

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa ANNA MARIA DIANA
Procedimento esecutivo immobiliare n.R.G. 286/2018

Promosso da UNICREDIT S.p.A

Contro XXXXXX XXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: Accertamenti di cui all'art. 567 secondo comma e 173 bis c.p.c. con valutazione di mercato dell'immobile ubicato in Castellammare di Stabia (Na) - alla Via XXXX XXXXX n. 46, riportato al C.F. al Foglio X p.lla XXX sub. X categoria A/3: stima.

1.1 PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c, affida all'esperto il seguente

- INCARICO
- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore precedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente**, al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri,

domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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);

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;

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;

- 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, quindi dovrà effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c,** o anche visure presso la camera di commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa(per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa

procedura, il magistrato assegnatario, ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto non deve mai limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c dal creditore procedente;

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

- 7) **verifici** 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 dell'esatta individuazione dei terreni e dei fabbricati oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare, prima una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche su web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente 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;
- 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 $\frac{1}{2}$, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{2}$, 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di " difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita) - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente : indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita), - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla

data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla, indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo- allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso, - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato 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.

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

- 12) Indichi se vi è attestato di prestazione energetica ex D.Lgs n. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base);
- 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 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 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 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;
- 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 17) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 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 procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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.

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

1.2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 09.05.19 la sottoscritta arch. Rosa Maria Romanò, nominata esperto stimatore nella procedura 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 modulo di accettazione dell'incarico alla Cancelleria della Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata.

La scrivente era stata nominata dal G.E. Dott.ssa Anna Maria Diana quale esperto stimatore nella procedura n.R.G. 286/18 promossa dalla UNICREDIT S.p.A contro il sig. XXXXX XXXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per l'intero della piena proprietà sull'immobile sito in Castellammare di Stabia (Na) alla Via XXX XXXXX riportato al NCEU di detto Comune al foglio X, particella XXX, sub X, categoria A/3, classe 2 vani 8.

La scrivente in data 27.05.19 iniziava le operazioni peritali, comunicate dal custode nominato attraverso lettera racc.ta ed effettuava il sopralluogo con prosieguo del 24.10.19 previa acquisizione dei Titoli e delle relative documentazioni catastali ed urbanistiche esistenti agli atti del Catasto e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare di Stabia.

La sottoscritta quindi, effettuava il sopralluogo presso l'immobile accertando quanto di seguito indicato:

- abitazione in piena proprietà di XXXX XXXX ubicata al primo piano di un fabbricato indipendente alla Via XXXXX XXXX n. XX riportata al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X z.c. 2 categoria A/3 classe 2 consistenza 8 vani,

XXXX XXXX XXXX, XX piano 1^in ditta XXXX XXXX nato a XXXXX il XX.XX.XX proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del debitore esecutato ed è in mediocri condizioni di manutenzione. **(cfr. All. 1.1)**

Nello specifico dall'acquisizione dal verbale di separazione consensuale omologato dal Tribunale di Torre Annunziata in data 17.02.15 RGn.5760/14 cronologico n. XXXXX/14 tra i coniugi XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXX si rileva che l'abitazione in oggetto è stata adibita a dimora della madre e dei figli dove si legge testualmente: "affidamento condiviso dei figli con domicilio degli stessi presso la madre che continuerà ad abitare la casa attualmente occupata e destinata a dimora familiare sita in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXX n. XX. **(cfr. All. 5.2)**

L'immobile, così come descritto nel pignoramento e come accertato successivamente nel corso dei sopralluoghi, risulta conforme alla planimetria catastale in atti (dichiarazione protocollo n. 193474 del 25.03.2002), fatta eccezione per una minima difformità distributiva riscontrata, consistente nella eliminazione di un tramezzo di divisione interna che non ha affatto modificato l'impianto base. **(cfr. All. 2.1 e All. 7)**

Avendo eseguito i rilievi metrici e fotografici e ritenendo di avere acquisito quanto necessario per rispondere in maniera esauriente al mandato, la sottoscritta chiudeva le operazioni peritali come da Verballi. **(cfr. All. 1.1).**

Preliminarmente, aveva provveduto ad esaminare in cancelleria il fascicolo d'ufficio relativo alla procedura in oggetto per verificarne la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma ed a richiedere agli uffici competenti copia dei documenti per verificare l'esatta identificazione del bene e la rispondenza rispetto allo stato attuale oltre all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri. **(cfr. All. 2, 3, 4, 5 e 6).**

1.3. RISPOSTA AL MANDATO

- 1) **QUESITO: 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 precedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente, al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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);

RISPOSTA al quesito 1)

Verifica documentazione ipocatastale

La sottoscritta per controllare la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. esaminava il fascicolo d'ufficio della procedura constatando l'esistenza della relazione notarile integrata al 28.11.18 a firma del Notaio Andrea Zuccarello Marcolini, attestante le risultanze delle Visure Catastali (cfr. All. 2) e dei Registri Immobiliari (cfr. All. 3) in riferimento allo stato dell'immobile pignorato in Castellammare di Stabia (Na) a far data dall'ultimo acquisto anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento del 28.11.18 ai nn. 52920/40699 notificato il 16.11.18.

Quindi, acquisiva presso lo studio del Notaio Francesco Coppa di Napoli il Titolo legittimante il possesso del bene da parte dell'esecutato, Titolo di proprietà - **Atto di Compravendita per Notar Francesco Coppa del 11.12.08** rep. n. 8509 racc. n. 4364 trascritto a Napoli 2 il 23.12.08 ai nn. 46953/70263 (cfr. All. 4.1 e 3.4), presso lo studio del Notaio Antonio Carpentieri di Napoli l'Atto ad esso anteriore - **Atto di Compravendita per Notar Antonio Carpentieri del 02.05.02** rep. n. 19314 racc. n. 6428 trascritto a Napoli 2 il 06.05.02 ai nn. 13746/17883 (cfr. All. 4.2 e 3.2), e presso l'Archivio Notarile di Napoli l'atto anteriore al ventennio - **Atto di Divisione per Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 14.11.81** rep. n.2310 racc.

n.1422 trascritto a Napoli 2 il 28.11.81 ai nn. 29063/25122 (cfr. All. 4.3 e 3.14) nonchè presso la Conservatoria dei RR.II. acquisiva la formalità relativa alla **successione di XXXX XXXXX** nato a XXXXX XXXXXX il XX.XX.XX padre di XXXX XXXXX nato a XXXXXX il XX.XX.XX, (cfr. All. 3.13) eseguiva l'ispezione sul nominativo di XXXXX XXXXX rispetto alla paternità (XXXXX XXXXX) nel periodo dal 1901 al 1972 su Napoli 1 (cfr. All. 3.15 e 3.16) e per gli anni successivi su Napoli 2 (cfr. All. 3.17) tale da individuare, per completezza, nelle eventuali trascrizioni a favore quella relativa alla trascrizione di un atto inter vivos a carattere traslativo antecedente alla divisione ed alla successione ed apriva le formalità relative all'immobile pignorato, all'esecutato, al dante causa ed ai precedenti identificativi catastali soppressi. (cfr. All. 3)

Acquisiva, inoltre presso il Comune di Torre Annunziata - Ufficio dello Stato Civile ed Anagrafe - l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato (cfr. All. 5.1), il certificato di residenza ed il verbale di separazione consensuale omologato in data 17.02.15 presso il Tribunale di Torre Annunziata (cfr. All. 5.2) nonchè il certificato di morte di XXXXX XXXX e di XXXXX XXXXX quale coniuge usufruttuaria di XXXXX XXXX (cfr. All. 5.3 e 5.4) ed eseguiva le dovute verifiche urbanistico-amministrative presso l'Ufficio Edilizia Privata e Condonò del Comune di Castellammare, acquisendo la relativa documentazione agli atti. (cfr. All.6)

La sottoscritta verificava, quindi attraverso le visure effettuate presso il NCEU di Napoli, gli Archivi Catastali e Notarili, le Conservatorie dei RR.II. di Napoli (cfr. All. 2, 3, e 4) nonchè i Registri dello Stato Civile, dell'Anagrafe e dell'Edilizia Privata (Condonò ed abusivismo) (cfr. All. 5 e 6) la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, predisponendo altresì l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ante ventennio rispetto a quanto certificato in atti a far data fino ad oggi.

Mappe Censuarie

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, l'immobile risulta provvisto della relativa planimetria catastale, ultima in atti acquisita con dichiarazione del 25.03.2002 protocollo n. 193474. (cfr. All. 2.1)

Dalla comparazione delle visure storiche nonchè degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta che l'attuale **particella XXX del foglio X ai terreni del Comune di Castellammare di Stabia (cfr. All. 2.2 vax e All. 2.3 stralcio di mappa terreni) corrisponde alla particella XXX del foglio X all'urbano (cfr. All. 2.4) con certezza dal 1965 come si rileva dallo stralcio della mappa di revisione (cfr. All. 2.5) e quindi da quando è stato costituito l'impianto come ente urbano (cfr. All. 2.6) così come risulta dal frazionamento n. 2187/79 numero di protocollo 29 approvato dall'UTE di Napoli il 01.06.79 e riapprovato il 12.11.81 quale accertamento della proprietà con riferimento al tipo mappale 45281/79. (cfr. All. 2.7 ed allegato all'atto di divisione del 1981).**

Inoltre, dallo stralcio della mappa d'impianto del foglio X del Comune di Castellammare di Stabia si rileva che l'attuale p.lla XXX era parte della ex p.lla 11 oggetto dei frazionamenti di cui all'allegato in atti. (cfr. All. 2.8)

Quindi, la particella XXX al foglio X identificativa del bene pignorato è tale sin dalla dichiarazione di accatastamento all'UTE di Napoli in data 13.01.78 con schede nn. XX (piano primo) ed XX (lastrico)(cfr. All. 2.9 e 2.10) essendovi corrispondenza della particella XXX tra il foglio X del catasto urbano ed il foglio X del catasto terreni con la costituzione dell'impianto e la provenienza indicata.

Sull' immobile in oggetto vi sono le seguenti variazioni catastali:

- Comune di Castellammare di Stabia (NA) Catasto Fabbricati Foglio X p.lla XXX sub. 6 z.c. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza 8 vani Traversa di Via XXXX XXXX n. XX piano 1[^] in ditta XXXXX XXXX nato a XXXXX il XX.XX.XX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni: (cfr. All. 2.11, 2.12 e 2.13)

- in data 30.06.87 al Catasto Fabbricati veniva costituito l'impianto alla partita 7958 foglio X p.lla XXX sub X e sub X z.c. 2 catg. A/3 classe 1 vani 4 r.c. L. 1.600 alla Via XXXX XXXX, XX piano 1 interno 2 e 2A (derivante da scheda 87/78) con provenienza dal frazionamento n. 2187/79 numero di protocollo 29 approvato dall'UTE di Napoli il 1.06.79 e riapprovato il 12.11.81 quale accertamento della proprietà con riferimento al tipo mappale 45281/79, successiva voltura del 14.11.1981 in atti dal 18.10.88 (n. 3544/1983) per Atto Notar P. V. Garofalo rep.

