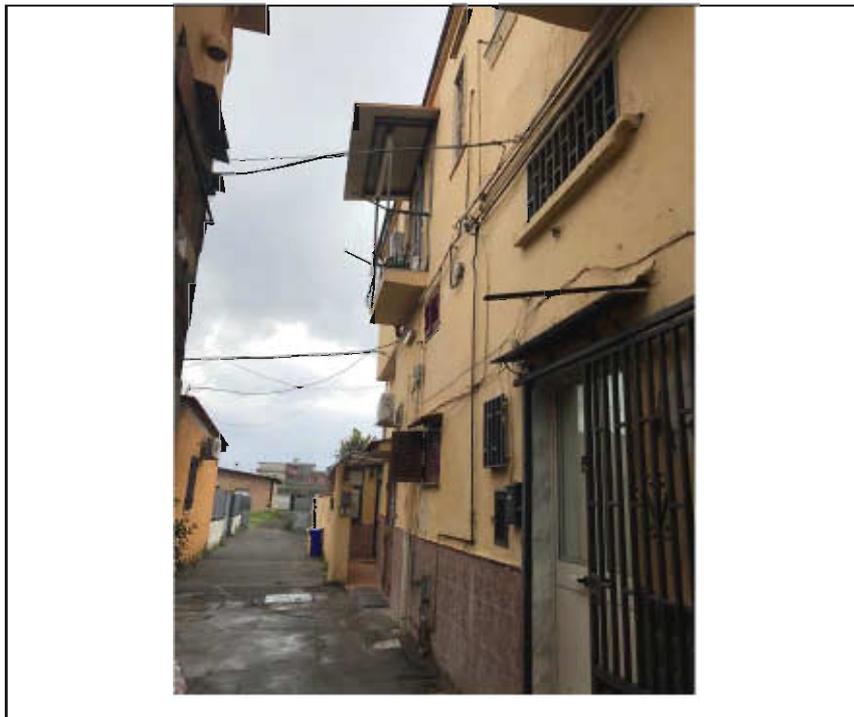
**CREDITORE PROCEDENTE: ██████████ SRL**

**DEBITORI: XXXX XXXX, XXXXXX XXXXX ed XXXX XXXXXXXX**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**OGGETTO: Accertamenti di cui all'art. 567 secondo comma e 173 bis disp. att. c.p.c. con valutazione di mercato dell'immobile ubicato in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64 primo piano, riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 9 p.IIa 537 sub. 4 catg. A/3 cl. 2 vani 4 sup. cat. totale mq 65 piano primo Via Roma n.64: STIMA.**

**LOTTO UNICO**



Torre Annunziata lì, 02.09.2023

*L'Esperto Arch. Rosa Maria Romanò*

## SOMMARIO

1.	Premessa e dati della procedura.....	pag. 3
2.	Bene oggetto di pignoramento.....	pag. 4
3.	Atto di pignoramento.....	pag. 5
4.	Descrizione sintetica del bene costituente il LOTTO.....	pag. 5
5.	Risposta ai Quesiti contenuti nel mandato.....	pag. 7
5.1	Quesito 1.....	pag. 8
5.2	Quesito 2.....	pag. 20
5.3	Quesito 3.....	pag. 22
5.4	Quesito 4.....	pag. 28
5.5	Quesito 5.....	pag. 33
5.6	Quesito 6.....	pag. 35
5.7	Quesito 7.....	pag. 37
5.8	Quesito 8.....	pag. 40
5.9	Quesito 9.....	pag. 42
5.10	Quesito 10.....	pag. 42
5.11	Quesito 11.....	pag. 44
5.12	Quesito 12.....	pag. 48
5.13	Quesito 13.....	pag. 48
5.14	Quesito 14.....	pag. 49
5.15	Quesito 15.....	pag. 49
5.16	Quesito 16.....	pag. 50
5.17	Quesito 17.....	pag. 50
5.18	Quesito 18.....	pag. 50
5.19	Quesito 19: STIMA.....	pag. 51
5.20	Quesito 20.....	pag. 65
6.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 65
7.	Elenco Allegati.....	pag. 67

### Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma c.p.c. e letti gli artt. 569 e 600 c.p.c nonché l'art. 173 bis disp. att. c.p.c, affida all'esperto il mandato i cui quesiti sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico per la nomina del 18.04.2023, depositato telematicamente in data 19.04.2023 al quale per brevità si rimanda.

### Dati della procedura

- Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Anita Carughi;
- R.G.E. 159/2022;
- Creditore Procedente: [REDACTED] in forza di contratto di cessione di crediti del 19.04.2022 ai sensi e per gli effetti della legge 130/1999;
- debitori: XXXX XXX nata a ) in data 18.01.1968 CF: [REDACTED] [REDACTED] (parte datrice d'ipoteca), XXXXXX XXXXX nato in data 29.10.1963 CF: CF [REDACTED] 29L2 [REDACTED] ) ed XXXX XXXXXX nato a [REDACTED] in data [REDACTED] CF: [REDACTED] (parte mutuataria);
- Titolo esecutivo posseduto: Contratto di Mutuo Fondiario dell'importo di Euro 65.000,00 a rogito del Notaio Luigi D'Avino del 29.06.2010 rep. 22598, racc. 13877 spedito in forma esecutiva in data 16.07.2010;
- Creditore Ipotecario: Ipoteca volontaria iscritta in data 05.07.2010 ai nn. 31728/5995 di Euro 130.000,00 a favore del [REDACTED] SpA con sede in sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma, 64 riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 9 p.lla 537 sub 4 catg. A/3, vani 4 piano primo contro XXXX XXX nata a in qualità di [REDACTED] debitore ipotecario (quale piena proprietaria in regime di separazione dei beni dell'indicata unità immobiliare), XXXXXX

XXXXX nato a e XXXX XXXXX nato a

in qualità di debitori non datori di ipoteca).

- Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: 03.10.2023;
- Esperto Stimatore: Arch. Rosa Maria Romanò;
- Custode Giudiziario: Avv. Carla Ardizzone.

## 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

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

<b>Immobile:</b>	Lotto Unico
<b>Diritto Pignorato</b>	Piena proprietà
<b>Natura</b>	Abitazione
<b>Ubicazione</b>	Torre Annunziata (Na) - Via Roma n. 64 piano primo
<b>Ditta Catastale</b>	XXXX XXX nata a il ██████████ C.F: Z ██████████ proprietaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni e per ½ in regime di separazione, <u>quindi piena proprietà</u>
<b>Catasto:</b>	Fabbricati
<b>Comune:</b>	Torre Annunziata (Na)
<b>Dati identificativi:</b>	Foglio 9, particella 537, subalterno 4
<b>Dati di Classamento:</b>	Categoria A/3, z.c. 2, classe 2, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 65 mq. R.C. € 148,74;
<b>Indirizzo catastale:</b>	Via Roma n. 64

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

“Unità immobiliare sita in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64 e, precisamente: - *appartamento ad uso abitazione civile non di lusso, ubicato al*

*primo piano, composto da due vani ed accessori e riportato tutto nel NCEU del detto Comune al Foglio 9 e così specificamente identificato:  
particella 537, sub 4, zona censuaria 2, Via Roma al numero 64, piano 1<sup>^</sup>, cat. A/3, classe 2, vani 4 rc Euro 148,74".*

### 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	reg. gen.	reg. part.	<b>Sezione A - Generalità</b>
22.11.2022	56635	43259	Tipo di atto: Verbale di Pignoramento immobili del 01.10.22
Ufficio: Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2			Uff. Giud. Tribunale di Torre Annunziata (Na) Numero di repertorio: 5436
			<b>Sezione B - Immobili</b>
			Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune: Torre Annunziata (Na) Catasto: Fabbricati (L245) Sez. urbana - Foglio 9 Particella 537 Sub. 4 Categoria: A/3 abitazione di tipo economico Consistenza: 4 vani Indirizzo: Via Roma n. 64 piano primo
			<b>Sezione C - Soggetti:</b>
			A favore: [REDACTED]
			C.F: - sede Conegliano ([REDACTED] [REDACTED]) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1
			Contro: Soggetto n. 1 XXXX XXX nata a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### 4. DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

**Del bene oggetto di pignoramento è stato formato il LOTTO UNICO di seguito riportato e come meglio precisato e descritto in risposta al quesito 3):**

**LOTTO UNICO:** piena ed esclusiva proprietà di un appartamento ubicato in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64, piano primo in un piccolo fabbricato in muratura per civili abitazioni non di lusso il cui sito d'impianto ricade a cavallo tra la zona B "intensiva esistente" e la zona D "industriale di trasformazione agricola- artigianale" del PRG ed in zona RUA "recupero urbanistico-edilizio e restauro paesistico - ambientale" del PTP.

La zona risulta quindi, compresa nel nucleo cittadino semicentrale del tessuto urbano, sufficientemente servita, con adeguati servizi, infrastrutture e negozi di genere diversi nelle vicinanze, in un contesto per lo più residenziale, misto a situazioni di carattere economico e ad altre di maggior pregio.

L'appartamento ha unico ingresso sul pianerottolo comune posto a destra di chi sale le rampe di scale che seguono il passaggio sul vialetto di accesso comune a forma di L e largo un metro che si diparte dal cancelletto per girare intorno al fabbricato e raggiungere la scala di accesso.

Su tale vialetto e sul lastrico di copertura esiste servitù di passaggio indicata dai titoli di proprietà.

L'ingresso al fabbricato con civico n. 64 sulla strada (Via Roma) avviene attraverso un arco in muratura, dal quale è possibile il passaggio sia pedonale che carrabile.

L'appartamento è composto da ingresso su cucina-soggiorno, due vani letto, un bagno, un vano adibito a servizio-lavanderia e due balconcini di cui uno semi-verandato in corrispondenza del vano cucina.

L'unità immobiliare si estende per complessivi mq. 63,00 di superficie utile coperta e mq. 5,50 di superficie non residenziale.

Confina a Nord con proprietà aliena, a Sud con cassa scale, ad Est con unità immobiliare adiacente e corridoio comune e ad Ovest con cortile privato.

E' riportato nel N.C.E.U del Comune di Torre Annunziata (Na) in ditta XXXX XXX nata a intestataria del diritto di piena

proprietà e, precisamente per 500/1000 in regime di comunione dei beni e per ½ in regime di separazione dei beni al foglio 9, particella 537, subalterno 4, catg. A/3

z.c. 2, cl. 2 consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 65, Rendita Euro 148,74, Via Roma n. 64.

Circa la legittimità del bene si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre Annunziata (Na) nonchè le analisi degli Atti di proprietà e provenienza hanno consentito di stabilire con certezza che il piccolo fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 mentre tra il 1999 ed il 2004, in assenza di titoli abilitativi, sono state apportate modifiche rispetto alla planimetria di cui all'atto di proprietà del 1999 acquisita dagli atti dell'Archivio Catastale (scheda del 12.05.1984 n. 18384).

Delle difformità urbanistico-edilizie non sanabili riscontrate si è tenuto conto in sede di valutazione del cespite con l'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento sul valore di stima.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Rosa Maria Romanò depositata in atti, non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale, ultima in atti dal 2004.

L'immobile è occupato dall'esecutata che lo abita stabilmente unitamente al proprio nucleo familiare come accertato in sede di operazioni peritali e dalle relative verifiche anagrafiche.

La piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata in forza dei seguenti titoli:

**Atto di Compravendita per Notar Michele Diliegro del 27.01.1999 rep. 121270 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 03.02.1999 ai nn. 3386/ 2614 con il quale i coniugi XXXX XXX nata a e XXXXX XXXX na**

**in regime di comunione legale acquistavano il cespite in oggetto nella misura di 500/1000 ognuno;**

**Atto di Cessione di quota per Notar Salvatore Di Martino del 19.07.2004 rep. 152094 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 29.07.2004 ai nn. 38618/27147 con il quale in regime di separazione dei beni per Atto Notarile del 07.07.04, XXXX XXX riceveva dal coniuge XXXXXX XXXX i diritti pari ad ½ di proprietà del cespite in oggetto. - PREZZO-BASE: Euro 56.000,00.**

## 5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

*QUESITO 1): verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente, al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 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).*

### 5.1. RISPOSTA al quesito 1)

**Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

La sottoscritta per controllare la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. esaminava il fascicolo telematico della procedura esecutiva constatando l'esistenza della certificazione notarile del 29.11.2022 a firma del Notaio Luca dell'Aquila agli atti della procedura in data 01.12.2022, attestante le risultanze delle Visure Catastali (cfr. All. 2), dei Registri Immobiliari (cfr. All. 3) e degli Archivi Notarili (cfr. All. 4) in riferimento allo stato dell'immobile pignorato in Torre Annunziata (Na) a far data dall'ultimo acquisto anteriore al ventennio precedente il pignoramento del 01.10.2022 rep. 5436 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 22.11.2022 ai nn. 56635/43259.

La disamina della documentazione in atti ha dato modo di riscontrare che il creditore procedente ha prodotto:

- la certificazione notarile attestante le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile con la ricostruzione catastale e della provenienza nel

ventennio rispetto alla titolarità ad oggi in capo all'esecutata del diritto pignorato fino alla data del primo titolo antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento ed in particolar modo la nota di trascrizione relativa al verbale di pignoramento dell'immobile.

Dalla consultazione dei Registri Immobiliari e degli Archivi Catastali e Notarili per il controllo del periodo relativo al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento ed essere esteso eventualmente, fino alla data del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio del cespite staggito (titolo ultraventennale), quanto riportato nella documentazione prodotta dal creditore ha trovato conferma.

Pertanto, atteso quanto sopra, la scrivente ritiene tale documentazione completa ed idonea ai sensi dell'art. 567, 2° comma del c.p.c. ed in tal senso la presente relazione è suscettibile di essere elaborata secondo quanto posto nel mandato conferito.