2310 e successivo protocollo n. 193474 in atti dal 25.03.02 - Divisione - preallineamento n. 25891.1/1981 con partita 1007426 con l'usufrutto di XXXXX XXXXX nata a Poggiomarino il XX.XX.XX in ditta XXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX, XXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX, XXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX, XXXXXX XXXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX, XXXX XXXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX, XXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX, XXXX XXXX nata a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX, XXXX XXXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX e XXXX XXXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX proprietari per 111/1000 fino al 14.11.1981;

- in data 01.01.92 per variazione del quadro tariffario la consistenza immobiliare viene riportata alla partita 1007426 foglio X p.lla XXX sub X e sub X z.c. 2 catg. A/3 classe 1 vani 4 r.c. L. 540.00;
- in data 25.03.02 protocollo n. 193474 in atti dal 25.03.02 fusione - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 8083.1/2002) sono soppressi i subalterni 3 e 4 e generato il **sub 6** e la consistenza immobiliare viene riportata al foglio X p.lla XXX sub 6 z.c. 2 catg. A/3 classe 1 consistenza vani 8 r.c. E. 557.77 alla Via XXXX XXXXX XX piano primo in ditta XXXX XXXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX proprietario per 1000/1000 fino al 02.05.02;
- in data 25.03.02 per variazione nel classamento protocollo n. 193503 n. 8083V.1/2002 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio X p.lla XXX sub 6 z.c. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza vani 8 r.c. E. 661,06 alla Traversa di Via XXXX XXXX XXX piano primo in ditta XXXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX proprietario per 1000/1000 fino al 02.05.02;
- in data 02.05.02 per Atto Notar A. Carpentieri rep. 19314 protocollo n. 358203 - compravendita n. 13746.1/2002 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio X p.lla XXX sub 6 z.c. 2 catg. A/3 classe 2 vani 8 r.c. E. 661,06 alla Traversa di Via XXXX XXXX piano primo in ditta XXXX XXXX XXXXX nato a Pompei il XX.XX.XX proprietario per 1/1 fino all' 11.12.08;
- in data 11.12.08 in atti dal 23.12.08 per Atto Notar Francesco Coppa rep. 8509 compravendita n. 46953.1/2008 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio X p.lla XXX sub 6 z.c. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza vani 8 r.c. E. 661,06 alla

Traversa di Via XXXXX XXXXXX XX piano primo in ditta XXXXXX XXXXX nato a Pompei il XX.XX.XX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- in data 09.11.15 a seguito di variazione d'ufficio vengono inseriti i dati di superficie e la consistenza immobiliare viene riportata al **foglio X p.lla XXX sub 6 z.c. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza 8 vani superficie catastale 158 mq, totale escluse le aree scoperte mq 152, rendita E. 661,06 alla Traversa di Via XXXX XXXXX n. XX piano primo in ditta XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Per la continuità dei dati d'identificazione catastale, con riferimento anche al frazionamento n. 2187/79 numero di protocollo 29 approvato dall'UTE di Napoli il 1.06.79 e riapprovato il 12.11.81 quale accertamento della proprietà con riferimento al tipo mappale 45281/79 (cfr. All. 2.7 ed allegato all'atto di divisione del 1981 All. 4.3.) si precisa quindi che il sub X oggetto di pignoramento deriva dalla soppressione dei subb. X e X precedenti identificativi dell'immobile. (cfr. All. 2.11, 2.12 e 2.13)

Quindi, risulta accertata la continuità dei dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Titoli di proprietà e provenienza ultraventennale

L'immobile oggetto della procedura esecutiva consiste in un'unità abitativa di categoria A/3 al primo piano di un piccolo fabbricato destinato ad abitazioni di tipo economico in Castellammare di Stabia (NA) alla Traversa di Via XXXXX XXXX n. XX (prima XX) o Via XXXXX XXXXX n. XX (prima XX) così riportato nel NCEU:

- **Comune di Castellammare di Stabia (NA) Catasto Fabbricati Foglio X p.lla XXX sub. X z.c. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza 8 vani sup. cat. 158 mq Traversa di Via XXXXX XXXX n. XX piano 1[^] in ditta XXXXX XXXX nato a XXXXX il XX.XX.XX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

La storia del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 28.11.19 ai nn. 52920/40699 notificato il 16.11.18 con riferimento ai Titoli risulta essere la seguente:

- provenienza -

il detto bene pignorato risulta pervenuto al debitore esecutato in forza dei seguenti titoli:

Atto di Compravendita per Notar Francesco Coppa del 11.12.08 rep. n. 8509 racc. n. 4364 trascritto a Napoli 2 il 23.12.08 ai nn. 46953/70263 (cfr. All. 4.1 e 3.4) con il quale **XXXXX XXXXX (debitore esecutato)** nato a Pompei il XX.XX.XX in regime di separazione dei beni acquista da **XXXX XXX XXXX** nato a Pompei il XX.XX.XX a mezzo del proprio procuratore speciale **XXXX XXXX** la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Castellammare di Stabia alla Via **XXX XXXX** n. **XX** e, precisamente:

- appartamento sito al primo piano, composto di cinque vani e doppi accessori, nonché i diritti pari a 500/1000 indivisi del pertinenziale lastrico solare, il tutto confinante con proprietà **XXXX** e con proprietà **XXXX** per tre lati, salvo altri.

Detto immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio **X**, par. **XXX**, sub **X** zona cens. 2 cat. A/3 classe 2 vani 8. (**oggetto di pignoramento**)

Il lastrico solare è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio **X** part. **XXX** sub **X** lastrico solare per i diritti pari a 500/1000 dell'intero. (**non oggetto di pignoramento**)

- **Atto di Compravendita per Notar Antonio Carpentieri del 02.05.02** rep. n. 19314 racc. n. 6428 trascritto a Napoli 2 il 06.05.02 ai nn. 13746/17883 (cfr. All. 4.2 e 3.2) con il quale **XXXX XXXX XXXX** aveva acquistato da **XXXX XXXX** nato a Castellammare di Stabia (NA) il XX.XX.XX la piena proprietà delle seguenti entità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via **XXXX XXXX** n. **XX** e, precisamente :

- appartamento sito al primo piano, composto di cinque vani e doppi accessori, nonché i diritti pari a 500/1000 sul lastrico solare di copertura, il tutto confinante con proprietà **XXXXX** e con proprietà **XXXXX** per tre lati.

Riportato nel NCEU del Comune di Castellammare di Stabia foglio **X** p.lla **XXX** sub **X** z.c. 2 cat. A/3 cl. 1 vani 8 Via **XXXX XXXX** n. **XX**, 1° piano l'appartamento (**oggetto di pignoramento**) e p.lla **XXX** sub **X** z.c. 2 il lastrico (**non oggetto di pignoramento**)

Atto di Divisione per Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 14.11.81 rep. n. 2310 racc. n. 1422 trascritto a Napoli 2 il 28.11.81 ai nn. 29063/25122 (cfr. All. 4.3 e 3.14) con il quale a XXXX XXXX, premettendo che nel dì 11 settembre 1974 è deceduto ab intestato XXXXXX XXXX lasciando a sè superstiti quali unici eredi i suoi nove figli XXXXX XXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXXXX e XXXXX e la moglie in seconde nozze XXXXX XXXXX per i diritti di usufrutto uxorio, come rilevasi dalla relativa denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 06.03.1975 e classificata al numero 100 volume 219, viene assegnata la seconda quota comprensiva, oltre ad altro, del cespite in oggetto sito in Castellammare di Stabia alla contrada XXXXX XXXX:

- porzione di fabbricato e, precisamente l'appartamento in primo piano composto di 5 vani ed accessori confinante in tre lati con area di pertinenza del fabbricato ed in quarto lato con spiazzo comune dichiarato per l'accatastamento all'UTE di Napoli con scheda presentata il 13.01.78 protocollata al n. XX. **(oggetto di pignoramento)**

Costituisce accessorio di detto appartamento la quota in comune in ragione della metà sul lastrico di copertura del fabbricato (dichiarato per l'accatastamento all'UTE di Napoli il 13.01.78 con scheda protocollata al n. XX **(non oggetto di pignoramento)** nonché la quota per metà sugli spiazzi di pertinenza del fabbricato.

- **Successione** di XXXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia (NA) il XX.XX.XX deceduto l'11.09.74 in virtù della quale - giusta denuncia n. 100 vol. XXXX del XX.XX.XX trascritta a Napoli 2 l'11.09.76 ai nn. XXXX/XXXX **(cfr. All. 3.13)** si chiede la trascrizione contro l'eredità di XXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX e deceduto l'11.09.74 consistente in:

1) zona di terreno sem. irr. sita in Castellammare di Stabia (NA) contrada XXXX XXXX della superficie catastale di are 49,86 con entrostante fabbricato rurale composto di due vani terranei e due vani in primo piano con accessori e pertinenze...riportata al catasto rustico di Castellammare di Stabia per ritardata voltura alla partita 5060 al n. XX/d di are 13,15, n. XX/f di are 12,02, n. XX/c di are 1,71 e n. XX/i di are 22,35;

2)Altra zona di terreno limitrofa alla precedente estesa are 16,82 riportata in frazionamento alla stessa partita al foglio X n.XX/a di are 1,77 e n. XX/L di are 14,86 a favore degli eredi germani (XXXX XXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXX, XXXXXX, XXXXX, XXXXXX e XXXXX) con l'usufrutto della moglie XXXXX XXXXX nata a Poggiomarino il XX.XX.XX.(cfr. **All. 3.16 Trascrizione a favore di XXXXX XXXXX dell'Atto di Compravendita per Notar P. Bianchi del 22.04.71**)

Poiché l'atto anteriore al ventennio è un atto inter vivos a carattere non traslativo (**divisione All. 4.3 e 3.14**) e l'atto ad esso precedente ha natura di atto mortis causa (**denuncia di successione All. 3.13**) la sottoscritta, per completezza ha proceduto ulteriormente a ritroso per individuare l'atto di provenienza inter vivos a carattere traslativo. Quindi, veniva eseguita l'ispezione sul nominativo di XXXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX di Catello (paternità) nel periodo dal 1901 al 1972 su Napoli 1 (**cfr. All. 3.15 e 3.16**) e per gli anni successivi su Napoli 2 (**cfr. All. 3.17**) tale da individuare nelle eventuali trascrizioni a favore quella relativa alla trascrizione di un atto inter vivos a carattere traslativo antecedente alla divisione ed alla successione e si individuava quale unica trascrizione a favore e quindi quale unico atto inter vivos a carattere traslativo, quello relativo alla Compravendita per Notar Pietro Bianchi del 22.04.71 con il quale XXXX XXXX acquistava la zona di terreno di cui al punto 2 della successione.(cfr. **All. 3.16**)

Dalle ispezioni complete su XXXXX XXXX non è stato possibile individuare l'atto in forza del quale XXXX XXXX acquista la zona di terreno di cui al punto 1 della successione relativa all'immobile oggetto della procedura che ci occupa indicato nell'Atto di Divisione. (cfr. 3.18)

Inoltre si precisa che in data 24.01.19 ai nn. 3530/2780 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità a favore dell'erede XXXXX XXXX in morte di XXXXX XXXX, in virtù di Atto Notar Francesco Coppa del 11.12.08 rep. 8510 (**cfr. All. 3.5**), quindi a favore del soggetto XXXXX XXXXX che non è il figlio del de cuius XXXXX XXXXX ma il nipote, come indicato nella sezione D della nota meccanizzata. (**cfr. All. 3.10**)

Sulla base di quanto detto, considerando che l'atto ultraventennale, pur essendo un atto di divisione, risale al 1981 ed è tale da comprovare la proprietà del bene, non essendoci discordanze con la ricostruzione catastale del bene pignorato, nel

ventennio, rispetto alle mappe in atti agli uffici del catasto, la sua trascrizione può essere considerata efficace a garantire il diritto di proprietà, soprattutto in forza della recente sentenza n. 25021 del 7 ottobre 2019 delle Sezioni Unite della Cassazione che riconosce valore traslativo all'atto di divisione nella misura in cui le SS.UU. hanno colto l'occasione per affrontare la questione sulla natura dichiarativa o costitutiva della divisione, ritenendo *"che sul piano della modificazione della sfera giuridica dei condividenti è indubbio come nel fenomeno divisorio sia insito un effetto costitutivo, sostanzialmente traslativo, perché con la divisione ogni condividente perde la proprietà sul tutto (che prima aveva) e correlativamente acquista la proprietà individuale ed esclusiva sul bene a lui assegnato (che prima non aveva) e che, d'altra parte l'acquisto che il partecipante consegue tramite la divisione, sul piano effettuale, non è diverso da quello che il partecipante potrebbe ottenere ove acquistasse la proprietà esclusiva dello stesso cespite in virtù di un normale negozio traslativo, ad es. la compravendita, per volontà unanime dei coeredi."*

In ogni caso ai fini della continuità delle trascrizioni (ex art. 2650 c.c.) rispetto al bene pignorato, - considerando che nel caso di specie nella catena dei trasferimenti del bene pignorato da un soggetto all'altro e fino al debitore esecutato si è innestato l'anello di un passaggio mortis causa, - per sanare la mancata continuità delle trascrizioni in virtù di quanto sopra si può trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXX XXXXX in favore di XXXXX XXXXX in forza dell'Atto di Divisione per Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 14.11.1981 trascritto il 28.11.1981 ai nn. 29063/25122.

Formalità in cui è presente l'immobile pignorato

Le formalità attestate dalla relazione notarile e dai documenti in atti, gravanti sull'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 28.11.18 ai nn. 52920/40699 notificato il 16.11.18, verificate e confermate dalla sottoscritta con visure ipotecarie per immobile e per soggetto - acquisendo le note con restrizione a ritroso rispetto al bene pignorato ed incrociando i rispettivi dati d'individuazione catastale dell'immobile con quelli relativi all'esecutato, al dante causa ed ai precedenti identificativi - risultano essere: **(cfr. All. 3)**

Comune di Castellammare di Stabia (Na) Tipo Catasto: Fabbricati: foglio X particella XXX sub. X; (immobile pignorato)(cfr. All. 3.1)

- **Trascrizione** del 06.05.2002 R.P. 13746 R.G. 17883 Pubblico Ufficiale Carpentieri Antonio rep. 19314 del 02.05.02 Atto tra vivi - Compravendita: **Trascrizione in data 06.05.02 dell'Atto di vendita per Notar Antonio Carpentieri del 02.05.02 rep. 19314 a favore di XXXXX XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX e contro XXXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX degli immobili in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXX, XX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 e C.F. foglio X p.lla XXX sub X lastrico solare; (cfr. All. 3.2)**

- **Trascrizione** del 23.11.06 R.P. 41924 R.G. 86803 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili; (Cancellazione) **(cfr. All. 3.3)**

- **Trascrizione** del 23.12.08 R.P. 46953 R.G. 70263 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8509/4364 del 11.12.08 Atto tra vivi - Compravendita: **Trascrizione in data 23.12.08 dell'Atto di vendita per Notar Francesco Coppa rep. 8509 racc. 4364 a favore di XXXXX XXXXX nato a Pompei il XX.XX.XX e contro XXXXX XXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX degli immobili in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXX, XX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni e C.F. foglio X p.lla XXX sub X lastrico solare peer il diritto di proprietà per la quota di 500/1000 in regime di separazione dei beni; (cfr. All. 3.4)**

- **Iscrizione** del 23.12.2008 R.P. 13171 R.G. 70264 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8510/4365 del 11.12.08 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo: **Iscrizione in data 23.12.08 di ipoteca volontaria per Atto Notar Matteo Fasano del 11.12.08 rep. 8510 derivante da concessione a garanzia di mutuo sugli immobili in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXXX, XX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg.**

A/3 consistenza 8 vani a favore di Banca per la Casa S.p.A con sede in Milano CF 13263030150 e contro XXXX XXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; (cfr. All. 3.5)

- **Iscrizione del 08.10.2010 R.P. 8160 R.G. 43769 Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A rep. 113572/71 del 30.09.10 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/77 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01: **Iscrizione in data 08.10.10 di ipoteca legale per Atto Amministrativo del 30.09.10 rep. 113572 pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A con sede in Napoli C.F. 07843060638 sugli immobili in Castellammare di Stabia alla Trav. di Via XXXX XXXX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 ed al foglio X p.lla XXX sub X lastrico solare per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 a favore di Equitalia Polis S.p.A con sede in Via Bracco Napoli C.F. 07843060638 e contro XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX; (cfr. All. 3.6)****
- **Trascrizione del 12.02.13 R.P. 5002 R.G. 6663 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 1136/2012 del 22.11.2012 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili: **Trascrizione in data 12.02.13 di Atto Giudiziario del 22.11.12 rep. 1136/2012 del Tribunale di Torre Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXX XXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di XXXXX XXXX s.rl. con sede in S. Maria La Carità C.F. 06731671217 e contro XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; (cfr. All. 3.7)****
- **Trascrizione del 11.12.13 R.P. 36769 R.G. 54425 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 3830 del 05.11.2013 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili: **Trascrizione in data 11.12.13 di Atto Giudiziario del 05.11.13 rep. 3830 del Tribunale di Torre Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXX XXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3****

consistenza 8 vani a favore di Unicredit S.p.A con sede in Roma C.F. 00348170101 e contro XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; (cfr. All. 3.8)

- **Trascrizione** del 28.11.18 R.P. 40699 R.G. 52920 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 6782/2018 del 16.11.2018 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili: **Trascrizione in data 28.11.18 di Atto Giudiziario del 16.11.18 rep. 6782/2018 del Tribunale di Torre Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXXX XXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3** consistenza 8 vani a favore di Unicredit S.p.A con sede in Milano C.F. 00348170101 e contro XXXXX XXXXX nato a Pompei il 04.06.82 per il diritto di proprietà per la quota di 100/100; (cfr. All. 3.9)

- **Trascrizione** del 24.01.19 R.P. 2780 R.G. 3530 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8510 del 11.02.2008 Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità: **Trascrizione del 24.01.19 di Atto Notarile Pubblico del 11.02.08 per Notar Francesco Coppa rep. 8510 da parte del richiedente Europa s.r. per Unicredit S.p.A sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXXX XXXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3** consistenza 8 vani a favore di XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/9 e contro XXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX; (All. 3.10)

Si precisa che nella sezione D della sopradetta nota XXXXXX XXXXX viene erroneamente indicato come figlio di XXXXX XXXXX del quale è invece il nipote.

XXXXX XXXXX nato a Pompei il XX.XX.XX; (debitore esecutato)(cfr. All. 3.11)

- **Trascrizione a favore** del 23.12.08 R.P. 46953 R.G. 70263 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8509/4364 del 11.12.08 Atto tra vivi - Compravendita - immobili siti in Castellammare di Stabia - Soggetto Acquirente: **Trascrizione in data 23.12.08 dell'Atto di vendita per Notar Francesco**

Coppa rep. 8509 racc. 4364 a favore di XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX e contro XXXXX XXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX degli immobili in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXXX, XX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni e C.F. foglio X p.lla XXX sub X lastrico solare per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000 in regime di separazione dei beni; (cfr. All. 3.4)

- **Iscrizione contro** del 23.12.2008 R.P. 13171 R.G. 70264 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8510/4365 del 11.12.08 Ipoteca Volontaria derivante a Concessione a Garanzia di Mutuo - Immobili siti in Castellammare di Stabia - Soggetto Debitore: **Iscrizione in data 23.12.08 di ipoteca volontaria per Atto Notar Matteo Fasano del 11.12.08 rep. 8510 derivante da concessione a garanzia di mutuo sugli immobili in Castellammare di Stabia alla Via XXXXX XXXX, XX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di Banca per la Casa S.p.A con sede in Milano CF 13263030150 e contro XXXXX XXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; (cfr. All. 3.5)**

- **Iscrizione contro** del 08.10.2010 R.P. 8160 R.G. 43769 Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A rep. 113572/71 del 30.09.10 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/77 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01 - Immobili siti in Castellammare di Stabia - Soggetto Debitore: **Iscrizione in data 08.10.10 di ipoteca legale per Atto Amministrativo del 30.09.10 rep. 113572 pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A con sede in Napoli C.F. 07843060638 sugli immobili in Castellammare di Stabia alla Trav. di Via XXXXX XXXXX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 ed al foglio X p.lla XXX sub X lastrico solare per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 a favore di Equitalia Polis S.p.A con sede in Via Bracco Napoli C.F. 07843060638 e contro XXXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX; (cfr. All. 3.6)**

- **Trascrizione contro** del 12.02.13 R.P. 5002 R.G. 6663 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 1136/2012 del 22.11.2012 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Castellammare di Stabia: **Trascrizione in data 12.02.13 di Atto Giudiziario del 22.11.12 rep. 1136/2012 del Tribunale di Torre Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXX XXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di XXXX XXXX s.rl. con sede in S. Maria La Carità C.F. 06731671217 e contro XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; (cfr. All. 3.7)**

- **Trascrizione contro** del 11.12.13 R.P. 36769 R.G. 54425 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 3830 del 05.11.2013 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Castellammare di Stabia: **Trascrizione in data 11.12.13 di Atto Giudiziario del 05.11.13 rep. 3830 del Tribunale di Torre Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXXX XXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di Unicredit S.p.A con sede in Roma C.F. 00348170101 e contro XXXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; (cfr. All. 3.8)**

- **Trascrizione contro** del 28.11.18 R.P. 40699 R.G. 52920 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 6782/2018 del 16.11.2018 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Castellammare di Stabia: **Trascrizione in data 28.11.18 di Atto Giudiziario del 16.11.18 rep. 6782/2018 del Tribunale di Torre Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXX XXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di Unicredit S.p.A con sede in Milano C.F. 00348170101 e**

contro XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per la quota di 100/100; (cfr. All. 3.9)

- **Trascrizione a favore** del 24.01.19 R.P. 2780 R.G. 3530 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8510 del 11.02.2008 Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità - Immobili siti in Castellammare di Stabia: **Trascrizione del 24.01.19 di Atto Notarile Pubblico del 11.02.08 per Notar Francesco Coppa rep. 8510 da parte del richiedente Europa s.r. per Unicredit S.p.A sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXX XXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di XXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/9 e contro XXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX; (All. 3.10)**

Si precisa che nella sezione D della sopradetta nota, XXXX XXXXX viene erroneamente indicato come figlio di XXXXXX XXXXX del quale è invece il nipote.

XXXXX XXXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX; (dante causa)(cfr. All. 3.12)

- **Trascrizione a favore** del 06.05.2002 R.P. 13746 R.G. 17883 Pubblico Ufficiale Carpentieri Antonio rep. 19314 del 02.05.02 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili siti in Castellammare di Stabia - Soggetto Acquirente: **Trascrizione in data 06.05.02 dell'Atto di vendita per Notar Antonio Carpentieri del 02.05.02 rep. 19314 a favore di XXXX XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX e contro XXXXX XXXXX nato a Pompei il XX.XX.XX degli immobili in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXXX, XX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 e C.F. foglio X p.lla XXX sub X lastrico solare; (cfr. All. 3.2)**
- **Trascrizione contro** del 23.11.06 R.P. 41924 R.G. 86803 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili; **(Cancellazione) (cfr. All. 3.3)**

- **Trascrizione contro** del 23.12.08 R.P. 46953 R.G. 70263 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8509/4364 del 11.12.08 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili siti in castellammare di Stania - Soggetto venditore: **Trascrizione in data 23.12.08 dell'Atto di vendita per Notar Francesco Coppa rep. 8509 racc. 4364 a favore di XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX e contro XXXX XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX degli immobili in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXX, XX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni e C.F. foglio X p.lla XXX sub X lastrico solare peer il diritto di proprietà per la quota di 500/1000 in regime di separazione dei beni;** (cfr. All. 3.4)

L'ispezione ipotecaria sui precedenti identificativi catastali dell'immobile subb. X e X originanti il sub X in oggetto, sono risultate negative.

Inoltre la sottoscritta, per verifica, acquisiva presso il Comune di Torre Annunziata - Ufficio dello Stato Civile - l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato e di residenza oltre ai certificati di morte di XXXX XXXX e XXXXX XXXXX (cfr. All. 5.3 e 5.4) e, precisamente:

- Dall'Estratto per riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio dell'anno 2003 del Comune di Torre Annunziata al n.32 parte 2 serie A (cfr. All. 5.1) risulta che il giorno 30.04.2003 hanno contratto matrimonio XXXX XXXX nato a Pompei (NA) il XX.XX.XX e XXXX XXXX nata a Torre Annunziata il XX.XX.XX e risultano le seguenti annotazioni:
- Annotazione del 20.01.2009: con atto in data 21.10.08 a rogito del Notaio Gaetano Di Giovane del Distretto Notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola, gli sposi suindicati hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- Annotazione del 12.03.2015: il Tribunale di Torre Annunziata in data 17.02.2015 ha omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto l'11.12.2014. (cfr. All. 5.2)
- Dal certificato di residenza si rileva che XXXX XXXX risiede nell'immobile in oggetto e, quindi in Via XXXXX XXXXX n. XX in Castellammare di Stabia.(cfr. All. 5.2)

In conclusione, con riferimento alla sopradetta documentazione prodotta ed a quella in atti ed in base a quanto indicato per i titoli di provenienza del bene, verificando ed accertando che:

- l'ispezione ipotecaria e catastale è stata effettuata fino al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento ed oltre a ritroso e, comunque tale da verificare le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, incrociando le sopradette ispezioni sul nominativo dell'esecutato e del dante causa con quelle effettuate sul bene nonché con i precedenti identificativi catastali tale da verificare le trascrizioni dei rispettivi titoli di provenienza per i passaggi di proprietà;

può ritenersi accertata - anche in forza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità sull'atto di divisione, - ai fini della completezza della documentazione prescritta ex art.567 c.p.c, la continuità dei dati catastali e delle trascrizioni dei titoli.

- 2) QUESITO: 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.

RISPOSTA al quesito 2)

Tenendo in debito conto quanto indicato nel paragrafo 1.2 della seguente relazione nonché il Verbale dei Sopralluoghi (**cf. All. 1.1**), la sottoscritta accertava che il bene in oggetto, consistente in un appartamento di categoria A/3 è nel possesso del nucleo familiare del debitore esecutato.

Nello specifico dall'acquisizione del verbale di separazione consensuale omologato dal Tribunale di Torre Annunziata in data 17.02.15 RG n.5760/14 cronologico n. XXXX/14 tra i coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXX si rileva che l'abitazione in oggetto è stata adibita a dimora della madre e dei figli dove si legge testualmente: "affidamento condiviso dei figli con domicilio degli stessi presso la madre che continuerà ad abitare la casa attualmente occupata e destinata a dimora familiare sita in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXX n. XX.**(cf. All. 5.2)**

3)QUESITO: **descrive, 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;

RISPOSTA al quesito 3)

Descrizione dell'immobile pignorato

Il bene pignorato oggetto di tale procedimento esecutivo immobiliare è ubicato nel tessuto urbano del Comune di Castellammare di Stabia, in zona omogenea "E" del PRG classificata come "Zona Agricola" e "zona 7" del PUT definita "zona di razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole" tipicizzato da altra edilizia con caratteristiche similari, all'interno di un piccolo fabbricato costruito nella maggiore consistenza negli anni 70 - 80 ma preesistente nel suo nucleo base, destinato ad abitazioni di tipo economico.