#### ESITO POSITIVO DELLA VERIFICA

Quindi la sottoscritta, per la disamina del ventennio, procedeva acquisendo il Titolo di Proprietà legittimante il possesso del bene pignorato da parte dell'esecutata (cfr. All. 4.1) nonchè il Titolo di Provenienza a copertura del ventennio (cfr. All. 4.2) e, precisamente:

- Atto di Cessione di quota per Notar Salvatore Di Martino del 19.07.2004 rep. 152094 racc. 10195 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 29.07.2004 ai nn. 38618/29704; (cfr. All. 4.2);
- Atto di Compravendita per Notar Michele Diliagro del 27.01.1999 rep. 121270 racc. 18043 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 03.02.1999 ai nn. 3386/2614; (cfr. All. 4.1);

Acquisiva inoltre, presso il Comune di i certificati di residenza e stato di famiglia dei coniugi XXXX XXX e XXXXXX XXXXX nonchè di XXXX XXXXXX oltre ai rispettivi estratti di matrimonio con annotazioni. (cfr. All. 5)

Dai sopradetti certificati accertava che:

- l'esecutata XXXX XXX è coniugata con XXXXXX XXXX dal 21.06.1989 in regime di comunione legale dei beni e, successivamente con Atto per Notar Salvatore Di

Martino del 07.07.2004 i coniugi sopradetti hanno scelto il regime di separazione legale dei beni abitando stabilmente l'immobile staggito unitamente al proprio nucleo familiare ed a XXXX XXXXXX che risulta libero per decesso del coniuge XXXXX XXXX deceduta in .(cfr. All. da 5.1 a 5.5)

La sottoscritta accertava, quindi attraverso le visure effettuate presso il NCEU di Napoli, (cfr. All. 2) la Conservatoria dei RR.II. di Napoli (cfr. All. 3), l'Archivio Notarile (cfr. All. 4) nonchè i Registri dell'Anagrafe e dello Stato Civile (cfr. All. 5) la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, predisponendo altresì l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ante ventennio per il cespite staggito rispetto a quanto certificato in atti a far data dal ventennio precedente la trascrizione del pignoramento fino ad oggi.

### Mappe Censuarie

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, l'immobile pignorato risulta provvisto della rispettiva scheda catastale, ultima in atti dal 2004 presentata in data 14.07.2004 con protocollo n. NA0388846. (cfr. All. 2.1)

Dalla comparazione della visura storica nonchè degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta che nel Comune di Torre Annunziata (codice L245) l'attuale **particella 537 del foglio 9 al catasto urbano** su cui insiste il **subalterno 4** corrisponde alla stessa particella 537 del foglio 9 del catasto terreni alla quale risulta correlata anche nella visura storica. (cfr. stralcio di mappa ai terreni - vax - All. 2.2 con visura storica All. 2.3 e titoli All. 4.1 e 4.2)

### Variazioni catastali indicate in visura:

**CESPITE STAGGITO: Unità immobiliare al C.F. del Comune di Torre Annunziata (Na) al foglio 9 particella 537 sub 4 catg. A/3 z.c. 2 classe 2 consistenza 4 vani, sup. cat. totale mq 65 totale escluse le aree scoperte mq 63, rendita catastale € 148,74 Via Roma n. 64 piano primo intestata ad XXXX XXX nata a per il diritto di proprietà per 500/1000**

in regime di comunione in virtù dell'Atto per Notar Michele Diliegro del 27.01.1999 rep.121270 e per il diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni in virtù dell'Atto per Notar Salvatore Di Martino del 19.07.2004 rep. 152094. (cfr. All. 2.3)

**Dati identificativi dell'immobile e variazioni:**

- Costituzione dell'unità immobiliare del 14.07.2004 in atti dal 14.07.2004 derivante da unità afferenti edificate in sopraelevazione del 12.05.1984 pratica n. NA0388846 con preallineamento (n. 18384.1/1984 - scheda del 12.05.1984, registrata al n. 18384) al Foglio 9 p.lla 537 sub. 4 Via Roma n. 64 piano primo intestata a XXXXX XXXXXXXX nata a proprietaria per 1000/1000 fino al 27.01.1999;
- In virtù dell'Atto per Notar Michele Diliegro del 27.01.1999 rep. 121270 la consistenza immobiliare viene riportata al catasto fabbricati al Foglio 9 p.lla 537 sub 4 in ditta e XXXXX XXXXX nato a proprietari per 500/1000 ognuno fino al 19.07.04 in comunione legale dei beni;
- in virtù dell'Atto per Notar Salvatore Di Martino del 19.07.2004 rep. 152094 la consistenza immobiliare viene riportata al Foglio 9 p.lla 537 sub. 4 Z.C. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza 3,5 vani Via Roma n. 64 piano primo intestata a XXXX XXX nata per il diritto di proprietà per 500/1000 in comunione legale dei beni e per il diritto di proprietà per ½ in regime di separazione legale dei beni (variazione del 14.07.04 pratica n. NA0388846 in atti dal 14.07.04 - diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione n. 19066.172004);
- Per variazione del 14.07.04 pratica n. NA0422478 in atti dal 27.07.04 la consistenza immobiliare viene riportata al Foglio 9 p.lla 537 sub. 4 Z.C. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza 4 vani Via Roma n. 64 piano primo intestata a XXXX XXX nata a per il diritto di [REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni e per il diritto di proprietà per ½ in regime di separazione legale dei beni;

- Per variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - l'unità immobiliare è riportata al C.F. del Comune di Torre Annunziata (Na) al Foglio 9 particella 537 sub 4 catg. A/3 Z.C. 2 classe 2 consistenza 4 vani, sup. cat. totale mq 65 totale escluse le aree scoperte mq 63, rendita catastale € 148,74 Via Roma n. 64 piano primo intestata a XXXX XXX nata a Torre per il diritto di pro [REDACTED] 500/1000 in regime di comunione legale dei beni in virtù dell'Atto per Notar Michele Diliegro del 27.01.1999 rep.121270 e per il diritto di proprietà per ½ in regime di separazione legale dei beni in virtù dell'Atto per Notar Salvatore Di Martino del 19.07.2004 rep. 152094. (cfr. All. 2.3)

**La storia degli intestati dell'immobile è in linea con i Titoli in atti nel ventennio in esame.**

#### **Titolo di proprietà e provenienza ultraventennale**

L'immobile staggito oggetto dell'indagine è ubicato in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64 e consiste in un appartamento al primo piano di un piccolo fabbricato destinato a civili abitazioni non di lusso così indicato e descritto nell'atto di pignoramento: "Unità immobiliare sita in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64 e, precisamente: - *appartamento ad uso abitazione civile non di lusso, ubicato al primo piano, composto da due vani ed accessori e riportato tutto nel NCEU del detto Comune al Foglio 9 e così specificamente identificato: particella 537, sub 4, zona censuaria 2, Via Roma al numero 64, piano 1<sup>^</sup>, cat. A/3, classe 2, vani 4 rc Euro 148,74*".

La storia del bene staggito, nel ventennio precedente il pignoramento del 01.10.2022 rep. 5436 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 22.11.2022 ai nn. 56635/43259 con riferimento ai **Titoli a copertura del ventennio** risulta essere la seguente:

#### **- provenienza -**

Il detto bene è pervenuto all'esecutata in forza del seguente titolo:

**Atto di Compravendita** per Notar Michele Diliegro del 27.01.1999 rep. 121270 racc. 18043 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 03.02.1999 ai nn. 3386/2614; (cfr. All. 4.1)

Con tale Atto, i coniugi XXXX XXX e  
XXXXXX XXXXX nato a , dichiarando di essere \_\_\_\_\_  
in comunione legale dei beni, acquistano dalla sig. ra XXXXX XXXXXXXX nata a  
Torre Annunziata (Na) il 21.11.1935 la seguente consistenza immobiliare facente  
parte del fabbricato sito in Torre Annunziata alla Via Roma n. 64 e proprio:

- L'appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, con ingresso dalla prima porta a destra per chi smontando dalla scala percorre il corridoio di accesso...denunziato all'U.T.E. di Napoli con scheda del 12.05.1984, registrata al n. 18384.

Nel corpo dell'atto relativamente alla provenienza si premette la seguente  
narrativa:

“Con Atto del 02 gennaio 1960 per Notar Angelo Bianchi di Pompei  
(registrato in Torre Annunziata il 20 gennaio 1960 al n. 1052 e trascritto l'08  
marzo 1960 al n. 60609) la costituita signora XXXXXX XXXXXXXX acquistò  
dalla propria madre signora XXXXX XXXXXXXX nata a Napoli l'08 dicembre  
1908, l'appartamentino facente parte del fabbricato in Torre Annunziata alla  
Via Roma n. 64 ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori  
con l'ingresso dalla prima porta a destra per chi smontando dalla scala  
percorre il corridoio d'accesso, confinante con attiguo appartamento di  
proprietà XXXXXX XXXXX e, proseguendo in senso orario con cortile privato  
e con corridoio di accesso comune. Denunziato all'U.T.E. di Napoli con  
scheda del 12 gennaio 1984 registrata al n. 18384...” (cfr. All. 4.1)

- Atto di Cessione di quota per Notar Salvatore Di Martino del 19.07.2004 rep. 152094 racc. 10195 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 29.07.2004 ai nn. 38618/27147; (cfr. All. 4.2)

Con tale Atto XXXXXX XXXXX nato a ,  
dichiarando di essere in regime di separazione dei beni, cede e trasferisce al  
coniuge XXXX XXXche accetta di \_\_\_\_\_  
acquistare, la sua quota in ragione di ½ relativamente alla seguente  
consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata  
alla Via Roma n. 64 e proprio relativamente:

all'appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, con ingresso dalla prima porta a destra per chi smontando dalla scala percorre il corridoio di accesso confinante con attiguo appartamento ora o già di proprietà XXXXXX XXXXX e, proseguendo in senso orario, con cortile privato e con corridoio di accesso comune. Nel NCEU in ditta XXXXXXXX XXXXX e XXXX XXX, foglio 9 mappale n. 537/4 Via Roma n. 64 piano primo z.c. 2 categoria A/3 classe 2, vani 3,5 R.C. Euro 130,15. (cfr. All. 4.2)

Si precisa che per Atto Notarile del 07.07.04 i coniugi XXXX-XXXXX hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione legale dei beni. (cfr. All. 5.4)

#### Formalità gravanti sull'immobile pignorato

Le formalità attestate dalla certificazione notarile e dai documenti in atti, gravanti sull'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 22.11.2022 ai nn. 56635/43259 notificato il 01.10.2022 di rep. n. 5436, verificate e confermate dalla sottoscritta con visure ipotecarie **aggiornate** per immobile e per soggetti (esecutata, dante causa ed intervenuti) nella Conservatoria di competenza di Napoli 2 sono: (cfr. All. 3)

**Comune di Torre Annunziata (Na) Tipo Catasto: Fabbricati - sezione urbana C.F. Foglio 9 p.lla 537 subalterno 4; (cfr. All. 3.1)**

- **Trascrizione del 29.07.2004 R.P. 27147 R.G. 38618 Pubblico Ufficiale Di Martino Salvatore rep. 152094/10195 del 19.07.2004 Atto tra vivi - Compravendita: Trascrizione dell'Atto di Compravendita per Notar Salvatore Di Martino del 19.07.2004 rep. 152094 racc. 10195 avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1 relativa all'immobile in Torre Annunziata (Na) (L245) al C.F. foglio 9 particella 537 subalterno 4 catg. A/3 (abitazione di tipo economico) consistenza 3,5 vani alla Via Roma n. 64 piano primo a favore di: XXXX XXX nata a il 18.01.1968 per il [REDACTED] diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale n. 1, contro XXXXX XXXXX nato a**

29.10.63 per il diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2; (cfr. All. 3.2 e titolo 4.2)

- Iscrizione del 05.07.2010 R.P. 5995 R.G. 31728 Pubblico Ufficiale D'Aquino Luigi rep. 22598/13877 del 29.06.2010 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario: Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario per Atto Notarile Pubblico per Notar Luigi D'Aquino del 29.06.2010 rep. 22598 racc. 13677 sull'unità negoziale n. 1 relativa all'immobile in Torre Annunziata (Na) riportata al C.F. al foglio 9 p.lla 537 subalterno 4 catg. A/3 (abitazione di tipo economico) consistenza vani 4 Via Roma n. 64 piano primo a favore di Banco di Napoli S.p.A. C.F. 04485191219 con sede in Napoli quale Creditore Ipotecario per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 contro XXXX XXX nata a [REDACTED] pitore Ipotecario per il diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 e contro XXXXXX XXXXX nato a e XXXX XXXXXX nato a quali Debitori non [REDACTED] Datori d'ipoteca; (cfr. All. 3.3 e Titolo All. 4.3)
- Trascrizione del 22.11.2022 R.P. 43259 R.G. 56635 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 5436 del 01.10.2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: Trascrizione di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 01.10.2022 rep. 5436 del Tribunale di Torre Annunziata avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1 relativa all'immobile in Torre Annunziata (Na) al C.F. foglio 9 particella 537 subalterno 4 catg. A/3 (abitazione di tipo economico) consistenza 4 vani alla Via Roma n. 64 piano primo a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 contro XXXX XXX nata a per il diritto di [REDACTED]

**proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1; (cfr. All. 3.4)**

**XXXX XXX nata a (cfr. All. 3.5) - debitore  
esecutato**

- **Trascrizione a favore del 03.02.1999 R.P. 2614 R.G. 3386 Pubblico Ufficiale Michele Diliegro rep. 121270 del 27.01.1999 Atto tra vivi - **Compravendita - Immobili siti in Torre Annunziata - soggetto acquirente; (cfr. Titolo All. 4.1)****
  
- **Iscrizione contro del 03.02.1999 R.P. 550 R.G. 3387 Pubblico Ufficiale Michele Diliegro rep. 121271 del 27.01.1999 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili in Torre Annunziata (Na) Soggetto Debitore;**  
Documenti correlati: Comunicazione n. 5494 del 12.08.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29.06.2010;  
Cancellazione totale eseguita in data 03.09.2010 (Art. 13 comma 8-decies DL 7/2007- art.40 bis D.Lgs 385/1993); **(cfr. All. 4.4)**
  
- **Trascrizione a favore del 29.07.2004 R.P. 27147 R.G. 38618 Pubblico Ufficiale Di Martino Salvatore rep. 152094/10195 del 19.07.2004 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili siti in Torre Annunziata (Na) - Soggetto Acquirente; (cfr. Titolo All. 4.2)**
  
- **Trascrizione a favore del 01.02.2008 R.P. 3921 R.G. 6254 Pubblico Ufficiale D'Aquino Luigi rep. 18871/11022 del 16.01.2008 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili siti in Torre Annunziata (Na) - Soggetto Acquirente) - **Altri immobili****
  
- **Trascrizione a favore del 19.10.2009 R.P. 45648 R.G. 62085 Pubblico Ufficiale Vanacore Diego Ciro rep. 36739/15682 del 14.10.2009 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili siti in Torre Annunziata (Na) - Soggetto Acquirente); **Altri immobili****

- **Iscrizione contro del 05.07.2010 R.P. 5995 R.G. 31728** Pubblico Ufficiale D'Aquino Luigi rep. 22598/13877 del 29.06.2010 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - immobili siti in Torre Annunziata (Na) - Soggetto Debitore: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario per Atto Notarile Pubblico** Notar Luigi D'Aquino del 29.06.2010 rep. 22598 racc. 13877 sull'unità negoziale n. 1 relativa all'immobile in Torre Annunziata (Na) riportata al C.F. al foglio 9 p.lla 537 subalterno 4 catg. A/3 (abitazione di tipo economico) consistenza vani 4 Via Roma n. 64 piano primo a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] Ipotecario per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 contro XXXX XXX nata a [REDACTED] quale Debitore Ipotecario per il diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 e contro XXXXXXXX XXXXX nato a e [REDACTED] XXXX XXXXXXXX nato a il quali Debitori non [REDACTED] Datori d'ipoteca; (cfr. All. 3.3 e Titolo All. 4.3)
- **Trascrizione a favore del 16.12.2020 R.P. 35444 R.G. 48424** Pubblico Ufficiale Napoli 2 Atti Pubblici rep. 454862/88888 del 14.12.2020 Atto per Causa di Morte - Certificato di Denunciata Successione - Immobili in Torre Annunziata; **Altri immobili**
- **Trascrizione contro del 22.11.2022 R.P. 43259 R.G. 56635** Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 5436 del 01.10.20022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI:** **Trascrizione di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 01.10.2022 rep. 5436 del Tribunale di Torre Annunziata** avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1 relativa all'immobile in Torre Annunziata (Na) al C.F. foglio 9 particella 537 subalterno 4 catg. A/3 (abitazione di tipo economico) consistenza 4 vani alla Via Roma n. 64 piano primo a favore di

██████████ con sede a ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 contro XXXX XXX nata a ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1; (cfr. All. 3.4)

XXXXXX XXXXX nato a (cfr. All. 3.6) ██████████

- **Trascrizione a favore del 03.02.1999 R.P. 2614 R.G. 3386** Pubblico Ufficiale Michele Diliegro rep. 121270 del 27.01.1999 Atto tra vivi - **Compravendita - Immobili siti in Torre Annunziata - soggetto acquirente;** (cfr. Titolo All. 4.1)
  
- **Iscrizione contro del 03.02.1999 R.P. 550 R.G. 3387** Pubblico Ufficiale Michele Diliegro rep. 121271 del 27.01.1999 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili in Torre Annunziata (Na) Soggetto Debitore;  
Documenti correlati: Comunicazione n. 5494 del 12.08.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29.06.2010;  
Cancellazione totale eseguita in data 03.09.2010 (Art. 13 comma 8-decies DL7/2007-art.40 bis D.Lgs 385/1993); (cfr. All. 4.4)
  
- **Trascrizione contro del 29.07.2004 R.P. 27147 R.G. 38618** Pubblico Ufficiale Di Martino Salvatore rep. 152094/10195 del 19.07.2004 Atto tra vivi - **Compravendita - Immobili siti in Torre Annunziata (Na) - Soggetto Venditore: Trascrizione dell'Atto di Compravendita per Notar Salvatore Di Martino del 19.07.2004 rep. 152094 racc. 10195** avente ad oggetto l'unità negoziale n. 1 relativa all'immobile in Torre Annunziata (Na) al C.F. foglio 9 particella 537 subalterno 4 catg. A/3 consistenza 3,5 vani alla Via Roma n. 64 piano primo a favore di: XXXXX XXX nata a ██████████ to di proprietà, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2, contro XXXXX XXXX nato a ██████████ per il diritto di propri ██████████

**regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di ½; (cfr. All. 3.2 e Titolo All. 4.2)**

XXXX XXXXX nato a (cfr. All. 3.7)

- **Trascrizione a favore del 08.04.1986 R.P. 7030 R.G. 8861** Atto tra vivi - Donazione Accettata - Soggetto Donatario - **Altri immobili;**
- **Trascrizione a favore del 08.04.1986 R.P. 7031 R.G. 8862** - Atto tra vivi - Donazione Accettata - Soggetto Donatario - **Altri immobili;**
- **Trascrizione a favore e contro del 08.04.1986 R.P. 7032 R.G. 8863** - Atto tra vivi - Divisione a stralcio - **Altri immobili;**
- **Trascrizione a favore del 26.09.2001 R.P. 26045 R.G. 34782** Pubblico ufficiale Michele Diliegro rep. 129484 del 27.08.2001 Atto tra vivi - Compravendita Immobili siti in Torre del Greco (Na) Soggetto Acquirente - **Altri immobili;**
- **Trascrizione contro del 18.01.2011 R.P. 1445 R.G. 1905** Pubblico ufficiale Regine Francesco rep. 30607/5349 del 17.01.2011 Atto tra Vivi - Compravendita con patto di riservato dominio - Immobili in Torre del Greco - **Altri immobili;**
- **Trascrizione a favore del 16.12.2020 R.P. 35444 R.G. 48424** Pubblico ufficiale Napoli 2 Atti Pubblici rep. 454862/88888 del 14.12.2020 Atto per causa di morte - Certificato di Denunciata Successione immobili in Torre Annunziata - **Altri immobili.**

La sottoscritta dai certificati acquisiti all'Anagrafe ed allo Stato Civile accertava, a conferma di quanto indicato in atti, che il cespite staggito è nel possesso dell'esecutata XXXX XXX nel quale risiede stabilmente unitamente al coniuge XXXXX XXXXXX ed al suo nucleo familiare e che la stessa ha acquistato l'immobile staggito unitamente al coniuge per i diritti pari a 500/1000 ognuno, in regime di

comunione legale e, successivamente la metà di appartenenza del coniuge le è stata ceduta da quest'ultimo in regime di separazione avendo stipulato in data 07.07.2004 convenzione matrimoniale di separazione legale dei beni. (cfr. All. da 5.1 a 5.4)

In conclusione, con riferimento alla documentazione prescritta ex art. 567 secondo comma c.p.c. si ritiene che essa sia idonea e, specificamente anche con riferimento alla sopradetta documentazione acquisita, accertando che:

- l'ispezione ipotecaria e catastale è stata effettuata fino al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento rispetto all'immobile staggito e, comunque tale da verificare nel ventennio le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, incrociando le sopradette ispezioni sul nominativo dell'esecutata, del dante causa e degli altri intervenuti con quelle effettuate sul bene;

la continuità dei dati catastali e delle trascrizioni delle provenienze risulta rispettata e, quindi la documentazione prescritta ex art.567 secondo comma c.p.c. è da ritenersi completa dal momento che, per il principio della continuità delle trascrizioni, esistono in atti a copertura del ventennio una serie di validi titoli trascritti in favore dell'esecutata in data antecedente i venti anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento e tale da rendere produttiva di effetti in favore dell'eventuale aggiudicatario la trascrizione del decreto di trasferimento del bene staggito, in funzione della quale è stata comunque accertata la titolarità dei diritti pignorati in capo all'esecutata e la corrispondenza tra l'intestazione del Catasto e quella dei Registri Immobiliari.

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

## 5.2 RISPOSTA al quesito 2)

Tenendo in debito conto quanto indicato nel paragrafo 1.2 della seguente relazione nonché i Verbali di Sopralluogo (cfr. All. 1), la sottoscritta ha provveduto a segnalare al G.E, nei termini stabiliti, le risultanze del controllo di cui al punto

precedente, mediante la compilazione ed il deposito in Cancelleria del modulo appositamente predisposto ed accertava quanto segue per l'immobile staggito:

**L'unità immobiliare in oggetto, costituita da un appartamento in un piccolo fabbricato per civili abitazioni non di lusso, è occupata stabilmente dai coniugi sigg.ri XXXX XXX (esecutata) e XXXXX XXXXXX che vi risiedono anagraficamente e di fatto, unitamente al proprio nucleo familiare. (cfr. All. 1 e 5)**

*QUESITO 3: descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche 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 di 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 prospetto sintetico indicato.*

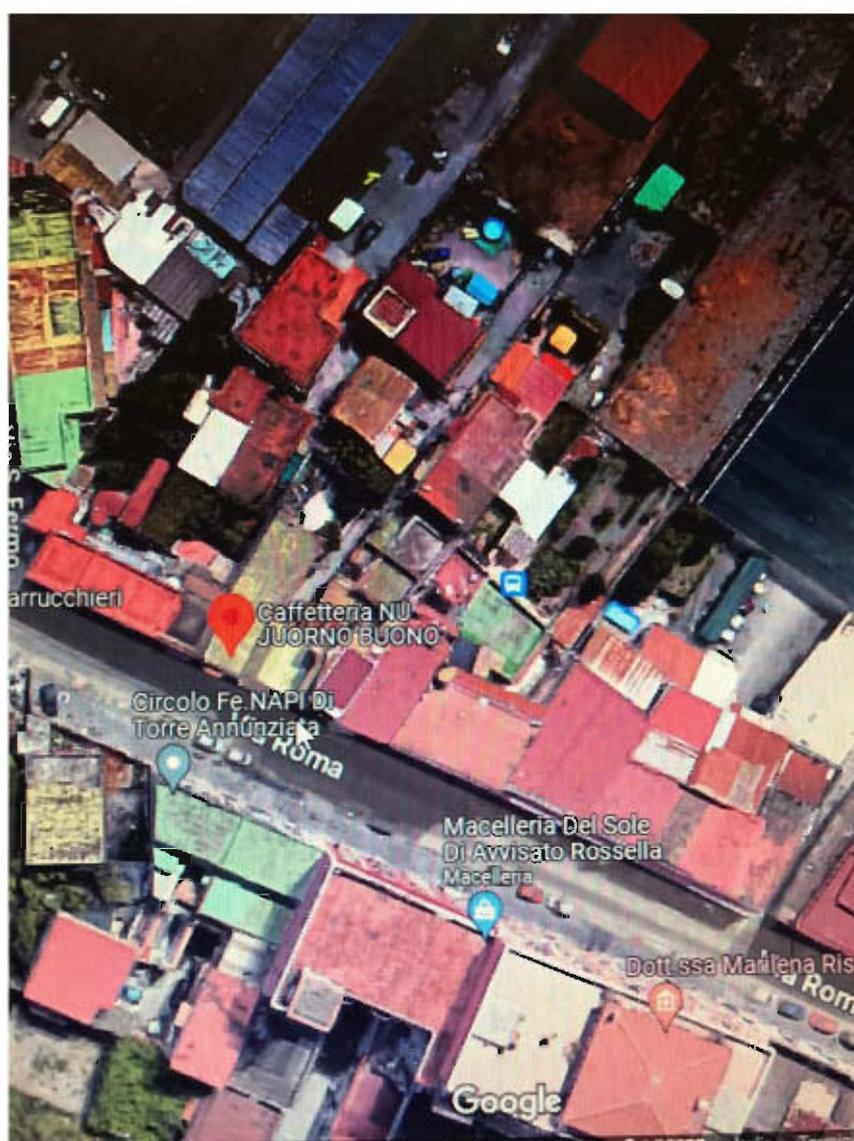
### 5.3 RISPOSTA al quesito 3)

#### Descrizione dell'immobile pignorato

Il bene pignorato, oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare, consiste in un appartamento ubicato al primo piano di un piccolo fabbricato per civili abitazioni non di lusso di complessivi due piani fuori terra e lastrico solare di copertura in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64 il cui sito d'impianto ricade a cavallo tra la zona B "intensiva esistente" e la zona D "industriale di trasformazione agricola - artigianale" del PRG ed in zona RUA "recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale" del PTP.

La zona risulta quindi, compresa nel nucleo cittadino semicentrale del tessuto urbano, sufficientemente servita, con adeguati servizi, infrastrutture e negozi di genere diversi nelle vicinanze, in un contesto per lo più residenziale, misto a situazioni di carattere economico e ad altre di maggior pregio.

Foto satellitare con indicazione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita



Nello specifico:

“Piena proprietà dell’unità immobiliare in Torre Annunziata (Na), Via Roma n. 64, piano 1<sup>^</sup>, in Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 537, subalterno 4, natura A/3, abitazione di tipo economico della consistenza di 4 vani per mq 65 di superficie catastale totale.

Si tratta di un appartamento di categoria A/3 ubicato al primo piano di un piccolo fabbricato destinato a civili abitazioni non di lusso con struttura in muratura e copertura piana che si sviluppa su due livelli fuori terra organizzato con unica scala in parte esterna.

#### Foto prospetto del fabbricato con indicazione dell’accesso all’unità staggita



L’appartamento ha unico ingresso sul pianerottolo comune posto a destra di chi sale le rampe di scale che seguono il passaggio sul vialetto di accesso comune a forma di L e largo un metro che si diparte dal cancelletto per girare intorno al fabbricato.

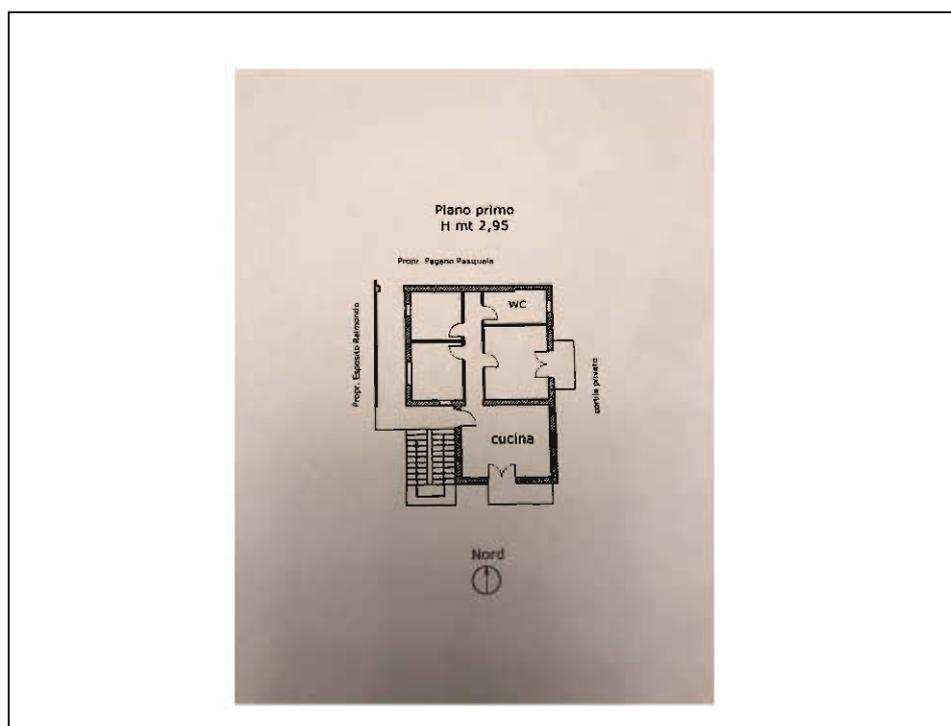
Su tale vialetto e sul lastrico esiste servitù di passaggio indicata dai titoli di proprietà.

L’ingresso al fabbricato con civico n. 64 sulla strada (Via Roma) avviene attraverso un arco in muratura, dal quale è possibile il passaggio sia pedonale che carrabile.