La zona risulta quindi inserita nel tessuto periferico cittadino, mediamente servita e con limitati servizi ed infrastrutture, in un contesto di media qualità sociale ed edilizia, senza intrinseche caratteristiche di interesse storico - culturale.

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

intero della piena proprietà dell'immobile in Castellammare di Stabia (Na) alla Via XXXX XXXX, e riportato nel NCEU di detto Comune al foglio X particella XXX sub X categoria A/3 classe 2 vani 8.

Descrizione immobile



L'unità immobiliare è ubicata in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXX n. XX al primo piano di un fabbricato destinato ad abitazioni di carattere economico costituito da piano terra, piano primo, copertura piana (lastrico solare) e spazio esterno di pertinenza del fabbricato: essa di categoria A/3, è estesa per una superficie utile effettiva coperta di mq. 118,40 con altezza utile interna massima di m. 3,10 e mq. 12,46 di superficie scoperta utile effettiva destinata a balconi, ed è composta da: doppio ingresso dal ballatoio di servizio in corrispondenza del corpo scala su corridoi di disimpegno, pranzo in ampio ambiente unico con cucina, soggiorno, tre vani, due bagni e quattro balconi sui lati nord-sud con possibilità di posto auto sullo spazio comune esterno del fabbricato. **(cfr. All. 7 e foto All. 14)**

L'unità abitativa non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in atti presentata in data 25.03.02 con protocollo n.193474 e rispetto ai grafici allegati alla pratica di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 in data 13.05.86 protocollo n. 6019 se non l'eliminazione di una tramezzatura di divisione che, comunque non ha assolutamente modificato e/o alterato l'impianto base con incrementi di superficie e volume. **(cfr. All. 2.1 planimetria catastale in atti, All. 7 planimetria dello stato dei luoghi e All. 6 pratica di condono edilizio)**

L'appartamento, con normale esposizione è in mediocri condizioni di manutenzione con mediocri rifiniture e materiali di media qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti e gli accessori e così per le parti comuni interne ed esterne del fabbricato.

L'unità abitativa è provvista di impianti a norma per quanto riguarda acqua, gas, elettricità e citofono anche se non recenti. Non è provvista di impianto di riscaldamento e, quindi per la produzione di acqua calda sanitaria si utilizza lo scaldabagno mentre per la cucina si utilizza la bombola di gas.

Il piccolo fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare descritta, presenta strutture portanti verticali in muratura di tufo e strutture orizzontali (solai) in cemento armato e laterizi con corpo scala interamente in cemento armato, non ha amministrazione condominiale, non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici, mentre ai sensi degli artt. 32 e 33 della L. 47/85 sull'area dove insiste tale manufatto, sussistono i seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi della L. 1497/39;
- Vincolo ai sensi della L. R. 35 del 27.06.97 e successive modificazioni ai sensi della Legge n. 38/94.

Il nucleo principale del fabbricato, dall'esame cartografico, risulta preesistente all'epoca di costruzione del fabbricato nella sua maggiore ed attuale consistenza avvenuta tra gli anni 70-80 come si rileva dalla ricostruzione della proprietà attraverso i titoli oltre ventennio, e successivamente per tale fabbricato, per l'appunto in maggiore consistenza in data 13.05.86 è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 per ottenere il titolo in sanatoria e, precisamente:

- in data 13.05.86 è stata presentata dal sig. XXXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia (NA) il XX.XX.XX (padre dell'esecutato) istanza di condono edilizio in sanatoria ai sensi della legge 47/85 protocollata al n. 06019 per la realizzazione di un immobile in assenza di licenza edilizia o concessione di mq 125,84 di superficie utile abitabile di cui 118,40 relativi all'unità immobiliare e mq 34,11 di superficie non residenziale;
- i relativi grafici sono allegati alla pratica di condono;
- l'oblazione versata risulta calcolata in autodeterminazione;
- in data 10.11.94 l'ufficio tecnico di Castellammare di Stabia richiedeva documentazione integrativa per la pratica edilizia protocollo 06019;
- in data 13.02.02 protocollata al n. 7505 del 19.02.02 l'ufficio tecnico acquisiva la relativa documentazione integrativa;
- in data 14.02.02 protocollata al n. 7682 del 19.02.02 il sig. XXXX XXXX inoltrava all'ufficio tecnico la richiesta di certificato di inesistenza dei vincoli di cui agli articoli n. 32 e 33 della L. 47/85;
- in data 26.02.02 l'ufficio tecnico certificava i vincoli esistenti sull'area interessata dalla costruzione in oggetto;
- in data 24.01.02, per la definizione della pratica edilizia l'ufficio ha richiesto ulteriore documentazione integrativa con nota n. 3111 in merito alla legittimità del piano terra non incluso nella documentazione trasmessa e comunque di diverso proprietario.

Ad oggi la pratica edilizia risulta non definita per tale ultima circostanza che non consente il calcolo esatto da parte del competente ufficio dell'oblazione dovuta rispetto a quella versata in autodeterminazione. (cfr. All. 6)

Nella documentazione relativa all'immobile in atti presso l'Ufficio Tecnico non vi è certificato di agibilità.

L'unità immobiliare confina a Nord con proprietà XXXX XXXX, a sud con cortile comune del fabbricato, ad Est e ad Ovest con proprietà XXXXXX.

Descrizione del Lotto Unico in calce alla relazione. (cfr. All. 12)

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

RISPOSTA al quesito 4)

Con riferimento a quanto indicato in risposta al quesito 1), a far data dal **14.11.1981** - data del primo titolo di provenienza effettivamente individuato quale atto inter vivos (Divisione) anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento del 28.11.18 ai nn. 52920/40699 notificato il 16.11.18 - **all'attualità**, l'immobile pignorato **sito nel Comune di Castellammare di Stabia (Na) alla Via XXXX XXXX XX (prima XX)** consistente in un'unità immobiliare di categoria A/3 riportata:

C.F. foglio X p.lla XXX sub X z.c. 2 categoria A/3 classe 2 consistenza 8 vani piano primo Via XXXXX XXXX n. XX in ditta XXXXXX XXXX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;

risulta avere la seguente storia identificativa e di provenienza:

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, l'immobile risulta provvisto della relativa planimetria catastale, ultima in atti acquisita con dichiarazione del 25.03.2002 protocollo n. 193474. **(cfr. All. 2.1)**

Dalla comparazione delle visure storiche nonchè degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta che l'attuale **particella XXX del foglio X ai terreni del Comune di Castellammare di Stabia (cfr. All. 2.2 vax e All. 2.3 stralcio di mappa terreni) corrisponde alla particella XXX del foglio X all'urbano (cfr. All. 2.4) con certezza dal 1965 come si rileva dallo stralcio della mappa di revisione (cfr. All. 2.5) e quindi da quando è stato costituito l'impianto come ente urbano (cfr. All. 2.6) così come risulta dal frazionamento n. 2187/79 numero di protocollo 29 approvato dall'UTE di Napoli il 01.06.79 e riapprovato il 12.11.81 quale accertamento della proprietà con riferimento al tipo mappale 45281/79. (cfr. All. 2.7 ed allegato all'atto di divisione del 1981).**

Inoltre, dallo stralcio della mappa d'impianto del foglio X del Comune di Castellammare di Stabia si rileva che l'attuale p.lla XXX era parte della ex p.lla XX oggetto dei frazionamenti di cui all'allegato in atti. (cfr. All. 2.8)

Quindi, la particella XXX al foglio X identificativa del bene pignorato è tale sin dalla dichiarazione di accatastamento all'UTE di Napoli in data 13.01.78 con schede nn. XX (piano primo) ed XX (lastrico)(**cfr. All. 2.9 e 2.10**) essendovi

corrispondenza della particella XXX tra il foglio X del catasto urbano ed il foglio X del catasto terreni con la costituzione dell'impianto e la provenienza indicata.

Sull' immobile in oggetto vi sono le seguenti variazioni catastali:

- Comune di Castellammare di Stabia (NA) Catasto Fabbricati Foglio X p.lla XXX sub. 6 z.c. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza 8 vani Traversa di Via XXXX XXXX n. XX piano 1[^] in ditta XXXXX XXXX nato a XXXXX il XX.XX.XX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni: (cfr. All. 2.11, 2.12 e 2.13)

- in data 30.06.87 al Catasto Fabbricati veniva costituito l'impianto alla partita 7958 foglio X p.lla XXX sub X e sub X z.c. 2 catg. A/3 classe 1 vani 4 r.c. L. 1.600 alla Via XXXX XXXX, XX piano 1 interno 2 e 2A (derivante da scheda 87/78) con provenienza dal frazionamento n. 2187/79 numero di protocollo 29 approvato dall'UTE di Napoli il 1.06.79 e riapprovato il 12.11.81 quale accertamento della proprietà con riferimento al tipo mappale 45281/79, successiva voltura del 14.11.1981 in atti dal 18.10.88 (n. 3544/1983) per Atto Notar P. V. Garofalo rep. 2310 e successivo protocollo n. 193474 in atti dal 25.03.02 - Divisione - preallineamento n. 25891.1/1981 con partita 1007426 con l'usufrutto di XXXXX XXXXX nata a Poggiomarino il XX.XX.XX in ditta XXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX, XXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX, XXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX, XXXXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX, XXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX, XXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX, XXXX XXXX nata a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX, XXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX e XXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX proprietari per 111/1000 fino al 14.11.1981;

- in data 01.01.92 per variazione del quadro tariffario la consistenza immobiliare viene riportata alla partita 1007426 foglio X p.lla XXX sub X e sub X z.c. 2 catg. A/3 classe 1 vani 4 r.c. L. 540.00;

- in data 25.03.02 protocollo n. 193474 in atti dal 25.03.02 fusione - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 8083.1/2002) sono soppressi i subalterni 3 e 4 e generato il sub 6 e la consistenza immobiliare viene riportata al foglio X p.lla XXX sub 6 z.c. 2 catg. A/3 classe 1 consistenza vani 8 r.c. E. 557.77 alla Via XXXX

XXXXX XX piano primo in ditta XXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX proprietario per 1000/1000 fino al 02.05.02;

- in data 25.03.02 per variazione nel classamento protocollo n. 193503 n. 8083V.1/2002 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio X p.lla XXX sub 6 z.c. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza vani 8 r.c. E. 661,06 alla Traversa di Via XXXX XXXX XXX piano primo in ditta XXXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX proprietario per 1000/1000 fino al 02.05.02;

- in data 02.05.02 per Atto Notar A. Carpentieri rep. 19314 protocollo n. 358203 - compravendita n. 13746.1/2002 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio X p.lla XXX sub 6 z.c. 2 catg. A/3 classe 2 vani 8 r.c. E. 661,06 alla Traversa di Via XXXX XXXX piano primo in ditta XXXX XXXX XXXXX nato a Pompei il XX.XX.XX proprietario per 1/1 fino all' 11.12.08;

- in data 11.12.08 in atti dal 23.12.08 per Atto Notar Francesco Coppa rep. 8509 compravendita n. 46953.1/2008 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio X p.lla XXX sub 6 z.c. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza vani 8 r.c. E. 661,06 alla Traversa di Via XXXXX XXXXXX XX piano primo in ditta XXXXXX XXXXX nato a Pompei il XX.XX.XX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- in data 09.11.15 a seguito di variazione d'ufficio vengono inseriti i dati di superficie e la consistenza immobiliare viene riportata **al foglio X p.lla XXX sub 6 z.c. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza 8 vani superficie catastale 158 mq, totale escluse le aree scoperte mq 152, rendita E. 661,06 alla Traversa di Via XXXX XXXXX n. XX piano primo in ditta XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Per la continuità dei dati d'identificazione catastale, con riferimento anche al frazionamento n. 2187/79 numero di protocollo 29 approvato dall'UTE di Napoli il 1.06.79 e riapprovato il 12.11.81 quale accertamento della proprietà con riferimento al tipo mappale 45281/79 (cfr. All. 2.7 ed allegato all'atto di divisione del 1981 All. 4.3.) si precisa quindi che il sub X oggetto di pignoramento deriva dalla soppressione dei subb. X e X precedenti identificativi dell'immobile. (cfr. All. 2.11, 2.12 e 2.13)

Quindi, risulta accertata la continuità dei dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Titoli di proprietà e provenienza ultraventennale

L'immobile oggetto della procedura esecutiva consiste in un'unità abitativa di categoria A/3 al primo piano di un piccolo fabbricato destinato ad abitazioni di tipo economico in Castellammare di Stabia (NA) alla Traversa di Via XXXXX XXXX n. 46 (prima 44) o Via XXXXX XXXX n. XX (prima XX) così riportato nel NCEU:

- Comune di Castellammare di Stabia (NA) Catasto Fabbricati Foglio X p.lla XXX sub. X z.c. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza 8 vani sup. cat. 158 mq Traversa di Via XXXXX XXXX n. XX piano 1[^] in ditta XXXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La storia del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 28.11.19 ai nn. 52920/40699 notificato il 16.11.18 con riferimento ai Titoli risulta essere la seguente:

- provenienza -

il detto bene pignorato risulta pervenuto al debitore esecutato in forza dei seguenti titoli:

Atto di Compravendita per Notar Francesco Coppa del 11.12.08 rep. n. 8509 racc. n. 4364 trascritto a Napoli 2 il 23.12.08 ai nn. 46953/70263 (cfr. All. 4.1 e 3.4) con il quale XXXXX XXXX (debitore esecutato) nato a il XX.XX.XX in regime di separazione dei beni acquista da XXXXX XXXX XXXX nato a il XX.XX.XX a mezzo del proprio procuratore speciale XXXX XXXX la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXX n. XX e, precisamente:

- appartamento sito al primo piano, composto di cinque vani e doppi accessori, nonché i diritti pari a 500/1000 indivisi del pertinenziale lastrico solare, il tutto confinante con proprietà XXXXX e con proprietà XXXXXX per tre lati, salvo altri.