L’appartamento è esteso per una superficie utile effettiva coperta di mq. 63,00 (superficie residenziale) con altezza utile interna uniforme di ml. 2,95, una superficie scoperta utile di mq. 5,50 (superficie non residenziale) relativa al balconcino di un vano letto ed al balconcino semi-verandato in corrispondenza del vano cucina, distribuita in: ingresso su cucina-soggiorno, due vani letto

disimpegnati da corridoio, un bagno, un vano adibito a lavanderia e due balconcini di cui uno semi-verandato in corrispondenza della cucina. (cfr. All. 6 planimetria dello stato dei luoghi e foto All.12)

### Planimetria dello stato dei luoghi



### Foto dell'immobile in cui si trova l'unità immobiliare



### Foto dell'unità immobiliare



L'appartamento, con mediocre esposizione è in condizioni di manutenzione buone con adeguate rifiniture e materiali di media qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti, in grès. Invece, le facciate esterne ad intonaco tinteggiato nonché l'area di pertinenza esterna e gli spazi comuni interni del fabbricato quali l'androne d'accesso, le rampe di scale, il ballatoio di disimpegno comune ed il lastrico di copertura sono in mediocri condizioni di manutenzione con lesioni puntuali in corrispondenza dei pilastri del corpo scala. (cfr. foto All. 12)

L'unità abitativa è provvista di impianto idrico ed elettrico funzionanti, per i quali non vi sono le relative dichiarazioni di conformità ai sensi del DM 37/2008, dispone di citofono ed è sfornita di impianto di riscaldamento autonomo e di allaccio alla rete locale per la fornitura di gas, per cui dispone di scaldino per l'acqua calda sanitaria, di bombola per l'uso della cucina e di climatizzatori.

Per il piccolo fabbricato, che non dispone di servizio di portineria, non è stato istituito il Condominio.

L'immobile non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Circa la legittimità del bene si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre Annunziata (NA) e le analisi degli Atti di proprietà e provenienza hanno consentito di stabilire con certezza che il piccolo fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 mentre tra il 1999 ed il 2004, in assenza di titoli abilitativi, sono state apportate modifiche rispetto alla planimetria di cui al titolo di proprietà del 1999 acquisita dagli atti dell'Archivio Catastale:

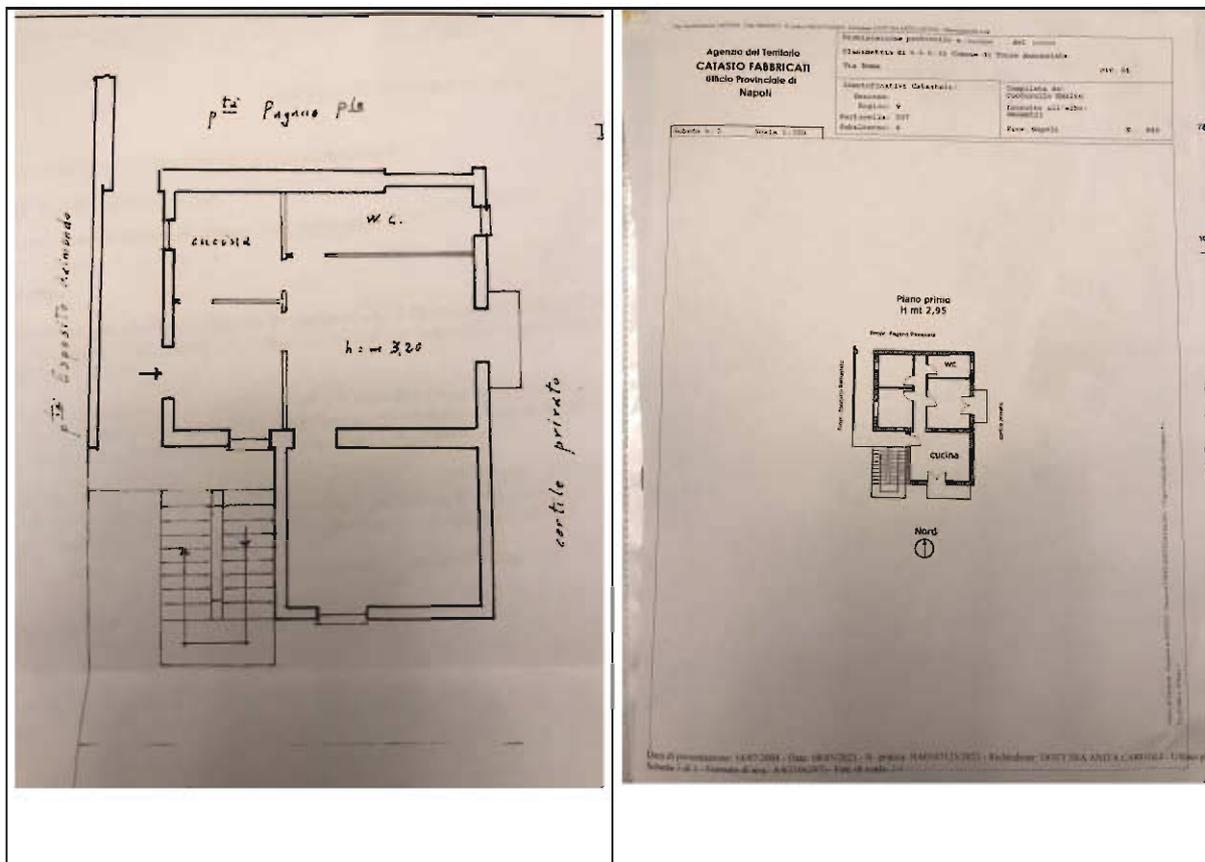
- 1) è stata modificata la distribuzione interna con la realizzazione di un nuovo accesso ed il tompagnamento dall'interno del precedente che ricade nel corridoio comune con l'altra unità immobiliare adiacente di proprietà aliena;
- 2) è stato realizzato il balconcino semi-verandato in corrispondenza dell'attuale vano cucina che ha determinato un minimo ampliamento della superficie non residenziale e del volume con variazione di prospetto.

La difformità di cui al punto 1) può essere sanata con CILA in sanatoria mentre la difformità di cui al punto 2) che ha determinato aumento di superficie non residenziale con incremento di volume ed alterazione del prospetto, non risulta consentita dagli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione ed all'attualità e, quindi risulta non condonabile e non sanabile e di tale circostanza di valenza urbanistico-edilizia si è tenuto in debito conto in sede di valutazione del cespite con l'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento su tale valore di stima.

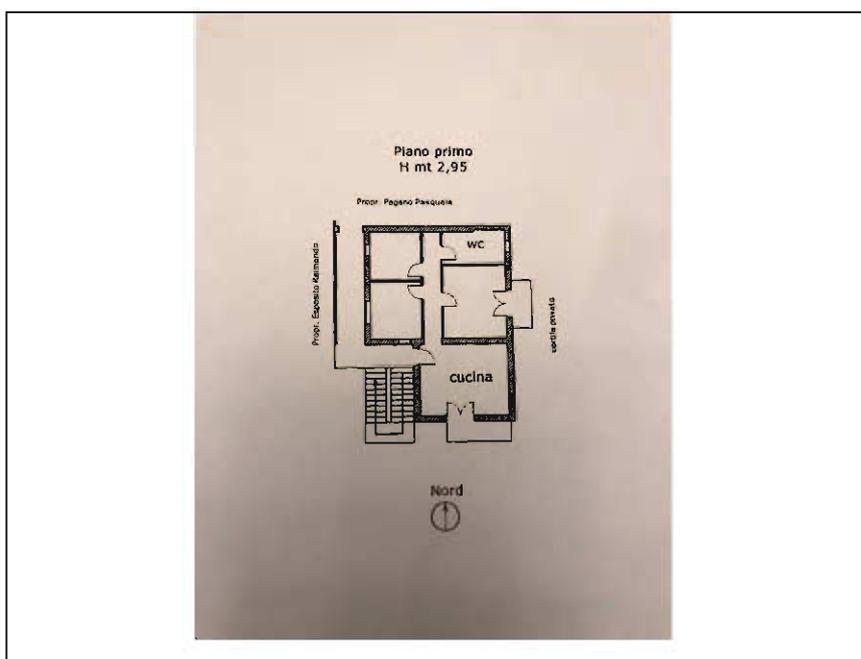
Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in atti dal 2004 ma rispetto alla precedente planimetria del 1984 acquisita dagli atti dell'archivio storico catastale (scheda del 12.05.84 n. 18384). (cfr. All. 6 planimetria dello stato dei luoghi con All. 2.1 e 2.7 e foto All. 12)

**Planimetria allegata al titolo di provenienza**

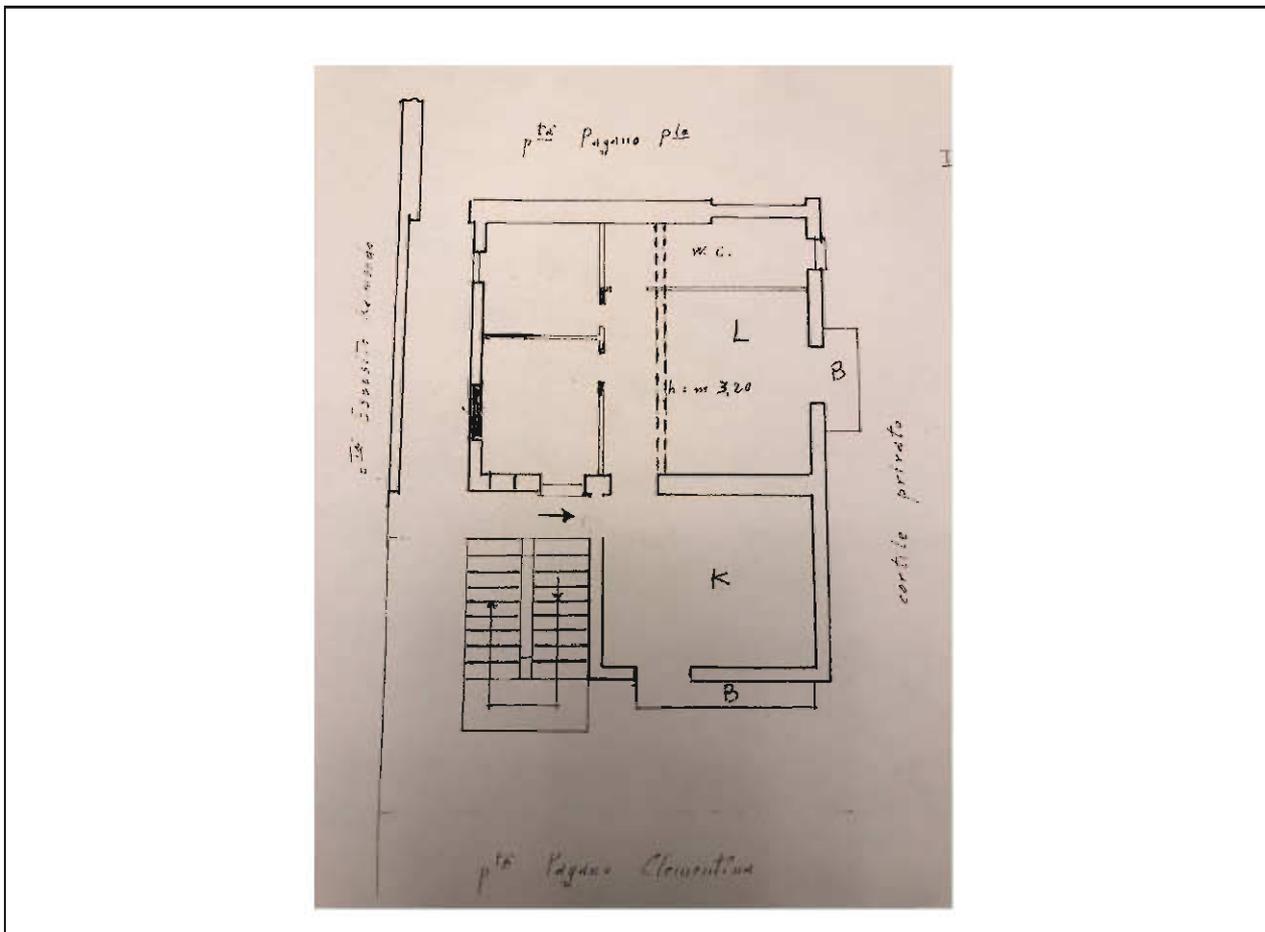
**Planimetria catastale in atti**



### Planimetria dello stato dei luoghi



### Planimetria con indicazione delle difformità rispetto all'impianto base



L'unità immobiliare confina a Nord con proprietà aliena, a Sud con cassa scale, ad est con unità immobiliare adiacente e corridoio comune e ad Ovest con cortile privato.

**QUESITO 4:** Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la Conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto 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. L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate

*rispetto a quelle allegare dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c. o anche visure presso la Camera di commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.*

#### RISPOSTA al quesito 4)

A far data dal 27.01.1999 - data del primo Titolo di provenienza individuato quale atto inter vivos a carattere traslativo (Titolo ultraventennale: Compravendita) anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del 22.11.2022 notificato il 01.10.2022 - all'attualità, l'immobile pignorato in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64 così descritto nell'atto di pignoramento:

*- appartamento ad uso abitazione non di lusso, ubicato al primo piano, composto da due vani ed accessori e riportato tutto nel NCEU del detto Comune al Foglio 9 e così specificamente identificato:*

*particella 537, sub 4, zona censuaria 2, Via Roma al numero 64, piano 1<sup>^</sup>, cat. A/3, classe 2, vani 4 rc Euro 148,74".*

risulta avere la seguente storia identificativa:

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, l'immobile pignorato è provvisto della rispettiva scheda catastale in atti dal 14.07.2004 con protocollo n. NA0388846 che risulta idonea. (cfr. All. 2.1)

Dalla comparazione della visura storica nonché degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta che nel Comune di Torre Annunziata (Na) (codice L 245) l'attuale **particella 537 del foglio 9 al catasto urbano** su cui insiste il **subalterno 4** corrisponde alla stessa particella 537 del foglio 9 del catasto terreni alla quale risulta correlata anche nella visura storica. (cfr. **stralcio di mappa ai terreni - vax - All. 2.2 con visura storica All. 2.3 e titoli All. 4.1 e 4.2**)

**Variazioni catastali indicate in visura:**

**CESPITE STAGGITO: Unità immobiliare al C.F. del Comune di Torre Annunziata (Na) al foglio 9 particella 537 sub 4 catg. A/3 z.c. 2 classe 2 consistenza 4 vani, sup. cat. totale mq 65 totale escluse le aree scoperte mq 63, rendita catastale € 148,74 Via Roma n. 64 piano primo intestata a XXXX XXX nata a per il diritto di proprietà per 500/1000 in comunione legale dei beni in virtù dell'Atto per Notar Michele Diliegro del 27.01.1999 rep.121270 e per il diritto di proprietà per ½ in regime di separazione legale dei beni in virtù dell'Atto per Notar Salvatore Di Martino del 19.07.2004 rep. 152094. (cfr. All. 2.3)**

**Dati identificativi dell'immobile e variazioni:**

- Costituzione dell'unità immobiliare del 14.07.2004 in atti dal 14.07.2004 derivante da unità afferenti edificate in sopraelevazione del 12.05.1984 pratica n. NA0388846 con preallineamento (n. 18384.1/1984 scheda del 12.05.1984, registrata al n. 18384) (cfr. All. 2.7) al Foglio 9 p.lla 537 sub. 4 Via Roma n. 64 piano primo intestata a XXXXX XXXXXX nata a Napoli il 08.12.1908 proprietaria per 1000/1000 fino al 27.01.1999;
- In virtù dell'Atto per Notar Michele Diliegro del 27.01.1999 rep. 121270 la consistenza immobiliare viene riportata al catasto fabbricati al Foglio 9 p.lla 537 sub 4 in ditta XXXX XXX nata a e XXXXX XXXXX nato a proprietari per 500/1000 ognuno fino al 19.07.04 in comunione legale dei beni;
- in virtù dell'Atto per Notar Salvatore Di Martino del 19.07.2004 rep. 152094 la consistenza immobiliare viene riportata al Foglio 9 p.lla 537 sub. 4 Z.C. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza 3,5 vani Via Roma n. 64 piano primo intestata a XXXX XXX nata a per il diritto di proprietà per 500/1000 in comunione legale dei beni e per il diritto di proprietà per ½ in regime di separazione legale dei beni (variazione del

- 14.07.04 pratica n. NA0388846 in atti dal 14.07.04 - diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione n. 19066.1/2004);
- Per variazione del 14.07.04 pratica n. NA0422478 in atti dal 27.07.04 la consistenza immobiliare viene riportata al Foglio 9 p.lla p.lla 537 sub. 4 Z.C. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza 4 vani Via Roma n. 64 piano primo intestata a XXXX XXX nata a per il diritto di XXXXXXXXXX proprietà per 500/1000 in comunione legale dei beni e per il diritto di proprietà per ½ in regime di separazione legale dei beni;
  - Per variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - l'unità immobiliare è riportata al C.F. del Comune di Torre Annunziata (Na) al Foglio 9 particella 537 sub 4 catg. A/3 Z.C. 2 classe 2 consistenza 4 vani, sup. cat. totale mq 65 totale escluse le aree scoperte mq 63, rendita catastale € 148,74 Via Roma n. 64 piano primo intestata a XXXX XXX nata a per il diritto di proprietà per 500/1000 in comunione legale dei beni in virtù dell'Atto per Notar Michele Diliegro del 27.01.1999 rep.121270 e per il diritto di proprietà per ½ in regime di separazione legale dei beni in virtù dell'Atto per Notar Salvatore Di Martino del 19.07.2004 rep. 152094. (cfr. All. 2.3)

**La storia degli intestati dell'immobile è in linea con i Titoli in atti nel ventennio in esame.**

### **Titoli di proprietà e provenienza ultraventennale**

L'immobile staggito oggetto dell'indagine è ubicato in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64 e consiste in un appartamento al primo piano di un piccolo fabbricato destinato a civili abitazioni non di lusso così indicato e descritto nell'atto di pignoramento: "Unità immobiliare sita in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64 e, precisamente: - *appartamento ad uso abitazione non di lusso, ubicato al primo piano, composto da due vani ed accessori e riportato tutto nel NCEU del detto Comune al Foglio 9 e così specificamente identificato: particella 537, sub 4, zona censuaria 2, Via Roma al numero 64, piano 1<sup>o</sup>, cat. A/3, classe 2, vani 4 rc Euro 148,74*".

La storia del bene staggito, nel ventennio precedente il pignoramento del 01.10.2022 rep. 5436 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 22.11.2022 ai nn. 56635/43259 con riferimento ai **Titoli a copertura del ventennio** risulta essere la seguente:

**- provenienza -**

Il detto bene è pervenuto all'esecutata in forza del seguente titolo:

**Atto di Compravendita** per Notar Michele Diliegro del 27.01.1999 rep. 121270 racc. 18043 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 03.02.1999 ai nn. 3386/2614; (cfr. All. 4.1)

Con tale Atto, i coniugi XXXX XXX nata a e  
XXXXXX XXXXX nato a il di essere  
in comunione legale dei beni, acquistano dalla sig.ra XXXXXX XXXXXXXX nata a la seguente consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata alla Via Roma n. 64 e proprio:

- L'appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, con ingresso dalla prima porta a destra per chi smontando dalla scala percorre il corridoio di accesso; confinante con attiguo appartamento di proprietà XXXXXX XXXXXXXX e, proseguendo in senso orario con cortile privato e con corridoio di accesso comune. Denunziato all'U.T.E. di Napoli con scheda del 12.05.1984, registrata al n. 18384.

Nel corpo dell'atto relativamente alla provenienza si premette la seguente narrativa:

“Con Atto in data 2 gennaio 1960 per Notar Angelo Bianchi di Pompei (registrato in Torre Annunziata il 20 gennaio 1960 al n. 1052 e trascritto l'08 marzo 1960 al n. 60609) la costituita signora XXXXXX XXXXXXXXXXXX acquistò dalla propria madre signora XXXXXX XXXXXXXX nata a Napoli l'08 [REDACTED] [REDACTED] l'appartamentino facente parte del fabbricato in Torre Annunziata alla Via Roma n. 64 ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori con l'ingresso dalla prima porta a destra per chi smontando dalla scala percorre il corridoio d'accesso, confinante con attiguo appartamento di proprietà XXXXXX XXXXXXXX e, proseguendo in senso

orario con cortile privato e con corridoio di accesso comune. Denunziato all'U.T.E. di Napoli con scheda del 12 gennaio 1984 registrata al n. 18384..." (cfr. All. 4.1)

- Atto di Cessione di quota per Notar Salvatore Di Martino del 19.07.2004 rep. 152094 racc. 10195 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 29.07.2004 ai nn. 38618/27147; (cfr. All. 4.2)

Con tale Atto XXXXXX XXXXX nato a ,

dichiarando di essere in regime di separazione dei beni cede e trasferisce al coniuge XXXX XXX nata a il che accetta di

acquistare, la sua quota in ragione di  $\frac{1}{2}$  relativamente alla seguente consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata alla Via Roma n. 64 e proprio relativamente:

all'appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, con ingresso dalla prima porta a destra per chi smontando dalla scala percorre il corridoio di accesso confinante con attiguo appartamento ora o già di proprietà XXXXXX XXXXXXXX e, proseguendo in senso orario, con cortile privato e con corridoio di accesso comune. Nel NCEU in ditta XXXXXX XXXXX ed XXXX XXX, foglio 9 mappale n. 537/4 Via Roma n. 64 piano primo z.c. 2 categoria A/3 classe 2, vani 3,5 R.C. Euro 130,15. (cfr. All. 4.2)

In conclusione dall'esame delle visure storiche e dei titoli a copertura del ventennio in oggetto, risulta accertata la continuità dei dati d'identificazione catastale dell'immobile staggito, della consistenza ed intestazione della proprietà rispetto ai titoli, nonché la continuità delle trascrizioni.

Inoltre, al fine di verificare l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva sul medesimo bene espropriato nella presente sede, per l'intero o anche per quota ed anche in favore o contro soggetti diversi dalla parte della presente procedura espropriativa e su precedenti subalterni (soppressi) e/o precedenti identificativi, la sottoscritta effettuava le relative visure ipotecarie per soggetti e per immobile provvedendo ad incrociare le ispezioni sui nominativi dell'esecutata, del dante causa e, comunque di tutti i soggetti intervenuti con quelle effettuate sul bene

pignorato relativamente all'attuale identificativo dalle quali verificava ed accertava, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento in oggetto, l'esistenza delle formalità così come analiticamente descritte in risposta al quesito 1), allegando le relative note.(cfr. All. 3)

*QUESITO 5: provveda all'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.*

#### RISPOSTA al quesito 5)

L'immobile pignorato è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (Na) al foglio 9 particella 537 sub 4 catg. A/3 z.c. 2 classe 2 consistenza 4 vani, sup. cat. totale mq 65, totale escluse le aree scoperte mq 63, rendita catastale € 148,74 Via Roma n. 64 piano primo intestato a XXXX XXX nata a per il diritto di proprietà per 500/1000 in comunione legale dei beni in virtù dell'Atto per Notar Michele Diliegro del 27.01.1999 rep.121270 e per il diritto di proprietà per ½ in regime di separazione legale dei beni in virtù dell'Atto per Notar Salvatore Di Martino del 19.07.2004 rep. 152094. (cfr. All. 2.3)

Con riferimento alla descrizione indicata nell'atto di pignoramento, consiste in:

*“Unità immobiliare sita in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64 e, precisamente: - appartamento ad uso abitazione non di lusso, ubicato al primo piano, composto da due vani ed accessori e riportato tutto nel NCEU del detto Comune al Foglio 9 e così specificamente identificato:*

*particella 537, sub 4, zona censuaria 2, Via Roma al numero 64, piano 1^, cat. A/3, classe 2, vani 4 rc Euro 148,74”.*

Il cespite al C.F. è **provvisto della relativa planimetria catastale** che risulta presentata ed acquisita ai terminali dell'ufficio (ultima in atti) in data 14.07.2004 con protocollo n. NA03888846 che risulta idonea. (cfr. **planimetria catastale con**

**planimetria di rilievo metrico - inserite nel corpo della relazione in risposta al quesito 3 - ed All. 2.1 con All. 6)**

Il fabbricato di cui fa parte il cespite staggito è **riportato correttamente in mappa**, con riferimento a quanto indicato in risposta ai quesiti specifici. (cfr. All. 2.2)

In conclusione, l'identificazione dell'immobile non genera alcuna incertezza nell'individuazione del bene pignorato indicato dai dati catastali attuali e le risultanze dell'accertamento dei dati catastali effettuate dal sottoscritto esperto stimatore risultano conformi e continuativi sotto il profilo oggettivo e soggettivo rispetto al pignoramento e **quindi, l'identificazione catastale del bene in oggetto risulta rispondente ai dati specificati nell'atto di pignoramento.**

*QUESITO 6: accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati 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. Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo, trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione. Ipotesi particolari: a) Qualora Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione, trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos di carattere traslativo( ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali; ecc.). l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad es: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad*

*individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari; b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio : divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire l'ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali ecc; Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento d'esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). d) Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero, mense vescovili, ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. e) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.*

### RISPOSTA al quesito 6)

Il bene staggito oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare, ubicato in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64 è così descritto nel pignoramento:

*- appartamento ad uso abitazione non di lusso, ubicato al primo piano, composto da due vani ed accessori e riportato tutto nel NCEU del detto Comune al Foglio 9 e così specificamente identificato:*

*particella 537, sub 4, zona censuaria 2, Via Roma al numero 64, piano 1<sup>^</sup>, cat. A/3, classe 2, vani 4 rc Euro 148,74".*

Tale descrizione del bene contenuta nel **pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è conforme** all'attuale descrizione del bene ed i dati catastali indicati nel pignoramento identificano l'immobile e consentono l'univoca individuazione

del bene attuale che pertanto, risulta perfettamente identificato ed individuato dal momento che:

- la consistenza catastale del bene non è diversa da quella attuale;
- il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

Trattandosi di pignoramento di fabbricato si specifica che l'attuale particella 537 del foglio 9 al catasto urbano su cui insiste il subalterno 4 corrisponde alla stessa particella 537 del foglio 9 del catasto terreni alla quale risulta correlata anche nella visura storica. (cfr. stralcio di mappa ai terreni All. 2.2 con visura storica All. 2.3, e titoli All. 4.1 e 4.2)

Nel ventennio preso in esame il suddetto cespite staggito ha formato oggetto delle formalità già indicate in risposta al quesito 1 con la produzione in allegato di copia delle relative note e/o formalità delle quali di seguito si riportano quelle pregiudizievoli:

sull'immobile al C.F. del Comune di Torre Annunziata Foglio 9 p.lla 537 sub 4:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 05.07.2010 ai nn. 5995/31728 di Euro 130.000,00 sull'unità immobiliare in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64 piano 1^ in C.F. al Foglio 9 p.lla 537 sub 4 catg. A/3 vani 4 a favore di [REDACTED] quale Creditore Ipotecario contro XXXX XXX nata a Torre Annunziata (Na) il 18.01.68 quale debitore ipotecario in regime di separazione legale dei beni ed in qualità di debitori non datori di ipoteca XXXXXX XXXXX nato (Na) il e XXXX XXXXXX nato a il [REDACTED] in forza di Atto per Notar Luigi D'Aquino del 29.06.2010 rep. 22598 racc. 13877; (cfr. All. 3.3 e 4.3)
- Trascrizione del 22.11.22 ai nn. 43259/56635 di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Torre Annunziata del 01.10.22 rep. 5436 sull'unità immobiliare in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64 piano 1^ in C.F. al Foglio 9 p.lla 537 sub 4 catg. A/3 vani 4 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro XXXX XXX nata a [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di piena proprietà

sull'immobile; (cfr. All. 3.4)\_- Pignoramento oggetto di tale procedura esecutiva.

*QUESITO 7: Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che 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.*

#### RISPOSTA al quesito 7)

Il detto bene staggito è pervenuto all'esecutata in piena proprietà in forza dei seguenti titoli:

**Atto di Compravendita** per Notar Michele Diliegro del 27.01.1999 rep. 121270 racc. 18043 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 03.02.1999 ai nn. 3386/2614; (cfr. All. 4.1)

Con tale Atto, i coniugi XXXX XXX nata a e  
XXXXXX XXXXX nato a , in comunione legale

dei beni, acquistano dalla sig.ra XXXXXX XXXXXXXX nata a Torre Annunziata (Na) il 21.11.1935 la seguente consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata alla Via Roma n. 64 e proprio:

- L'appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, con ingresso dalla prima porta a destra per chi smontando dalla scala percorre il corridoio di accesso; confinante con attiguo appartamento di proprietà XXXXXX XXXXXXXX e, proseguendo in senso orario con cortile privato e con corridoio di accesso comune. Denunziato all'U.T.E. di Napoli con scheda del 12.05.1984, registrata al n. 18384.