Detto immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio X, par. XXX, sub X zona cens. 2 cat. A/3 classe 2 vani 8. **(oggetto di pignoramento)**

Il lastrico solare è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio X part. XXX sub X lastrico solare per i diritti pari a 500/1000 dell'intero. **(non oggetto di pignoramento)**

- **Atto di Compravendita per Notar Antonio Carpentieri del 02.05.02** rep. n. 19314 racc. n. 6428 trascritto a Napoli 2 il 06.05.02 ai nn. 13746/17883 (cfr. All. 4.2 e 3.2) con il quale XXXXX XXXX XXXX aveva acquistato da XXXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia (NA) il XX.XX.XX la piena proprietà delle seguenti entità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via XXXXX XXXX n. XX e, precisamente :

- appartamento sito al primo piano, composto di cinque vani e doppi accessori, nonché i diritti pari a 500/1000 sul lastrico solare di copertura, il tutto confinante con proprietà XXXXX e con proprietà XXXXX per tre lati.

Riportato nel NCEU del Comune di Castellammare di Stabia foglio X p.lla XXX sub X z.c. 2 cat. A/3 cl. 1 vani 8 Via XXXX XXXXX n. XX 1° piano l'appartamento (**oggetto di pignoramento**) e p.lla XXX sub X z.c. 2 il lastrico. **(non oggetto di pignoramento)**

Atto di Divisione per Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 14.11.81 rep. n.2310 racc. n.1422 trascritto a Napoli 2 il 28.11.81 ai nn. 29063/25122 (cfr. All. 4.3 e 3.14) con il quale a XXXXX XXXX, premettendo che nel dì 11 settembre 1974 è deceduto ab intestato XXXXXX XXXX lasciando a sè superstiti quali unici eredi i suoi nove figli XXXXX XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXXX e XXXXX e la moglie in seconde nozze XXXXX XXXXX per i diritti di usufrutto uxorio, come rilevasi dalla relativa denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 06.03 1975 e classificata al numero XXX volume XXX, viene assegnata la seconda quota comprensiva, oltre ad altro, del cespite in oggetto sito in Castellammare di Stabia alla contrada XXXXX XXXXX:

- porzione di fabbricato e precisamente l'appartamento in primo piano composto di 5 vani ed accessori confinante in tre lati con area di pertinenza del fabbricato ed in quarto lato con spiazzo comune dichiarato per l'accatastamento all'UTE di Napoli con scheda presentata il 13.01.78 protocollata al n. XX. **(oggetto di pignoramento)**

Costituisce accessorio di detto appartamento la quota in comune in ragione della metà sul lastrico di copertura del fabbricato (dichiarato per l'accatastamento all'UTE di Napoli il 13.01.78 con scheda protocollata al n. XX **(non oggetto di pignoramento)** nonché la quota per metà sugli spiazzi di pertinenza del fabbricato. - **Successione** di XXXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia (NA) il XX.XX.XX deceduto l'11.09.74 in virtù della quale - giusta denuncia n. XXX vol. XXX del 06.03.75 trascritta a Napoli 2 l'XX.XX.XX ai nn. 18543/16232 **(cfr. All. 3.13)** si chiede la trascrizione contro l'eredità di XXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX e deceduto l'11.09.74 consistente in:

1) zona di terreno sem. irr. sita in Castellammare di Stabia (NA) contrada XXXX XXXX della superficie catastale di are 49,86 con entrostante fabbricato rurale composto di due vani terranei e due vani in primo piano con accessori e pertinenze...riportata al catasto rustico di Castellammare di Stabia per ritardata voltura alla partita 5060 al n. XX/d di are 13,15, n. XX/f di are 12,02, n. XX/c di are 1,71 e n. XX/i di are 22,35;

2)Altra zona di terreno limitrofa alla precedente estesa are 16,82 riportata in frazionamento alla stessa partita al foglio X n.XX/a di are 1,77 e n. XX/L di are 14,86 a favore degli eredi germani (XXXXXX XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXX, XXXXX, XXXX, XXXX e XXXXX) con l'usufrutto della moglie XXXX XXXXX nata a Poggiomarino il XX.XX.XX.

Poiché l'atto anteriore al ventennio è un atto inter vivos a carattere non traslativo **(divisione All. 4.3 e 3.14)** e l'atto ad esso precedente ha natura di atto mortis causa **(denuncia di successione All. 3.13)** la sottoscritta, per completezza ha proceduto ulteriormente a ritroso per individuare l'atto di provenienza inter vivos a carattere traslativo. Quindi, veniva eseguita l'ispezione sul nominativo di XXXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX di XXXXX (paternità) nel periodo dal 1901 al 1972 su Napoli 1 **(cfr. All. 3.15 e 3.16)** e per gli anni successivi su Napoli 2 **(cfr. All. 3.17)** tale da individuare nelle eventuali trascrizioni a favore quella relativa alla trascrizione di un atto inter vivos a carattere traslativo antecedente alla divisione ed alla successione e si individuava quale unica trascrizione a favore e quindi quale unico atto inter vivos a carattere traslativo, quello relativo alla

Compravendita per Notar Pietro Bianchi del 22.04.71 con il quale XXXX XXXX acquistava la zona di terreno di cui al punto 2 della successione. (cfr. All. 3.16)

Dalle ispezioni complete su XXXXX XXXXX non è stato possibile individuare l'atto in forza del quale XXXXX XXXX acquista la zona di terreno di cui al punto 1 della successione relativa all'immobile oggetto della procedura che ci occupa indicato nell'Atto di Divisione. (cfr. 3.18)

Inoltre si precisa che in data 24.01.19 ai nn. 3530/2780 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità a favore dell'erede XXXX XXXX in morte di XXXXX XXXX, in virtù di Atto Notar Francesco Coppa del 11.12.08 rep. 8510 (cfr. All. 3.5), quindi a favore del soggetto XXXX XXXX che non è il figlio del de cuius XXXX XXXXX ma il nipote, come indicato nella sezione D della nota meccanizzata. (cfr. All. 3.10)

Sulla base di quanto detto, considerando che l'atto ultraventennale, pur essendo un atto di divisione, risale al 1981 ed è tale da comprovare la proprietà del bene, non essendoci discordanze con la ricostruzione catastale del bene pignorato nel ventennio rispetto alle mappe in atti agli uffici del catasto, la sua trascrizione può essere considerata efficace a garantire il diritto di proprietà, soprattutto in forza della recente sentenza n. 25021 del 7 ottobre 2019 delle Sezioni Unite della Cassazione che riconosce valore traslativo all'atto di divisione nella misura in cui le SS.UU. hanno colto l'occasione per affrontare la questione sulla natura dichiarativa o costitutiva della divisione, ritenendo *"che sul piano della modificazione della sfera giuridica dei condividenti è indubbio come nel fenomeno divisorio sia insito un effetto costitutivo, sostanzialmente traslativo, perché con la divisione ogni condividente perde la comproprietà sul tutto (che prima aveva) e correlativamente acquista la proprietà individuale ed esclusiva sul bene a lui assegnato (che prima non aveva) e che, d'altra parte l'acquisto che il partecipante consegue tramite la divisione, sul piano effettuale, non è diverso da quello che il partecipante potrebbe ottenere ove acquistasse la proprietà esclusiva dello stesso cespite in virtù di un normale negozio traslativo, ad es. la compravendita, per volontà unanime dei coeredi."*

In ogni caso ai fini della continuità delle trascrizioni (ex art. 2650 c.c.) rispetto al bene pignorato, - considerando che nel caso di specie nella catena dei trasferimenti del bene pignorato da un soggetto all'altro e fino al debitore esecutato si è

innestato l'anello di un passaggio mortis causa, - per sanare la mancata continuità delle trascrizioni in virtù di quanto sopra si può trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXX XXXXX in favore di XXXXXX XXXXX in forza dell'Atto di Divisione per Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 14.11.1981 trascritto il 28.11.1981.

Inoltre si precisa che, avendo il lastrico i propri autonomi identificativi catastali (foglio X p.lla XXX sub X) e non essendo questi stati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, non sussiste il vincolo pignorativo e, quindi non si può ritenere pignorato il lastrico che non è oggetto di pignoramento, oltre alla circostanza che esso è in proprietà dell'esecutato nella misura di 500/1000 sull'intero.

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 esecutiva, dante causa o anche su precedenti subalterni (soppressi) la sottoscritta effettuava le relative visure ipotecarie per immobile e per soggetto acquisendo le note con restrizione a ritroso rispetto al bene staggito ed incrociando i rispettivi dati d'individuazione catastale con quelli relativi all'esecutato, al dante causa ed ai precedenti identificativi soppressi.

Quindi, le formalità attestate dalla relazione notarile e dai documenti in atti, gravanti sull'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 28.11.18 ai nn. 52920/40699 notificato il 16.11.18, verificate e confermate dalla sottoscritta (cfr. All. 3) sono:

Comune di Castellammare di Stabia (Na) Tipo Catasto: Fabbricati: foglio X particella XXX sub. X; (immobile pignorato)(cfr. All. 3.1)

-Trascrizione del 06.05.2002 R.P. 13746 R.G. 17883 Pubblico Ufficiale Carpentieri Antonio rep. 19314 del 02.05.02 Atto tra vivi - Compravendita: Trascrizione in data 06.05.02 dell'Atto di vendita per Notar Antonio Carpentieri del 02.05.02 rep. 19314 a favore di XXXXX XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX e contro XXXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX degli immobili in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXX, XX al C.F.

al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 e C.F. foglio X p.lla XXX sub X lastrico solare; (cfr. All. 3.2)

-Trascrizione del 23.11.06 R.P. 41924 R.G. 86803 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili; (Cancellazione) (cfr. All. 3.3)

-Trascrizione del 23.12.08 R.P. 46953 R.G. 70263 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8509/4364 del 11.12.08 Atto tra vivi - Compravendita: Trascrizione in data 23.12.08 dell'Atto di vendita per Notar Francesco Coppa rep. 8509 racc. 4364 a favore di XXXXX XXXXX nato a Pompei il XX.XX.XX e contro XXXXX XXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX degli immobili in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXX, XX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni e C.F. foglio X p.lla XXX sub X lastrico solare per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000 in regime di separazione dei beni; (cfr. All. 3.4)

-Iscrizione del 23.12.2008 R.P. 13171 R.G. 70264 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8510/4365 del 11.12.08 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo: Iscrizione in data 23.12.08 di ipoteca volontaria per Atto Notar Matteo Fasano del 11.12.08 rep. 8510 derivante da concessione a garanzia di mutuo sugli immobili in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXXX, XX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di Banca per la Casa S.p.A con sede in Milano CF 13263030150 e contro XXXX XXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; (cfr. All. 3.5)

- Iscrizione del 08.10.2010 R.P. 8160 R.G. 43769 Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A rep. 113572/71 del 30.09.10 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/77 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01: Iscrizione in data 08.10.10 di ipoteca legale per Atto Amministrativo del 30.09.10 rep. 113572 pubblico ufficiale Equitalia Polis

S.p.A con sede in Napoli C.F. 07843060638 sugli immobili in Castellammare di Stabia alla Trav. di Via XXXX XXXX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 ed al foglio X p.lla XXX sub X lastrico solare per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 a favore di Equitalia Polis S.p.A con sede in Via Bracco Napoli C.F. 07843060638 e contro XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX; (cfr. All. 3.6)

-Trascrizione del 12.02.13 R.P. 5002 R.G. 6663 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 1136/2012 del 22.11.2012 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili: **Trascrizione in data 12.02.13 di Atto Giudiziario del 22.11.12 rep. 1136/2012 del Tribunale di Torre Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXX XXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di XXXXX XXXX s.rl. con sede in S. Maria La Carità C.F. 06731671217 e contro XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; (cfr. All. 3.7)**

-Trascrizione del 11.12.13 R.P. 36769 R.G. 54425 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 3830 del 05.11.2013 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili: **Trascrizione in data 11.12.13 di Atto Giudiziario del 05.11.13 rep. 3830 del Tribunale di Torre Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXX XXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di Unicredit S.p.A con sede in Roma C.F. 00348170101 e contro XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; (cfr. All. 3.8)**

-Trascrizione del 28.11.18 R.P. 40699 R.G. 52920 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 6782/2018 del 16.11.2018 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili: **Trascrizione in data 28.11.18 di Atto Giudiziario del 16.11.18 rep. 6782/2018 del Tribunale di Torre**

Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXXX XXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di Unicredit S.p.A con sede in Milano C.F. 00348170101 e contro XXXXX XXXXX nato a Pompei il 04.06.82 per il diritto di proprietà per la quota di 100/100; (cfr. All. 3.9)

-Trascrizione del 24.01.19 R.P. 2780 R.G. 3530 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8510 del 11.02.2008 Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità: Trascrizione del 24.01.19 di Atto Notarile Pubblico del 11.02.08 per Notar Francesco Coppa rep. 8510 da parte del richiedente Europa s.r. per Unicredit S.p.A sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXXX XXXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/9 e contro XXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX; (All. 3.10)

Si precisa che nella sezione D della sopradetta nota XXXXXX XXXXX viene erroneamente indicato come figlio di XXXXX XXXXX del quale è invece il nipote.