Nel corpo dell'atto relativamente alla provenienza si premette la seguente narrativa:

“Con Atto in data 2 gennaio 1960 per Notar Angelo Bianchi di Pompei (registrato in Torre Annunziata il 20 gennaio 1960 al n. 1052 e trascritto l’08 marzo 1960 al n. 60609) la costituita signora XXXXXXXX XXXXXXXX acquistò dalla propria madre signora XXXXX XXXXXXXXXX nata a Napoli l’08 dicembre 1908, l’appartamentino facente parte del fabbricato in Torre annunziata alla Via Roma n. 64 ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori con l’ingresso dalla prima porta a destra per chi smontando dalla scala percorre il corridoio d’accesso, confinante con attiguo appartamento di proprietà XXXXXXXX XXXXXXXXXX e, proseguendo in senso orario con cortile privato e con corridoio di accesso comune. Denunziato all’U.T.E. di Napoli con scheda del 12 gennaio 1984 registrata al n. 18384...” (cfr. All. 4.1)

- Atto di Cessione di quota per Notar Salvatore Di Martino del 19.07.2004 rep. 152094 racc. 10195 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 29.07.2004 ai nn. 38618/27147; (cfr. All. 4.2)

Con tale Atto XXXXXXXX XXXXXX nato a , in regime di separazione dei beni cede e trasferisce al coniuge XXXX XXX nata a che accetta di acquistare, la sua quota in ragione di  $\frac{1}{2}$  relativamente alla seguente consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata alla Via Roma n. 64 e proprio relativamente:

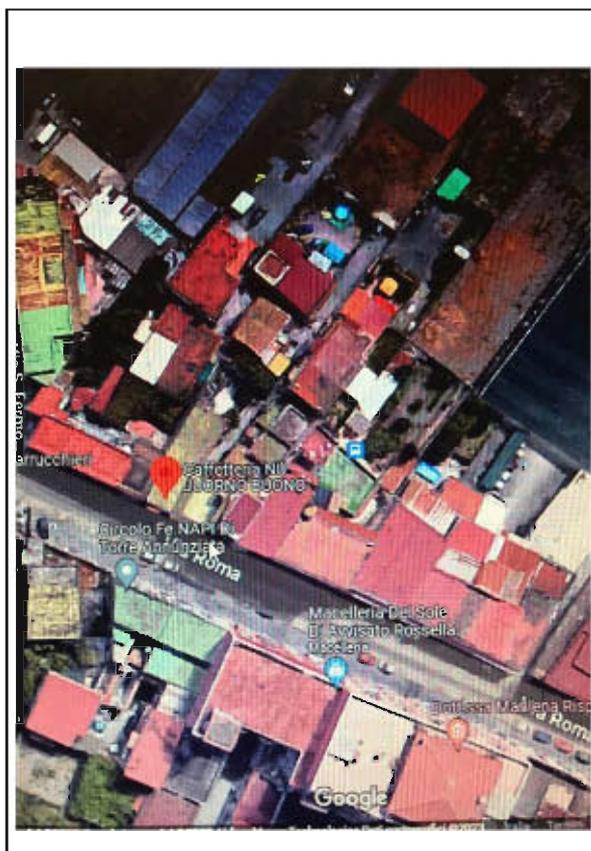
all’appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, con ingresso dalla prima porta a destra per chi smontando dalla scala percorre il corridoio di accesso confinante con attiguo appartamento ora o già di proprietà XXXXXXXX XXXXXXXXXX e, proseguendo in senso orario, con cortile privato e con corridoio di accesso comune. Nel NCEU in ditta XXXXX XXX ed XXXX XXX, foglio 9 mappale n. 537/4 Via Roma n. 64 piano primo z.c. 2 categoria A/3 classe 2, vani 3,5 R.C. Euro 130,15. (cfr. All. 4.2)

Quindi, di fatto - tenendo in considerazione quanto indicato e descritto anche nei precedenti quesiti e quanto sarà indicato in risposta al quesito 11) - con riferimento anche al Titolo del 1960 per Notar Bianchi, vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel Titolo di proprietà nonché nei Titoli di

provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria e mappa catastali nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, fermo restando le difformità indicate. (cfr. Titoli, planimetria in atti, planimetria storica e mappa con planimetria dello stato dei luoghi: cfr. All. 4.1 e 4.2 con All. 2.1, 2.2, 2.7 e 6)

Il manufatto pignorato non deborda invadendo altre aree aliene, condominiali o, comunque non pignorate. In ogni caso per l'esatta individuazione del bene pignorato è stata effettuata la sovrapposizione delle foto satellitari con i rispettivi stralci di mappe catastali.

Foto satellitare



Stralcio di mappa catastale



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

## RISPOSTA al quesito 8)

L'identificativo catastale dell'immobile in oggetto individua perfettamente il bene pignorato e non include porzione aliene, comuni o comunque non pignorate.

L'immobile contiguo, pur considerando la variazione in corrispondenza del vano d'accesso sul corridoio di passaggio comune, ha il suo identificativo catastale e, quindi non vi sono immobili o locali adiacenti che risultino fusi sul piano fisico con quello pignorato.

*QUESITO 9: Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, Al riguardo : - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà ipotecaria, intera proprietà in luogo della quota di ½, quota di ½ in luogo della minor quota di ½, ecc), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto, quota di ½ in luogo dell'intera proprietà, quota di ½ in luogo della maggior quota di ½, ecc), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di " difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati ( indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni su l prosieguo ( depositando altresì la documentazione acquisita) - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente : indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata*

*comunicazione al G.E per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita), - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla, indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo- allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso, - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.*

### RISPOSTA al quesito 9)

L'immobile identificato al C.F. del Comune di Torre Annunziata (Na) con la p.lla 537 del Foglio 9 subalterno 4 è stato accatastato con l'attuale consistenza.

Comunque, dall'analisi della storia catastale della particella pignorata nell'ambito della presente procedura, **non è risultato** che essa sia stata oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale eseguita e dagli altri soggetti intervenuti.

Si precisa al riguardo che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e, precisamente:

- a. l'atto di pignoramento non reca l'indicazione di un diritto di contenuto più o meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutata;
- b. con riferimento a quanto prima indicato, non si sono riscontrate difformità formali e/o sostanziali dei dati di identificazione catastale, cioè dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento in oggetto e/o difformità

- significative** della situazione di fatto rispetto alla planimetria ed alle mappe di cui ai dati di identificazione catastale;
- c. in ogni caso per le operazioni di stima è stato assunto come oggetto del pignoramento **il bene quale effettivamente esistente.**

QUESITO 10: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

#### RISPOSTA al quesito 10)

Il Comune di Torre Annunziata è dotato di PRGI quale strumento adottato con lo scopo di pianificare e regolare le aree intercomunali dei Comuni di Torre Annunziata, Boscoreale e Boscotrecase che disciplina l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo del territorio comunale, approvato con Decreto n. 4569 del 28.05.83 pubblicato sul BURC n. 37 del 27.06.83 e Regolamento Edilizio approvato con DPR n. 40103 del 27.05.82 in seguito adeguato ai disposti dell'art. 15 della L.R. 9/83.

In base alla zonizzazione prevista dal quadro di riferimento del Piano Regolatore così come modificata e rettificata ai sensi del decreto 4569 di approvazione del PRGI, il sito d'impianto dell'immobile in oggetto ricade a cavallo tra la **zona B** "intensiva esistente" e la **zona D** "industriale di trasformazione agricola - artigianale".

Di fatto, in concreto presso il Comune di Torre Annunziata è attivo il PTP (Piano Territoriale Paesistico) strumento urbanistico approvato in data 09.07.02 con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di concerto con il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, in base al quale l'immobile in oggetto ricade in zona classificata come RUA, per la quale è previsto il "recupero urbanistico edilizio ed il restauro paesistico ambientale" con il divieto di qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti.

Inoltre, per il Comune di Torre Annunziata valgono le norme urbanistiche restrittive per i Comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area Vesuviana ai sensi della Legge Regionale n. 21 del 10.12.2003.

Nel caso di specie il Comune di Torre Annunziata rientra nel territorio facente parte della zona rossa 2 per la quale gli strumenti urbanistici generali ed attuativi non possono contenere disposizioni che consentono l'incremento dell'edificazione a scopo residenziale, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi.

L'immobile non è vincolato ai sensi del d.lgs 42/04.

*QUESITO 11: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; - chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 ( in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01.10.83 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio opere abusive ultimate entro la data del 31.12. 93 ed alle condizioni ivi indicate); iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.03 ed alle condizioni ivi indicate); - verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura, - concludere infine, - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli*

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

### RISPOSTA al quesito 11)

Al fine di individuare l'epoca di costruzione del fabbricato in cui ricade il cespite staggito nonché acquisire eventuali provvedimenti abilitativi per accertare e/o verificare la sua legittimità urbanistico-edilizia, la scrivente ha effettuato le opportune ricerche presso i competenti Uffici del Comune di Torre Annunziata, dalle quali non si è avuto, però alcun riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti il fabbricato e/o inerenti i nominativi dei proprietari del cespite in oggetto succedutisi nel tempo. (cfr. All. 7)

Si è pertanto proceduto, a ritroso, nell'analisi dei Titoli traslativi per accertare la consistenza del bene all'attualità, partendo dall'Atto di acquisto della quota da parte dell'esecutata del 2004 nonché del precedente Atto del 1999 di acquisto dell'intero bene in comunione con il coniuge fino ad arrivare al Titolo di provenienza del 1960 nei quali rispettivamente si legge:

-Dall'Atto di Cessione di quota del 19.07.2004 rep. 152094 si rileva: “ ...cede e trasferisce la sua quota in ragione di  $\frac{1}{2}$  relativamente alla consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata alla Via Roma n. 64 consistente in un appartamento ad uso civile abitazione non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, con ingresso dalla prima porta a destra per chi smontando dalla scala percorre il corridoio di accesso, nel NCEU al foglio 9 p.lla 537 sub 4, Via Roma 64 piano primo z.c. 2 categ. A/3 classe 2 vani 3,5.

-Dall'Atto di Compravendita del 27.01.1999 rep. 121270 si rileva: “... i coniugi XXXX/XXXXXX acquistano la seguente consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata alla Via Roma n. 64 consistente in un appartamento ad uso civile abitazione non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, con ingresso dalla prima porta a destra per chi smontando dalla scala percorre il corridoio di accesso, denunciato all'UTE di Napoli con scheda del 12 maggio 1984 registrata al n. 18384”;

Dall'Atto del 02.01.1960 si rileva che: "...la costituita XXXXXX XXXXXXXX, dante causa dell'esecutata, acquistò dalla propria madre signora XXXXXX XXXXXXXX nata a Napoli [REDACTED] l'appartamentino facente parte del fabbricato in Torre Annunziata alla Via Roma n. 64 ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori con l'ingresso dalla prima porta a destra per chi smontando dalla scala percorre il corridoio di accesso, confinante con attiguo appartamento e proseguendo in senso orario con cortile privato e corridoio di accesso comune. Denunziato all'UTE di Napoli con scheda del 12 Maggio 1984 registrata al n. 18384".

Comunque, pur se dall'analisi dei Titoli traslativi del bene a ritroso nonché dall'esame delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, si può affermare con certezza che il fabbricato nella sua maggiore consistenza è stato realizzato in epoca precedente al 1967, si può invece solo ipotizzare, con buona probabilità che il fabbricato sia stato realizzato, seppur nella sua minor consistenza, anche in epoca antecedente al 1942 perché di fatto non sono stati rinvenuti documenti e/o atti e titoli abilitativi o pratiche edilizie avvaloranti con certezza tale ultima ipotesi e, quindi attestanti con certezza la relativa legittimità urbanistico-edilizia nonché amministrativa del cespite.

In conclusione, in forza di quanto sopra detto le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Torre Annunziata (NA) e le analisi degli Atti di proprietà e provenienza hanno consentito di accertare con certezza che il piccolo fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 mentre tra il 1999 ed il 2004, in assenza di titoli abilitativi, sono state apportate modifiche e, precisamente rispetto alla planimetria storica agli atti dell'Archivio Catastale in data 12.05.1984 n. 18384) (cfr. All. 2.1 e 2.7):

- 1) è stata modificata la distribuzione interna con la realizzazione di un nuovo accesso ed il tompagnamento dall'interno del precedente che ricade nel corridoio comune con l'altra unità immobiliare di proprietà aliena;
- 2) è stato realizzato il balconcino semi-verandato in corrispondenza dell'attuale vano cucina che ha determinato un minimo ampliamento della superficie non residenziale e del volume con variazione di prospetto.

La difformità di cui al punto 1) può essere sanata con CILA in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) che si definisce tardiva o postuma come nel caso di specie perché consiste in una comunicazione da inviare al proprio Comune per lavori già eseguiti per i quali non è stata trasmessa alcuna nota all'Ufficio Tecnico del Comune.

Come nel caso che ci occupa, può essere presentata quando sono state compiute modifiche non strutturali o di volume quali:

- spostamento o costruzione di tramezzature;
- creazione o chiusura di porte all'interno dell'unità immobiliare e non su murature portanti;
- ristrutturazioni e rinnovo di impianti elettrici, fognari e idrici.

L'oblazione da versare al Comune quale sanzione prevista per regolarizzare tali abusi minori relativa a lavori di manutenzione straordinaria e non dichiarati in precedenza, è di Euro 1.000,00 oltre alle competenze professionali del tecnico abilitato che seguirà la pratica, previste in Euro 1.500,00 per un totale complessivo di Euro 2.500,00.

La difformità relativa alla realizzazione del balconcino che ha determinato aumento di superficie non residenziale con incremento di volume ed alterazione del prospetto, non risulta consentita dagli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione ed all'attualità e, quindi risulta non condonabile e non sanabile e di tale circostanza di valenza urbanistico-edilizia si è tenuto in debito conto in sede di valutazione del cespite con l'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento a tale valore di stima equivalente ai costi di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi, in quanto è parere della sottoscritta che prevederne di fatto la demolizione con un ripristino dello stato quo ante risulterebbe dannoso e pregiudizievole per l'intero edificio vetusto.

Infatti, nel caso di abusi non demolibili ovvero nel caso di edifici con difformità non sanabili ma che se rimossi possono incidere sulla stabilità del fabbricato, il Legislatore ha stabilito, sulla base dell'art. 12 L. 47/85 così come sostituito dall'art. 34 del DPR 380/01 che "...Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito

in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità, se ad uso residenziale ed al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere ad uso diverso da quello residenziale."

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in atti dal 2004 (cfr. All. 2.1) ma è difforme rispetto alla precedente planimetria agli atti dell'Archivio Storico Catastale del 1984. (cfr. All. 2.7)

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 (vincolo monumentale) e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Come indicato dai grafici in risposta al quesito 7), dalla sovrapposizione dello stralcio planimetrico catastale con la mappa satellitare dello stato attuale si rileva che la sagoma del fabbricato non ha modificato sostanzialmente la consistenza esterna.

*QUESITO 12: Indichi se vi è attestato di certificazione energetica ex D.L.gs n. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.13 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).*

#### **RISPOSTA al quesito 12)**

Per l'unità immobiliare in oggetto non esiste attestato di certificazione energetica del 24.04.2020 ex D.L.gs n.311/2006 modificato dal D.L. n. 145/13 convertito con legge n.9/14 e succ. modifiche. La Certificazione va redatta dopo lavori di riqualificazione e/o ristrutturazione dell'unità immobiliare che, appunto modificano la prestazione energetica dell'ambiente. Attualmente sono in uso presso professionisti specializzati del settore ed Agenzie immobiliari, Programmi di redazione dell'attestato che quantificano il rilascio al costo medio di mercato di E. 300.00 per unità immobiliare.