XXXXX XXXXX nato a Pompei il XX.XX.XX; (debitore esecutato)(cfr. All. 3.11)

-Trascrizione a favore del 23.12.08 R.P. 46953 R.G. 70263 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8509/4364 del 11.12.08 Atto tra vivi - Compravendita - immobili siti in Castellammare di Stabia - Soggetto Acquirente: Trascrizione in data 23.12.08 dell'Atto di vendita per Notar Francesco Coppa rep. 8509 racc. 4364 a favore di XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX e contro XXXXX XXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX degli immobili in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXXX, XX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni e C.F. foglio X p.lla XXX sub X lastrico solare per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000 in regime di separazione dei beni; (cfr. All. 3.4)

-Iscrizione contro del 23.12.2008 R.P. 13171 R.G. 70264 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8510/4365 del 11.12.08 Ipoteca Volontaria derivante a Concessione a Garanzia di Mutuo - Immobili siti in Castellammare di Stabia - Soggetto Debitore: **Iscrizione in data 23.12.08 di ipoteca volontaria per Atto Notar Matteo Fasano del 11.12.08 rep. 8510 derivante da concessione a garanzia di mutuo sugli immobili in Castellammare di Stabia alla Via XXXXX XXXX, XX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di Banca per la Casa S.p.A con sede in Milano CF 13263030150 e contro XXXXX XXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; (cfr. All. 3.5)**

- Iscrizione contro del 08.10.2010 R.P. 8160 R.G. 43769 Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A rep. 113572/71 del 30.09.10 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/77 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01 - Immobili siti in Castellammare di Stabia - Soggetto Debitore: **Iscrizione in data 08.10.10 di ipoteca legale per Atto Amministrativo del 30.09.10 rep. 113572 pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A con sede in Napoli C.F. 07843060638 sugli immobili in Castellammare di Stabia alla Trav. di Via XXXXX XXXXX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 ed al foglio X p.lla XXX sub X lastrico solare per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 a favore di Equitalia Polis S.p.A con sede in Via Bracco Napoli C.F. 07843060638 e contro XXXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX; (cfr. All. 3.6)**

-Trascrizione contro del 12.02.13 R.P. 5002 R.G. 6663 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 1136/2012 del 22.11.2012 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Castellammare di Stabia: **Trascrizione in data 12.02.13 di Atto Giudiziario del 22.11.12 rep. 1136/2012 del Tribunale di Torre Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXX XXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza**

8 vani a favore di XXXX XXXX s.r.l. con sede in S. Maria La Carità C.F. 06731671217 e contro XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; (cfr. All. 3.7)

-Trascrizione contro del 11.12.13 R.P. 36769 R.G. 54425 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 3830 del 05.11.2013 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Castellammare di Stabia: **Trascrizione in data 11.12.13 di Atto Giudiziario del 05.11.13 rep. 3830 del Tribunale di Torre Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXXX XXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di Unicredit S.p.A con sede in Roma C.F. 00348170101 e contro XXXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; (cfr. All. 3.8)**

-Trascrizione contro del 28.11.18 R.P. 40699 R.G. 52920 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 6782/2018 del 16.11.2018 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Castellammare di Stabia: **Trascrizione in data 28.11.18 di Atto Giudiziario del 16.11.18 rep. 6782/2018 del Tribunale di Torre Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXX XXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di Unicredit S.p.A con sede in Milano C.F. 00348170101 e contro XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per la quota di 100/100; (cfr. All. 3.9)**

-Trascrizione a favore del 24.01.19 R.P. 2780 R.G. 3530 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8510 del 11.02.2008 Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità - Immobili siti in Castellammare di Stabia: **Trascrizione del 24.01.19 di Atto Notarile Pubblico del 11.02.08 per Notar Francesco Coppa rep. 8510 da parte del richiedente Europa s.r. per Unicredit S.p.A sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via XXXX**

XXXX al catasto fabbricati al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di XXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per la quota di 1/9 e contro XXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX; (All. 3.10)

Si precisa che nella sezione D della sopradetta nota, XXXX XXXXX viene erroneamente indicato come figlio di XXXXXX XXXXX del quale è invece il nipote.

XXXXX XXXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX; (dante causa)(cfr. All. 3.12)

-Trascrizione a favore del 06.05.2002 R.P. 13746 R.G. 17883 Pubblico Ufficiale Carpentieri Antonio rep. 19314 del 02.05.02 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili siti in Castellammare di Stabia - Soggetto Acquirente: Trascrizione in data 06.05.02 dell'Atto di vendita per Notar Antonio Carpentieri del 02.05.02 rep. 19314 a favore di XXXX XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX e contro XXXXX XXXXX nato a Pompei il XX.XX.XX degli immobili in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXXX, XX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 e C.F. foglio X p.lla XXX sub X lastrico solare; (cfr. All. 3.2)

-Trascrizione contro del 23.11.06 R.P. 41924 R.G. 86803 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili; (Cancellazione) (cfr. All. 3.3)

-Trascrizione contro del 23.12.08 R.P. 46953 R.G. 70263 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8509/4364 del 11.12.08 Atto tra vivi - Compravendita - Immobili siti in castellammare di Stania - Soggetto venditore: Trascrizione in data 23.12.08 dell'Atto di vendita per Notar Francesco Coppa rep. 8509 racc. 4364 a favore di XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX e contro XXXX XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX degli immobili in Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXX, XX al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X catg. A/3 consistenza 8 vani per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni e C.F. foglio X p.lla XXX sub

X lastrico solare peer il diritto di proprietà per la quota di 500/1000 in regime di separazione dei beni; (cfr. All. 3.4)

L'ispezione ipotecaria sui precedenti identificativi catastali dell'immobile subb. X e X originanti il sub X in oggetto, sono risultate negative.

Sull'immobile in oggetto e sul nominativo dell'esecutato risultano trascritti due pignoramenti del Tribunale di Torre Annunziata: trascrizioni del 12.02.13 e del 11.12.13 relativi rispettivamente alla procedura esecutiva nRGE 325/13 riunita alla procedura nRGE 339/12 assegnata al G.E. Dott. M. Di Martino che allo stato risulta archiviata per improcedibilità.

Inoltre la sottoscritta, per verifica, acquisiva presso il Comune di Torre Annunziata - Ufficio dello Stato Civile - l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato e di residenza nonché i certificati di morte di XXXXX XXXX e XXXXXX XXXXX (cfr. All. 5.3 e 5.4) e, precisamente:

- Dall'Estratto per riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio dell'anno 2003 del Comune di Torre Annunziata al n.32 parte 2 serie A (cfr. All. 5.1) risulta che il giorno 30.04.2003 hanno contratto matrimonio XXXXX XXXXX nato a Pompei (NA) il XX.XX.XX e XXXXXX XXXXX nata a Torre Annunziata il XX.XX.XX e risultano le seguenti annotazioni:
- Annotazione del 20.01.2009: con atto in data 21.10.08 a rogito del Notaio Gaetano Di Giovane del Distretto Notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola, gli sposi suindicati hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- Annotazione del 12.03.2015: il Tribunale di Torre Annunziata in data 17.02.2015 ha omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto l'11.12.2014. (cfr. All. 5.1 e 5.2)
- Dal certificato di residenza si rileva che XXXX XXXX risiede nell'immobile in oggetto e, quindi in Via XXXXX XXXX n. XX in Castellammare di Stabia. (cfr. All. 5.2)

In conclusione, con riferimento alla sopradetta documentazione prodotta ed a quella in atti ed in base a quanto indicato per i titoli di provenienza del bene, verificando ed accertando che:

- l'ispezione ipotecaria e catastale è stata effettuata fino al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento ed oltre a ritroso e, comunque tale da verificare le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, incrociando le sopradette ispezioni sul nominativo dell'esecutato e del dante causa con quelle effettuate sul bene nonché con i precedenti identificativi catastali tale da verificare le trascrizioni dei rispettivi titoli di provenienza per i passaggi di proprietà;

può ritenersi accertata - anche in forza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità sull'atto di divisione, - ai fini della completezza della documentazione prescritta ex art.567 c.p.c, la continuità dei dati catastali e delle trascrizioni dei titoli.

- 5) QUESITO: 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 consistente in un'unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo economica, è identificato al N.C.E.U del Comune di Castellammare di Stabia:

- Foglio X p.lla XXX sub. X z.c. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza 8 vani sup. cat. 158 mq Traversa di Via XXXX XXXX n. XX piano 1^ in ditta XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

- intero della piena proprietà dell'immobile in Castellammare di Stabia (Na) alla Via XXXXX XXXX, e riportato nel NCEU di detto Comune al foglio X particella XXX sub X categoria A/3 classe 2 vani 8.

Tale immobile in oggetto è **provvisto della relativa planimetria catastale** che risulta acquisita dall'Ufficio del Catasto con dichiarazione del 25.03.2002 con protocollo n. 193474. **(cfr. All. 2.1)**

Le risultanze dell'accertamento dei dati catastali effettuate dalla sottoscritta **(cfr. All. 2)** corrispondono esattamente ai dati specificati nell'atto di pignoramento e

nella relativa nota di trascrizione e quindi l'immobile oggetto di pignoramento **risulta perfettamente** identificato ed individuato.

- 6) QUESITO: **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)** 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.). Qualora 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 pignorato oggetto di tale procedimento esecutivo immobiliare è ubicato in Castellammare di Stabia (Na) alla Via XXXX XXXX n. XX e consiste nello specifico in:

un'unità abitativa di categoria A/3 al primo piano, così identificata al N.C.E.U del Comune di Castellammare di Stabia:

- Foglio X p.lla XXX sub. X z.c. 2 catg. A/3 classe 2 consistenza 8 vani sup. cat. 158 mq Traversa di Via XXXXX XXXX n. XX piano 1[^] in ditta XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

- intero della piena proprietà dell'immobile in Castellammare di Stabia (Na) alla Via XXXX XXXX e, riportato nel NCEU di detto Comune al foglio X particella XXX sub X categoria A/3 classe 2 vani 8.

Tale descrizione contenuta nel pignoramento **è perfettamente 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 senza generare incertezze.

Trattandosi di pignoramento di fabbricato si specifica che esiste perfetta corrispondenza tra il foglio X dell'urbano ed il foglio X dei terreni e quindi risulta che l'attuale particella XXX del foglio X ai terreni del Comune di Castellammare di Stabia (cfr. All. 2.2 vax e All. 2.3 stralcio di mappa terreni) corrisponde alla particella XXX del foglio X all'urbano (cfr. All. 2.4) con certezza dal 1965 come si rileva dallo stralcio della mappa di revisione (cfr. All. 2.5) e quindi da quando è stato costituito l'impianto come ente urbano (cfr. All. 2.6) così come risulta dal frazionamento n. 2187/79 numero di protocollo 29 approvato dall'UTE di Napoli il 01.06.79 e riapprovato il 12.11.81 quale accertamento della proprietà con riferimento al tipo mappale 45281/79. (cfr. All. 2.7 ed allegato all'atto di divisione del 1981).