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

### RISPOSTA al quesito 13)

Considerando le caratteristiche tipologiche ed intrinseche del bene staggito, consistente in un appartamento in un piccolo fabbricato con altre unità immobiliari destinate a civili abitazioni, esso deve essere venduto in un singolo lotto e, nello specifico: Lotto Unico così come indicato e descritto in risposta al quesito 3).

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

### RISPOSTA al quesito 14)

L'immobile in oggetto non è pignorato pro quota ma nella sua interezza, per cui esso è stato stimato per intero come singolo Lotto indicato come **Lotto Unico**.

Inoltre esso, per le sue attuali caratteristiche intrinseche è indivisibile dal momento che in un eventuale progetto di divisione che lo riguardi non possono essere perseguiti alcuni principi fondamentali e, precisamente:

- risulta impossibile aprire altri ingressi distinti sia sullo spazio comune che su quello privato di pertinenza perché oltre a sacrificare molta superficie utile si creerebbero delle servitù di accesso e di passaggio;
- non è possibile dotare le relative unità risultanti di idonei servizi autonomi tali da renderle funzionali, fruibili e legittime per dimensionamento, consistenza e caratteristiche;
- non è possibile superare le difficoltà legate all'incidenza della mancanza dei necessari atti amministrativi autorizzativi.

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

#### **RISPOSTA al quesito 15)**

In risposta a tale quesito, relativamente all'immobile staggito, si precisa che esso è abitato, in modo stabile dalla famiglia dell'esecutata.

Non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione e non risultano 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.

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

#### **RISPOSTA al quesito 16)**

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

*QUESITO 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 un'adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

#### **RISPOSTA al quesito 17)**

Sulla base delle verifiche effettuate, sul bene staggito non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono oneri di natura condominiale.

*QUESITO 18: rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

### RISPOSTA al Quesito 18)

Sul bene staggito, considerando quanto già indicato in risposta ai quesiti 1) e 6) con la produzione in allegato 3) delle relative formalità, non esistono domande giudiziali, diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche.

Il bene non è gravato da censo, livello o **uso civico** e, quindi il diritto sul bene è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Nello specifico, relativamente **all'uso civico** - con riferimento al D.Lgs. n. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L.n.137/02) ed al D.Lgs.n. 4/08 - **si precisa che nel Territorio del Comune di Torre Annunziata (Na) non vi sono aree gravate da usi civici** così come accertato dall'esame della tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO USI CIVICI con riferimento ai Decreti di Assegnazione Terre a Categoria della Provincia di Napoli (Legge 16.06.1927 n. 1766 - RD 26.02.1928 n. 332 - LR 17.03.1981 n. 11) che non indica la presenza di aree assoggettate agli usi civici per il territorio di Torre Annunziata (Na). (cfr. All. 8)

*QUESITO 19: Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, 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.*

**RISPOSTA al quesito 19)**

**Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima adottato: valore di mercato.**

Il bene pignorato è stato classificato in un unico Lotto indicato come LOTTO UNICO.

**LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appartamento in Torre Annunziata (Na), Via Roma n. 64, piano 1<sup>^</sup> riportato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 537, subalterno 4, categoria A/3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 65.**

**METODO DI STIMA**

Il procedimento di stima si sviluppa essenzialmente in due fasi.

Nella prima parte, come anche nella maggior parte dei metodi estimativi, si attua una scrupolosa indagine sui cosiddetti prezzi noti tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare.

Nella seconda parte, una volta definito il valore medio di mercato, si arriva a determinare l'effettivo valore dell'oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche e, cioè mediante l'applicazione di specifici coefficienti differenziativi che tengono conto dei fattori del caso specifico consentendoci di passare dalla quotazione media alla quotazione dell'immobile in oggetto. Pertanto, il procedimento di stima a valore di mercato rappresenta la sintesi di due precise argomentazioni:

- 1) la comparazione e le indagini di mercato;**
- 2) i parametri per la stima dei fabbricati.**

**La comparazione e le indagini di mercato sono unicamente riconosciute quali basi fondamentali per qualsiasi procedimento di stima.**

Infatti, tutti gli autori di testi specifici in materia, concordano sulla indispensabilità da parte di colui che opera la stima di conoscere per l'appunto i prezzi noti, cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta o meglio la quantità di danaro che viene effettivamente pagata in cambio di un bene in un determinato periodo.

La comparazione si può e si deve fondare su molteplici parametri, sia di ordine economico (redditi, tasse, spese, ecc.) che di ordine tecnico (cubatura, superficie, materiali, stato di manutenzione, ecc.).

Rimane comunque, indiscutibile la difficoltà di reperire sul mercato i prezzi noti. Da qualche anno, pertanto alcuni grandi Gruppi Immobiliari hanno iniziato a pubblicare periodicamente delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili cioè, i cosiddetti Borsini Immobiliari cui si fa riferimento per avere la quotazione immobiliare di mercato. Specifici, in questo senso sono la rivista " Consulente Immobiliare" che pubblica periodicamente le quotazioni immobiliari relative all'andamento di mercato operando la media dei prezzi delle compravendite per beni analoghi e l' "Annuario Immobiliare", testo di riferimento essenziale per le stime immobiliari secondo valori di mercato, edito da " Il Sole 24 Ore" di Francesco Tamborrino che ha pubblicato, incrementandole annualmente, le tabelle recanti le quotazioni medie indicative del mercato, cioè intermedie tra un minimo ed un massimo fornendoci un preciso criterio di stima.

Tali quotazioni sono riferite a costruzioni nuove all'epoca di riferimento, per cui intendendo utilizzare le tabelle per valutazioni di immobili specifici, occorre applicare alle quotazioni i cosiddetti **coefficienti correttivi o di differenziazione**.

Il bagaglio di dati necessario alla determinazione del prezzo noto deve essere completato, nel senso di supportato, anche da una ricerca diretta, relativa alle offerte di mercato su inserzioni a pagamento, certamente tenendo conto, che i prezzi richiesti hanno necessitato di una discreta elaborazione da parte dell'estimatore che ha anche valutato due aspetti fondamentali e, cioè che:

A) il prezzo richiesto sarà sempre generalmente suscettibile di una contrattazione, per cui difficilmente coinciderà con il prezzo realizzato;

B) le superfici commerciali, cioè la superficie calcolata al lordo dei muri perimetrali, di tramezzi interni, dei pilastri e degli sguinci ecc. dichiarata per gli immobili in offerta non corrispondono quasi mai a quelle reali.

Una volta determinato tipologicamente, il tipo di fabbricato da stimare, la comparazione e le indagini di mercato dovranno essere eseguite per analogia tra immobili dello stesso tipo tecnicamente definito.

Di seguito andranno esaminate e raffrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, le forme architettoniche, il tipo di struttura, il tipo di finiture, il tipo di impianti, la consistenza complessiva, la zona, eventuali vincoli, la legittimità dal punto di vista urbanistico ed edilizio, la disponibilità ecc. Pertanto la comparazione deve tenere conto non soltanto della differenziazione quantitativa riguardo alle superfici o volumi effettivi dei diversi immobili oggetto del raffronto, ma anche della differenziazione qualitativa definibile secondo dei coefficienti che siano espressione delle diverse qualità e caratteristiche.

E' appunto nella determinazione di questi coefficienti che subentra la capacità da parte dell'estimatore di proporre quelli per i quali potrà dimostrare una precisa e rigorosa attendibilità.

Tali **coefficienti differenziativi** vanno applicati mediante moltiplicazione sulla quotazione base verificata anche a seguito di indagini di mercato esperite e saranno considerati come base di lavoro per valutare caso per caso quale sia effettivamente il coefficiente più attendibile.

Si tratta cioè, di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per quotazioni espresse in vecchie lire sia per quotazioni espresse in euro.

Un coefficiente il cui primo numero è uno zero seguito da virgola ed altri numeri, moltiplicato per la quotazione media produce un ribasso di tale quotazione. Al contrario, un coefficiente superiore ad 1, moltiplicato per la quotazione media produce un aumento di tale quotazione. Infine, il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq) sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Per semplicità di chi legge, quanto detto viene chiarito di seguito a titolo esemplificativo:

*Alloggio di mq commerciali 100 al quale si applica un coefficiente di differenziazione globale per es. 0,57375; quotazione media di riferimento per edificio nuovo 2000 al mq;*

CALCOLO A

*Applicando la quotazione media alla superficie effettiva commerciale e applicando il coefficiente di differenziazione globale totale*

$$Mq\ 100 \times E.\ 2000/mq = 200.000 \times 0,57375 = 114.750$$

CALCOLO B

*Applicando il coefficiente di differenziazione al valore di riferimento e considerando la superficie commerciale effettiva*

$$E.\ 2.000/mq \times 0,57375 = 1.147,50 \times 100\ mq = 114.750$$

CALCOLO C

*Applicando il coefficiente di differenziazione globale alla superficie commerciale effettiva e considerando l'intera quotazione media di riferimento a nuovo*

$$Mq\ 100 \times 0,57375 = 57,375\ (superficie\ virtuale) \times E.\ 2.000/mq = 114.750$$

Quando, come nel nostro caso, relativamente alla stima dell'immobile, si hanno più coefficienti di differenziazione, si stabilirà un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti ed applicando tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad 1, rappresentato da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.

Ai coefficienti di differenziazione classificati in **principali** e **supplementari**, descritti di seguito, non se ne possono aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti, nel senso che

l'aggiunta di ulteriori coefficienti rispetto a quelli previsti, ad arbitrio del tecnico estimatore, altererebbe in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti.

Questo perché i coefficienti di differenziazione elencati di seguito sono numeri calcolati in base ad una media delle consuetudini ed apprezzamenti dello specifico mercato.

Eccezionalmente il perito potrà o dovrà modificarli a suo giudizio, in presenza di spiccate e particolari caratteristiche o posizioni dell'immobile o di difformi apprezzamenti del mercato locale, - come nel caso che ci occupa - specie per le pertinenze, provvedendo però a fornire valide argomentazioni giustificative.

E' da escludere che all'interno di un'unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica ed onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni o cucine o bagni o disimpegno; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore a determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili. I coefficienti per le pertinenze vanno applicati preliminarmente e separatamente alle superfici delle singole pertinenze, prima di essere sommate alla superficie dell'unità oggetto di stima e prima di procedere all'applicazione del coefficiente globale di differenziazione : la superficie virtuale per esse ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti relativi all'unità principale (coefficiente globale unico di differenziazione).

I **coefficienti correttivi di differenziazione principali** da applicare alla quotazione media sono i seguenti:

1) COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE E DI PIANO

Coefficienti di livello di piano

	A) Coeff. con ascensore	B) Coeff. senza ascensore
Terreno	0,90	0,97
Rialzato	0,90	0,97

Relazione di stima: LOTTO UNICO

Primo	0,94	1,00
Secondo	0,96	0,90
Terzo	0,98	0,80
Piani superiori	1,00	4°(0,95) – 5°( 0,55)
Ultimo piano	1,05	6°(0,40)

**Coefficienti delle pertinenze**

Destinazione	Caratteristiche	Coefficiente
Cantine e solai Taverne	Inabitabili	0,20
	Seminterrate di ville o villini	0,50
Camere a tetto o soffitte	----	0,33
Balconi	scoperti	0,25
Balconi	coperti anche lateralmente	0,40
Verande		0,95
Terrazze	a livello scoperte	da 0,25 a 0,15
Terrazze	a livello coperte	da 0,45 a 0,30
Lastrici solari	praticabili con accesso da scala int.	da 0,20 a 0,10
Giardini	di proprietà esclusiva	0,18
Uffici	-compresi in edifici residenziali: per i centri storici ed in prossimità di centri amministrativi, ospedalieri e di tribunali;	1,00
	-per i semicentri di elevato interesse terziario;	0,97
	-negli altri casi;	da 0,90 a 0,80
	-uffici al piano seminterrato;	0,95
	-in edifici destinati solo ad uffici;	1,00
Box	-in zone di impossibile parcheggio,	da 1,60 a 1,80

Posti auto coperti di proprietà esclusiva	se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,40 a 1,50
	-in zone di difficile parcheggio,	da 1,30 a 1,60
	se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,00 a 1,25
	-in zone di facile parcheggio,	da 0,75 a 1,00
	se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 0,75 a 0,90
	-in zone di impossibile parcheggio,	da 1 a 1,20
	se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,90 a 1,10
	-in zone di difficile parcheggio,	da 0,75 a 1,05
	se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,70 a 0,90
	-in zone di facile parcheggio,	da 0,55 a 0,70
Posti auto all'aperto di proprietà esclusiva	se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,50 a 0,65
	in zone di impossibile parcheggio	da 0,90 a 1,10
	in zone di difficile parcheggio	da 0,70 a 0,95
Magazzini e laboratori	in zone di facile parcheggio	da 0,35 a 0,50
	-a livello pianterreno o rialzato	0,90

Depositi senza permanenza di persone	-a livello seminterrato con accesso carraio	0,88
	-a livello seminterrato accessibile solo da scale	0,67
	-interrati con aria condizionata	0,70
	a livello pianterreno o rialzato	0,65
	-a livello seminterrato con accesso carraio	0,60
	-a livello seminterrato accessibile solo da scale	0,45
	-interrati con aria condizionata	0,35

## 2) COEFFICIENTI DI ETA', QUALITA' E STATO

### A) coefficienti di età

Con le seguenti ripartizioni:

Nuovo (immobile mai utilizzato)

Recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni)

Di età da 10 a 20 anni

Di età da 21 a 40 anni

Di età da 41 a 60 anni

Di oltre 60 anni d'età

### B) coefficienti di qualità

Con le seguenti ripartizioni:

Lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata ed acqua calda centralizzate, doppi servizi, doppi ingressi, servizio di portineria);

Signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quantomeno bagni e toilette separati nelle unità piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo);

Medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico);

Popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono);

Ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi).

C) coefficienti di stato di manutenzione

con le seguenti classificazioni:

Ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in "perfetto stato");

Buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile);

Mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole);

Pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale);  
cioè secondo il seguente schema:

Età e qualità dell'edificio	Relazione di stima: LOTTO UNICO			Stato pessimo
	Stato ottimo mediocre	Stato buono	Stato	
<b>Edificio nuovo</b>				
Lusso	1,10	----	----	----
Signorile	1,05	----	----	----
Medio	1,00	----	----	----
Popolare	0,90	----	----	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
<b>Edificio recentissimo</b>				
Lusso	0,95	0,90	0,85	----
Signorile	0,90	0,85	0,80	----
Medio	0,85	0,80	0,75	----
Popolare	0,80	0,75	0,70	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
<b>10 - 20 anni</b>				
Lusso	0,90	0,85	0,80	----
Signorile	0,85	0,80	0,75	----
Medio	0,80	0,75	0,70	----
Popolare	0,75	0,70	0,65	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
<b>21 - 40 anni</b>				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	----	----	----	----
<b>41 - 60 anni</b>				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	----	----	----	----
<b>Oltre 60 anni</b>				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

### **STIMA DEL LOTTO UNICO:**

L'immobile consiste in un appartamento ubicato al primo piano di un piccolo fabbricato per civili abitazioni non di lusso di complessivi due piani fuori terra e lastrico solare di copertura in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64 il cui sito d'impianto ricade a cavallo tra la **zona B** "intensiva esistente" e la **zona D** "industriale di trasformazione agricola - artigianale" del PRG ed in zona RUA "recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale" del PTP.

La zona risulta quindi, compresa nel nucleo cittadino semicentrale del tessuto urbano, sufficientemente servita, con adeguati servizi, infrastrutture e negozi di genere diversi nelle vicinanze, in un contesto per lo più residenziale, misto a situazioni di carattere economico e ad altre di maggior pregio.

L'immobile è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 537, subalterno 4, Natura A/3, Abitazione di Tipo economico della consistenza di 4 vani per mq 65 Via Roma n. 64 piano primo.

L'appartamento ha unico ingresso sul pianerottolo comune posto a destra di chi sale le rampe di scale che seguono il passaggio sul vialetto di accesso comune a forma di L e largo un metro che si diparte dal cancelletto per girare intorno al fabbricato.

Su tale vialetto e sul lastrico esiste servitù di passaggio indicata nei Titoli di proprietà.

L'ingresso al fabbricato dal civico n. 64 dalla strada (Via Roma) avviene attraverso un arco in muratura, dal quale è possibile il passaggio sia pedonale che carrabile.

L'appartamento è esteso per una superficie utile effettiva coperta di mq. 63,00 (superficie residenziale) con altezza utile interna uniforme di ml. 2,95, una superficie scoperta utile di mq. 3,50 (superficie non residenziale) relativa al balconcino di un vano letto ed al balconcino semi-verandato in corrispondenza del vano cucina, distribuita in: ingresso su cucina-soggiorno, due vani letto disimpegnati da corridoio, un bagno, un vano adibito a lavanderia e due balconcini di cui uno semi-verandato in corrispondenza della cucina.

L'appartamento, con mediocre esposizione è in condizioni di manutenzione buone con adeguate rifiniture e materiali di media qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti, in grès. Invece, le facciate esterne ad intonaco

tinteggiato nonché l'area di pertinenza esterna e gli spazi comuni interni del fabbricato quali l'androne d'accesso, le rampe di scale, il ballatoio di disimpegno comune ed il lastrico di copertura sono in mediocri condizioni di manutenzione con lesioni puntuali in corrispondenza dei pilastri del corpo scala.

L'unità abitativa è provvista di impianto idrico ed elettrico funzionanti, per i quali non vi sono le relative dichiarazioni di conformità ai sensi del DM 37/2008, dispone di citofono ed è sfornita di impianto di riscaldamento autonomo e di allaccio alla rete locale per la fornitura di gas, per cui dispone di scaldino per l'acqua calda sanitaria e di bombola per l'uso della cucina e di climatizzatori.

Per il piccolo fabbricato, che non dispone di servizio di portineria, non è stato istituito il Condominio.

L'immobile non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Circa la legittimità del bene con riferimento a quanto indicato in risposta al quesito 11) è stato quantificato il costo necessario, previsto per sanare le difformità distributive mentre per le difformità urbanistico-edilizie non sanabili e non condonabili si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato del lotto con una decurtazione dal valore di stima secondo un'adeguata percentuale.

L'unità immobiliare confina a Nord con proprietà aliena, a Sud con cassa scale, ad est con unità immobiliare adiacente e corridoio comune e ad Ovest con cortile privato.

Sono stati individuati, quindi i seguenti **coefficienti correttivi di differenziazione principali** di cui alle tabelle prima riportate per calcolare il coefficiente globale unico di differenziazione:

**coefficiente di livello di piano** - piano primo senza ascensore, **coeff. 1,00;**

**coefficiente di età, qualità e stato** - costruzione di 40 anni d'età di qualità media in uno stato di manutenzione nel complesso discreto, **coeff. 0,75;**

**coefficiente in aumento** - edificio in zona non degradate, **coeff. 1,08;**

**coeff. in aumento** - unità immobiliare con possibilità di parcheggio, **coeff. 1,10;**

Tale classificazione qualitativa è stata effettuata anche in virtù dello schema riportato nell'Annuario Immobiliare (cfr. All. 9) che rappresenta la classificazione qualitativa di edifici o unità immobiliari ad uso abitazione.

Avremo, quindi un **coefficiente globale unico pari a  $(1,00 \times 0,75 \times 1,08 \times 1,10) = 0,89$  arrotondabile a 0,9;**

**Pertinenze:**

balconi mq. 3,50

**Coefficienti delle pertinenze**

**coeff.  $0,25 \times$  mq. 3,50 = mq. 0,875;**

**Totale superficie virtuale mq. 0,875;**

**Da cui:**

**Superficie commerciale mq. 63,00 + mq. 0,875 = mq. 63,87 commerciali effettivi (superficie commerciale effettiva)**

Quindi, sulla base dell'ultima quotazione immobiliare utile del Consulente Immobiliare riportata nell'Annuario immobiliare per le abitazioni nuove nella zona in oggetto nonché nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare abbiamo un valore utile di riferimento di E./mq 1.250,00 che appunto rappresenta la quotazione utile di riferimento a nuovo per le abitazioni di tipo economico, quindi tipologicamente analoghe a quella in oggetto. (cfr. All. 10)

Tale quotazione utile di riferimento a nuovo va moltiplicata per il coefficiente globale di differenziazione per avere la quotazione corretta che tiene in debito conto le caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Da cui

$E/mq\ 1.250,00 \times 0,9 = E/mq\ 1.125,00$  che rappresenta il **valore di mercato corretto** (con riferimento all'es. di calcolo B prima riportato).

Tale valore di mercato corretto va moltiplicato per la superficie commerciale effettiva dell'unità immobiliare oggetto di stima:

$Euro/mq\ 1.125,00 \times mq.\ 63,87\ commerciali = E.\ 71.853,75$  arrotondabile ad **E. 72.000,00 (Valore di mercato stimato)**

Su tale valore va applicata una percentuale congrua di decremento della stima per le condizioni urbanistico-edilizie ed amministrative dell'immobile pari al 5% per un importo di euro 3.600,00 oltre al costo previsto di euro 2.500,00 per sanare le difformità distributive ed Euro 300,00 per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;

Da cui

$E. 72.000,00 - (3.600,00 + 2.500,00 + 300,00) = \underline{E. 65.600,00}$

Su tale valore deve operarsi una riduzione valutata congrua nella misura del 15% pari ad E. 9.840,00 **che tenga conto**

- delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione:
- della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- della condizione urbanistico-edilizia;
- di eventuali vizi occulti;
- dello stato di occupazione;

Da cui:

$E. 65.600,00 - E. 9.840,00 = E. 55.760,00$  arrotondabile ad

**E. 56.000,00 (Valutazione finale del LOTTO UNICO - Prezzo base d'asta)**

Relativamente alla determinazione del suddetto prezzo base per la vendita dell'immobile in oggetto va considerato quanto segue:

- per la sua determinazione sono state tenute in debita considerazione già nella scelta dei coefficienti, le caratteristiche dell'immobile relativamente alla sua conservazione, manutenzione ed adeguamento;
- le tabelle utilizzate sono frutto di elaborazione effettuata dall'autore del testo F. Tamborrino a partire dal 1990 ad oggi, tenendo conto dei dati già elaborati con altre sue opere, nonché dell'archivio di oltre un trentennio di valutazioni fiscali e di mercato. Le tavole dei coefficienti di stima sono, a loro volta, frutto di studi e successive elaborazioni e modificazioni, nel tempo, effettuate dall'autore partendo dal ceppo basilare dei criteri di stima enunciati dal Ministero dei LL. PP, modernizzandoli ed adattandoli alle evoluzioni del mercato fino ad oggi ed ai mutamenti dimensionali delle maggiori città e località con riferimento ai dati forniti dall'OMI.

Le tabelle per questo motivo non possono mai essere utilizzate senza considerare i coefficienti correttivi della stima.

## **Euro 56.000,00 (Prezzo Base del Lotto Unico)**

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

### **RISPOSTA al quesito 20)**

Relativamente all'immobile staggito costituente il Lotto, con riferimento a quanto indicato in risposta al quesito 2 non sussistono contratti di locazione registrati a carico del bene pignorato che risulta occupato dall'esecutata unitamente al suo nucleo familiare e, nella determinazione del suo valore immobiliare si è tenuto conto di tale condizione.

### **6. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

In data 10.05.2023 la sottoscritta arch. Rosa Maria Romanò, nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva in oggetto, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5241, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8491/95 con studio in Napoli alla Via F.S. Correrà n.5, ha prestato giuramento di rito attraverso la compilazione e l'invio telematico dell'apposito modello di accettazione dell'incarico alla Cancelleria della Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata.

La scrivente veniva nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anita Carughi in data 18.04.2023 esperto stimatore nella procedura esecutiva n.R.G.E 159/2022 promossa dalla Organa SPV srl contro i sigg.ri XXXX XXX nata a Torre Annunziata (Na) in data 18.01.1968 in qualità datrice d'ipoteca proprietaria in regime di separazione dei beni dell'unità immobiliare staggita, XXXXXXXX XXXXX nato a e  
XXXX XXXXXXXX nato a

( in qualità di debitori non datori di ipoteca (parte mutuataria) in forza di mutuo fondiario per Notar Luigi D'Avino del 29.06.2010 rep. 22598 spedito in forma esecutiva in data 16.07.2010.

Quindi, in virtù di quanto esposto, veniva sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene in piena proprietà dell'esecutata XXXX XXX come indicato nell'atto di pignoramento e, precisamente:

*“Unità immobiliare sita in Torre Annunziata (Na) alla Via Roma n. 64 e, precisamente: - appartamento ad uso abitazione non di lusso, ubicato al primo piano, composto da due vani ed accessori e riportato tutto nel NCEU del detto Comune al Foglio 9 e così specificamente identificato:*

*particella 537, sub 4, zona censuaria 2, Via Roma al numero 64, piano 1^, cat. A/3, classe 2, vani 4 rc Euro 148,74”.*

La scrivente, unitamente al custode nominato, eseguiva i sopralluoghi presso l'immobile staggito in data 10.05.2023 con il prosieguo del 12.07.2023 per gli ulteriori rilievi e dovuti controlli dello stato dei luoghi a seguito dell'acquisizione della documentazione volta ad accertarne la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile.

Durante le operazioni peritali venivano eseguiti i rilievi metrici e fotografici ed acquisito quanto necessario all'espletamento del mandato, accertando anche quanto di seguito indicato:

L'unità immobiliare in oggetto, costituita da un appartamento in un fabbricato per civili abitazioni, è occupata dai debitori che risiedono anagraficamente e di fatto nel cespite staggito unitamente al proprio nucleo familiare.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione è conforme alla planimetria catastale, ultima in atti che risulta idonea.

Ritenendo di avere acquisito quanto necessario per rispondere in maniera esauriente al mandato, la sottoscritta chiudeva le operazioni peritali come da verbali di sopralluogo. (cfr. All. 1)

Preliminarmente aveva provveduto ad esaminare il fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva in oggetto per verificarne la completezza ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c ed a richiedere agli uffici competenti copia dei documenti per verificare l'esatta identificazione del bene e la sua rispondenza rispetto allo stato attuale oltre all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri. (cfr. All. 2, 3, 4, e 5).

+++++

La sottoscritta, ritiene di aver assolto in piena coscienza e serenità il mandato affidatole, rimanendo a disposizione per qualsivoglia chiarimento.

Napoli 03.09.2023

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*Arch. Rosa Maria Romanò*

## 7. ALLEGATI

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Documentazione Catastale con relative quietanze:
  - 2.1) Planimetria unità immobiliare al Foglio 9 p.lla 537 sub 4 catg. A/3;
  - 2.2) Stralcio di mappa ai terreni Foglio 9 p.lla 537;
  - 2.3) Visura storica C.F. Foglio 9 p.lla 537 sub 4;
  - 2.4) Visura storica C.T. Foglio 9 p.lla 537;
  - 2.5) Visura storica per soggetto;
  - 2.6) Visura attuale per immobile C.F. Foglio 9 p.lla 537 sub 4;
  - 2.7) Acquisizione planimetria all'Archivio Storico del Catasto;
- 3) Ispezioni con relative quietanze:
  - 3.1) Ispezione per immobile C.F. Torre Annunziata (Na) Foglio 9 p.lla 537 sub 4;
  - 3.2) Nota di trascrizione del 29.07.04 nn. 27147/38618;
  - 3.3) Nota di iscrizione del 05.07.2010 nn. 5995/31728;
  - 3.4) Nota di trascrizione del 22.11.2022 nn. 43259/56635;
  - 3.5) Ispezione per soggetto;
  - 3.6) Ispezione per soggetto;
  - 3.7) Ispezione per soggetto;
- 4) Titoli di proprietà:
  - 4.1) Atto di Compravendita Notar Michele Diliegro del 27.01.1999 rep. 121270;
  - 4.2) Atto di Cessione di quota Notar Michele Di Martino del 19.07.2004 rep.152094;
  - 4.3) Contratto di Mutuo Notar Luigi D'Aquino del 29.06.2010 rep. 22598;
  - 4.4) Contratto di Mutuo Notar Michele Diliegro del 27.01.1999 rep. 121271;
- 5) Certificati:
  - 5.1) Certificato di residenza e stato di famiglia della debitrice esecutata;
  - 5.2) Certificato di residenza e stato di famiglia del debitore parte mutuataria;

- 5.3) Certificato di residenza e stato di famiglia del debitore parte mutuataria;
- 5.4) Estratto di matrimonio dei coniugi XXXX - XXXXXX con annotazioni;
- 5.5) Estratto di matrimonio con annotazioni del debitore parte mutuataria;
  - 6) Planimetria dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare p.lla 537 sub 4;
  - 7) Documentazione urbanistico-edilizia del Comune di Torre Annunziata (Na);
  - 8) Certificazione e Tabella Servizio Amm. usi civici;
  - 9) Schema di classificazione immobili;
- 10) Valori immobiliari Omi;
- 11) Copie prova spedizioni;
- 12) Foto dello stato dei luoghi.