Inoltre, dallo stralcio della mappa d'impianto del foglio X del Comune di Castellammare di Stabia si rileva che l'attuale p.lla XXX era parte della ex p.lla XX oggetto dei frazionamenti di cui all'allegato in atti. (cfr. All. 2.8)

Quindi, la particella XXX al foglio X identificativa del bene pignorato è tale sin dalla dichiarazione di accatastamento all'UTE di Napoli in data 13.01.78 con schede nn. XX (piano primo) ed XX (lastrico)(cfr. All. 2.9 e 2.10) essendovi corrispondenza della particella XXX tra il foglio X del catasto urbano ed il foglio X del catasto terreni con la costituzione dell'impianto e la provenienza indicata.

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

RISPOSTA al quesito 7)

I Titoli legittimanti il possesso del bene da parte dell'esecutato sono:

Atto di Compravendita per Notar Francesco Coppa del 11.12.08 rep. n. 8509 racc. n. 4364 trascritto a Napoli 2 il 23.12.08 ai nn. 46953/70263 (cfr. All. 4.1 e 3.4) con il quale XXXXX XXXX (debitore esecutato) nato a Pompei il XX.XX.XX in regime di separazione dei beni acquista da XXXX XXXX XXXX nato a Pompei il XX.XX.XX a mezzo del proprio procuratore speciale XXXX XXXX la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Castellammare di Stabia alla Via XXXX XXXX n. XX e, precisamente:

- **appartamento sito al primo piano, composto di cinque vani e doppi accessori**, nonché i diritti pari a 500/1000 indivisi del pertinenziale lastrico solare, il tutto confinante con proprietà XXXXXX e con proprietà XXXXXX per tre lati, salvo altri.

Detto immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio X, par. XXX, sub X zona cens. 2 cat. A/3 classe 2 vani 8. (oggetto di pignoramento)

Il lastrico solare è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio X part. XXX sub X lastrico solare per i diritti pari a 500/1000 dell'intero. (non oggetto di pignoramento)

- **Atto di Compravendita per Notar Antonio Carpentieri del 02.05.02** rep. n. 19314 racc. n. 6428 trascritto a Napoli 2 il 06.05.02 ai nn. 13746/17883 (cfr. All. 4.2 e 3.2) con il quale XXXX XXXX XXXX aveva acquistato da XXXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia (NA) il XX.XX.XX la piena proprietà delle seguenti entità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via XXXXX XXXX n. XX e, precisamente :

- **appartamento sito al primo piano, composto di cinque vani e doppi accessori**, nonché i diritti pari a 500/1000 sul lastrico solare di copertura, il tutto confinante con proprietà XXXXX e con proprietà XXXXXX per tre lati.

Riportato nel NCEU del Comune di Castellammare di Stabia foglio X p.lla XXX sub X z.c. 2 cat. A/3 cl. 1 vani 8 Via XXXX XXXXX n. XX 1° piano l'appartamento (oggetto di pignoramento) e p.lla XXX sub X z.c. 2 il lastrico (non oggetto di pignoramento)

Atto di Divisione per Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 14.11.81 rep. n.2310 racc. n.1422 trascritto a Napoli 2 il 28.11.81 ai nn. 29063/25122 (cfr. All. 4.3 e 3.14) con il quale a XXXXXX XXXX, premettendo che nel dì 11 settembre 1974 è

deceduto ab intestato XXXX XXXX lasciando a sè superstiti quali unici eredi i suoi nove figli XXXXX XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXX, XXXXX, XXXX e XXXXX e la moglie in seconde nozze XXXXX XXXXX per i diritti di usufrutto uxorio, come rilevasi dalla relativa denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 06.03 1975 e classificata al numero XXX volume XXX, viene assegnata la seconda quota comprensiva, oltre ad altro, del cespite in oggetto sito in Castellammare di Stabia alla XXXXX XXXX XXXX:

- porzione di fabbricato e precisamente l'appartamento in primo piano composto di 5 vani ed accessori confinante in tre lati con area di pertinenza del fabbricato ed in quarto lato con spiazzo comune dichiarato per l'accatastamento all'UTE di Napoli con scheda presentata il 13.01.78 protocollata al n. XX. (oggetto di pignoramento)

Costituisce accessorio di detto appartamento la quota in comune in ragione della metà sul lastrico di copertura del fabbricato (dichiarato per l'accatastamento all'UTE di Napoli il 13.01.78 con scheda protocollata al n. XX **(non oggetto di pignoramento)**) nonché la quota per metà sugli spiazzi di pertinenza del fabbricato.

- Successione di XXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia (NA) il XX.XX.XX deceduto l'11.09.74 in virtù della quale - giusta denuncia n. XXX vol. XXX del 06.03.75 trascritta a Napoli 2 l'XX.XX.XX ai nn. 18543/16232 (cfr. All. 3.13) si chiede la trascrizione contro l'eredità di XXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia il XX.XX.XX e deceduto l'11.09.74 consistente in:

1) zona di terreno sem. irr. sita in Castellammare di Stabia (NA) cXXXX XXXX XXXX della superficie catastale di are 49,86 con entrostante fabbricato rurale composto di due vani terranei e due vani in primo piano con accessori e pertinenze...riportata al catasto rustico di Castellammare di Stabia per ritardata voltura alla partita 5060 al n. XX/d di are 13,15, n. XX/f di are 12,02, n. XX/c di are 1,71 e n. XX/i di are 22,35;

2)Altra zona di terreno limitrofa alla precedente estesa are 16,82 riportata in frazionamento alla stessa partita al foglio X n.XX/a di are 1,77 e n. XX/L di are 14,86 a favore degli eredi germani (XXXXXX XXXX, XXXXX, XXXXX, XXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX e XXXXX) con l'usufrutto della moglie XXXX XXXXX nata a poggiomarino il XX.XX.XX.

Quindi, di fatto - con riferimento a quanto sopra descritto e tenendo in considerazione la ricostruzione della storia catastale e di provenienza del bene pignorato e, quindi anche quanto indicato e descritto in risposta ai quesiti 1 e 4 - vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nei Titoli di Provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle rispettive planimetrie catastali e vi è corrispondenza tra la planimetria dello stato dei luoghi dell'unità abitativa e la rispettiva planimetria catastale del sub. X, così come indicato graficamente nella planimetria redatta dalla sottoscritta a seguito di rilievo metrico. (cfr. All. 2.1 planimetria catastale con All. 7 planimetria dello stato dei luoghi)

Il manufatto pignorato non deborda invadendo aree aliene, condominiali o non pignorate e, comunque per l'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata effettuata, a verifica, la sovrapposizione dello stralcio di mappa catastale (vax) con la mappa e la foto satellitari. (cfr. All. 8)

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

RISPOSTA al quesito 8)

L'identificativo catastale dell'immobile, non include porzioni aliene o non pignorate ma individua perfettamente il bene pignorato. Inoltre, gli immobili contigui hanno i loro identificativi catastali e, quindi non risultano immobili fisicamente fusi con quello pignorato.

9) QUESITO: **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 $\frac{1}{2}$, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{2}$, 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di " difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita) - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente : indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita), - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla, indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo- allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso, - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato 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 non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria in seguito sottoposta a frazionamento e/o cessione a terzi. 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 esecutato.

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

- l'atto di pignoramento non reca l'indicazione di un diritto di contenuto più o meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato;
- non si sono riscontrate difformità dei dati di identificazione catastale, cioè dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento;
- non si sono riscontrate difformità rilevanti della situazione di fatto rispetto ai titoli di provenienza ed alla planimetria catastale in atti;

In ogni caso, per tale motivo è stato assunto come oggetto del pignoramento **il bene quale effettivamente esistente.**

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

RISPOSTA al quesito 10)

Allo stato, per ciò che attiene al quadro urbanistico vigente, c'è da dire che:

- il **Comune di Castellammare di Stabia**, Provincia di Napoli è dotato di **PRG**, - quale strumento che disciplina l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo del territorio comunale - adottato dal C.C. nel 1971 ed approvato e vigente con DGRC n.8180 del 04.08.80;



- il Comune di Castellammare di Stabia ricade nell'area di competenza del piano Urbanistico Territoriale - **PUT** - dell'Area Sorrentino - Amalfitana di cui alla L.R. Campania 27 giugno 1987 n. 35 e, specificamente è il Comune n. 3 della sub area 2 definita dall'art. 2 della predetta L.R. n.35/87;
- la Variante di Adeguamento del PRG al PUT ai sensi della LR 35/87 è stata adottata con delibera di CC del 16.12.99 ed approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 324 del 22.03.05, pubblicato sul BURC n. 24 del 02.05.05;
- con il Decreto n. 155 del 20.03.07 il Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli in forza della deliberazione della Giunta Provinciale n. 71 del 08.02.07 ha approvato la Variante al PRG adottata dal CC con Delibera del 13.09.06 pubblicata sul BURC n. 23 del 23.03.07;
- incide sul territorio, per la parte nord il piano ASI del Consorzio per le Aree di Sviluppo Industriale di Napoli;
- dal 27.06.87 sono in vigore le norme di salvaguardia di cui all'art. 5 del PUT e che in ottemperanza a tali norme tutto ciò che riguarda la trasformazione e gli interventi sul territorio comunale necessitano, in rispetto alla normativa vigente, del rilascio di parere di conformità della Giunta Regionale.

Inoltre, sul territorio insistono vincoli speciali quali:

L. 29.06.39 n. 1497 tutela paesaggistica;

L. 30.12.23 n. 3267 vincolo idrogeologico - pendici monte Faito;

L.01.06.39 n. 1089 vincolo archeologico;

L. 01.06.39 n. 1089 vincoli per i beni di interesse architettonico ambientale.

Quindi, l'immobile in oggetto è ubicato nel tessuto urbano del Comune di Castellammare di Stabia, ricadente in zona omogenea "E" del PRG classificata come "Zona Agricola" e "zona 7" del PUT definita "zona di razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole" (cfr. All. 6.1)

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

11) QUESITO: **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 de 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)

Il nucleo principale del fabbricato, dall'esame cartografico, risulta preesistente all'epoca di costruzione del fabbricato nella sua maggiore ed attuale consistenza avvenuta tra gli anni 70-80 come si rileva dalla ricostruzione della proprietà attraverso i titoli oltre ventennio, e successivamente per tale fabbricato, per

l'appunto in maggiore consistenza, in data 13.05.86 è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 per ottenere il titolo in sanatoria e, precisamente:

- in data 13.05.86 è stata presentata dal sig. XXXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia (NA) il XX.XX.XX (padre dell'esecutato) istanza di condono edilizio in sanatoria ai sensi della legge 47/85 protocollata al n. 06019 per la realizzazione di un immobile in assenza di licenza edilizia o concessione di mq 125,84 di superficie utile abitabile di cui 118,40 relativi all'unità immobiliare e mq 34,11 di superficie non residenziale;
- i relativi grafici sono allegati alla pratica di condono;
- l'oblazione versata risulta calcolata in autodeterminazione;
- in data 10.11.94 l'ufficio tecnico di Castellammare di Stabia richiedeva documentazione integrativa per la pratica edilizia protocollo 06019;
- in data 13.02.02 protocollata al n. 7505 del 19.02.02 l'ufficio tecnico acquisiva la relativa documentazione integrativa;
- in data 14.02.02 protocollata al n. 7682 del 19.02.02 il sig. XXXXX XXXXX inoltrava all'ufficio tecnico la richiesta di certificato di inesistenza dei vincoli di cui agli articoli n. 32 e 33 della L. 47/85;
- in data 26.02.02 l'ufficio tecnico certificava i vincoli esistenti sull'area interessata dalla costruzione in oggetto;
- in data 24.01.02, per la definizione della pratica edilizia l'ufficio ha richiesto ulteriore documentazione integrativa con nota n. 3111 in merito alla legittimità del piano terra non incluso nella documentazione trasmessa e comunque di diverso proprietario.

Ad oggi la pratica edilizia risulta non definita per tale ultima circostanza che non consente il calcolo esatto da parte del competente ufficio dell'oblazione dovuta rispetto a quella versata in autodeterminazione. **(cfr. All. 6)**

L'unità immobiliare in oggetto presenta una minima difformità rispetto alla planimetria allegata alla pratica edilizia per ottenere il titolo in sanatoria consistente nell'eliminazione di una tramezzatura interna che, quindi non ha modificato l'impianto base e non ha determinato aumenti di superficie utile e/o volumi rispetto a quanto assentito come rappresentato nella rispettiva planimetria di rilievo dello stato di fatto. **(cfr. All. 7)**

Ai fini della legittimità urbanistica si precisa che la pratica edilizia relativa alla domanda di condono in sanatoria ai sensi della L. 47/85 è soltanto da istruire in funzione dell'oblazione versata, considerando che l'ufficio tecnico chiede integrazioni rispetto al solo piano terra dell'edificio, di altra proprietà e per tale motivo si ritiene esaustivo prevedere un valore di oblazione stimato in E. 2.000,00 da versare come differenza.

Nella documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico per l'immobile in oggetto non vi è certificato di agibilità.

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'immobile in oggetto non esiste attestato di certificazione energetica 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 abitativa 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.

13)QUESITO: 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 pignorato, - consistente in un'unità abitativa di categoria A/3 al piano primo di un piccolo

fabbricato destinato ad abitazione di tipo economico in Castellammare di Stabia alla Via XXXXX XXX, XX, identificato al N.C.E.U del Comune di Castellammare di Stabia al C.F. al foglio X p.lla XXX sub X categoria A/3 classe 2 consistenza 8 vani piano primo in ditta XXXXXX XXXX in separazione dei beni, - esso deve essere venduto in un singolo lotto e, nello specifico: **Lotto Unico**.

14) QUESITO: 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 consistente in unità abitativa, **non è pignorato solo pro quota ma nella sua interezza e risulta in piena proprietà dell'esecutato**.

Esso è stato stimato come singolo lotto indicato come **Lotto Unico** dal momento che per le sue attuali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non sarebbe logico ed opportuno un progetto di divisione della singola unità in due unità risultanti dove il valore di mercato del bene sarebbe svalutato e compromesso perchè i due subalterni risultanti, non avrebbero lo stesso impatto sul mercato, la stessa appetibilità e le stesse peculiarità, oltre alle necessarie e consequenziali variazioni catastali ed adeguamento di impianti esistenti da prevedere per una vendita in lotti separati che sarebbero tali da rendere non facilmente superabili e, comunque inutili da affrontare, le difficoltà legate all'incidenza della mancanza dei necessari atti amministrativi ed autorizzativi.

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

RISPOSTA ai quesiti 15) e 16)



In risposta a tali quesiti, relativamente all'immobile pignorato, si precisa quanto già indicato nel paragrafo 1.2 della seguente relazione, in risposta al quesito 2) nonché nei Verbali di Sopralluogo (**cf. All. 1.1**) e, **nello specifico** la sottoscritta accertava che il bene in oggetto risulta nel possesso del nucleo familiare del debitore esecutato.



Dall'acquisizione del verbale di separazione consensuale omologato dal Tribunale di Torre Annunziata in data 17.02.15 RG n.5760/14 cronologico n. XXXX/14 tra i coniugi XXXXXX XXXX e XXXXX XXXXX si rileva che l'abitazione in oggetto è stata adibita a dimora della madre e dei figli dove si legge testualmente: "affidamento condiviso dei figli con domicilio degli stessi presso la madre che continuerà ad abitare la casa attualmente occupata e destinata a dimora familiare sita in Castellammare di Stabia alla Via XXXXX XXXXX n. XX. (**cf. All. 5.2**)

Non risultano, inoltre 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.



17) QUESITO: **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 pignorato non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non esistono vincoli o oneri di natura condominiale - non essendoci Amministrazione Condominiale.



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

RISPOSTA al Quesito 18)

Sul bene pignorato non esistono domande giudiziali, provvedimenti giudiziali o diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico e, quindi il diritto su di esso 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 Castellammare di Stabia (NA) non vi sono aree gravate da usi civici. (cfr. All. 9)**

19) QUESITO: 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 a 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 singolo lotto indicato come **LOTTO UNICO**, relativo a:



LOTTO UNICO: piena proprietà di un'unità immobiliare ubicata in Castellammare di Stabia (Na) alla Via XXXXXX XXXX, XX in un piccolo fabbricato destinato ad abitazioni di tipo economico, riportata al **C.F. al foglio X p.IIa XXX z.c. 2 sub X categoria A/3 classe 2 consistenza 8 vani, piano primo in ditta XXXX XXXX in separazione dei beni;**

INDICAZIONE DEL CRITERIO 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
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 Taveme	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, se a livello inferiore al 1° piano	da 1,60 a 1,80

	interrato;	da 1,40 a 1,50
	-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,30 a 1,60 da 1,00 a 1,25
	-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 0,75 a 1,00 da 0,75 a 0,90
Posti auto coperti di proprietà esclusiva	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 1 a 1,20 da 0,90 a 1,10
	-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,75 a 1,05 da 0,70 a 0,90
	-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,55 a 0,70 da 0,50 a 0,65
Posti auto all'aperto di proprietà esclusiva	in zone di impossibile parcheggio in zone di difficile parcheggio in zone di facile parcheggio	da 0,90 a 1,10 da 0,70 a 0,95 da 0,35 a 0,50
Magazzini e laboratori	-a livello pianterreno o rialzato -a livello seminterrato con accesso	0,90 0,88

Depositi senza permanenza di persone	carraio	
	-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 ETÀ', QUALITÀ' 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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	stato buono	stato mediocre	Stato pessimo
Edificio nuovo				
Lusso	1,10	----	----	----
Signorile	1,05	----	----	----
Medio	1,00	----	----	----
Popolare	0,90	----	----	----
2Ultrapopolare	----	----	----	----
Edificio recentissimo				
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	----	----	----	----
10 - 20 anni				
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	----	----	----	----
21 - 40 anni				
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	----	----	----	----
41 - 60 anni				
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	----	----	----	----
Oltre 60 anni				
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	----	----	----	----

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Piena proprietà di un'unità immobiliare ubicata in Castellammare di Stabia(Na) alla Via XXXXX XXXX, XX in un piccolo fabbricato destinato ad abitazione di tipo economico, riportata al C.F. al foglio X p.lla XXX z.c. 2 sub X categoria A/3 classe 2 consistenza 8 vani piano primo in ditta XXXXX XXXX in separazione dei beni.

Il bene pignorato oggetto di tale procedimento esecutivo immobiliare è ubicato nel tessuto urbano del Comune di Castellammare di Stabia, in zona omogenea "E" del PRG classificata come "Zona Agricola" e "zona 7" del PUT definita "zona di razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole" tipicizzato da altra edilizia con caratteristiche simili, all'interno di un piccolo fabbricato costruito nella maggiore consistenza negli anni 70 - 80 ma preesistente nel suo nucleo base, destinato ad abitazioni di tipo economico.

La zona risulta quindi inserita nel tessuto periferico cittadino, mediamente servita e con limitati servizi ed infrastrutture, in un contesto di media qualità sociale ed edilizia, senza intrinseche caratteristiche di interesse storico - culturale.

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

intero della piena proprietà dell'immobile in Castellammare di Stabia (Na) alla Via XXXXX XXXX e, riportato nel NCEU di detto Comune al foglio X particella XXX sub X categoria A/3 classe 2 vani 8.

Descrizione immobile

L'unità immobiliare è ubicata in Castellammare di Stabia alla Via XXXXX XXXX n. XX al primo piano di un fabbricato destinato ad abitazioni di carattere economico costituito da piano terra, piano primo, copertura piana (lastrico solare) e spazio esterno di pertinenza del fabbricato: essa di categoria A/3, è estesa per una superficie utile effettiva coperta di mq. 118,40 con altezza utile interna massima di m. 3,10 e mq. 12,46 di superficie scoperta utile effettiva destinata a balconi, ed è composta da: doppio ingresso dal ballatoio di servizio in corrispondenza del corpo scala su corridoi di disimpegno, pranzo in ampio ambiente unico con cucina, soggiorno, tre vani, due bagni e quattro balconi sui lati nord-sud con possibilità di posto auto sullo spazio comune esterno del fabbricato. **(cfr. All. 7 e foto All. 14)**

L'unità abitativa non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in atti presentata in data 25.03.02 con protocollo n.193474 e rispetto ai grafici allegati alla

pratica di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 in data 13.05.86 protocollo n. 6019 se non l'eliminazione di una tramezzatura di divisione che, comunque non ha assolutamente modificato e/o alterato l'impianto base con incrementi di superficie e volume. **(cfr. All. 2.1 planimetria catastale in atti, All. 7 planimetria dello stato dei luoghi e All. 6 pratica di condono edilizio)**

L'appartamento, con normale esposizione è in mediocri condizioni di manutenzione con mediocri rifiniture e materiali di media qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti e gli accessori e così per le parti comuni interne ed esterne del fabbricato.

L'unità abitativa è provvista di impianti a norma per quanto riguarda acqua, gas, elettricità e citofono, anche se non recenti. Non è provvista di impianto di riscaldamento e, quindi per la produzione di acqua calda sanitaria si utilizza lo scaldabagno mentre per la cucina si utilizza la bombola di gas.

Il piccolo fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare descritta, presenta strutture portanti verticali in muratura di tufo e strutture orizzontali (solai) in cemento armato e laterizi con corpo scala interamente in cemento armato, non ha amministrazione condominiale, non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici, mentre ai sensi degli artt. 32 e 33 della L. 47/85 sull'area dove insiste tale manufatto, sussistono i seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi della L. 1497/39;
- Vincolo ai sensi della L. R. 35 del 27.06.97 e successive modificazioni ai sensi della Legge n. 38/94.

Il nucleo principale del fabbricato, dall'esame cartografico, risulta preesistente all'epoca di costruzione del fabbricato nella sua maggiore ed attuale consistenza avvenuta tra gli anni 70-80 come si rileva dalla ricostruzione della proprietà attraverso i titoli oltre ventennio, e successivamente per tale fabbricato, per l'appunto in maggiore consistenza in data 13.05.86 è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 per ottenere il titolo in sanatoria e, precisamente:

- in data 13.05.86 è stata presentata dal sig. XXXXXX XXXX nato a Castellammare di Stabia (NA) il XX.XX.XX (padre dell'esecutato) istanza di condono edilizio in sanatoria ai sensi della legge 47/85 protocollata al n.

- 06019 per la realizzazione di un immobile in assenza di licenza edilizia o concessione di mq 125,84 di superficie utile abitabile di cui 118,40 relativi all'unità immobiliare e mq 34,11 di superficie non residenziale;
- i relativi grafici sono allegati alla pratica di condono;
 - l'oblazione versata risulta calcolata in autodeterminazione;
 - in data 10.11.94 l'ufficio tecnico di Castellammare di Stabia richiedeva documentazione integrativa per la pratica edilizia protocollo 06019;
 - in data 13.02.02 protocollata al n. 7505 del 19.02.02 l'ufficio tecnico acquisiva la relativa documentazione integrativa;
 - in data 14.02.02 protocollata al n. 7682 del 19.02.02 il sig. XXXXX XXXX inoltrava all'ufficio tecnico la richiesta di certificato di inesistenza dei vincoli di cui agli articoli n. 32 e 33 della L. 47/85;
 - in data 26.02.02 l'ufficio tecnico certificava i vincoli esistenti sull'area interessata dalla costruzione in oggetto;
 - in data 24.01.02, per la definizione della pratica edilizia l'ufficio ha richiesto ulteriore documentazione integrativa con nota n. 3111 in merito alla legittimità del piano terra non incluso nella documentazione trasmessa e comunque di diverso proprietario.

Ai fini della legittimità urbanistica si precisa che la pratica edilizia relativa alla domanda di condono in sanatoria ai sensi della L. 47/85 è soltanto da istruire in funzione dell'oblazione versata, considerando che l'ufficio tecnico chiede integrazioni rispetto al solo piano terra dell'edificio di altra proprietà e per tale motivo si ritiene esauritivo prevedere un valore di oblazione stimato in E. 2.000,00 da versare come differenza.

Nella documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico per l'immobile in oggetto non vi è certificato di agibilità.

L'unità immobiliare confina a Nord con proprietà XXXX XXXX, a sud con cortile comune del fabbricato, ad Est e ad Ovest con proprietà XXXXX.

STIMA DEL LOTTO UNICO

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 età compresa tra 21 e 40 anni, di qualità media in uno stato di manutenzione in generale mediocre, **coeff. 0,65**;

coefficiente in diminuzione:

unità immobiliare sprovvista di riscaldamento, **coeff. 0,95**;

coeff. in aumento:

- **unità immobiliare con possibilità di parcheggiare in zona scoperta di uso comune in zone di difficile parcheggio, coeff. 1,25**;

Tale classificazione qualitativa è stata effettuata anche in virtù dello schema riportato nell'Annuario Immobiliare (cfr. All. 10) che rappresenta la classificazione qualitativa di edifici o unità immobiliari ad uso abitazione.

Avremo, quindi un **coefficiente globale unico pari a $(1,00 \times 0,70 \times 0,95 \times 1,25) = 0,771$ arrotondabile a 0,8**;

Pertinenze:

balconi mq 12,46

Coefficienti delle pertinenze

coeff. 0,25 x 12,46 = mq. 3,115;

Totale superficie virtuale mq. 3,115;

Da cui:

Superficie commerciale complessiva mq 118,40 + mq 3,115 = mq 121,51
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 mediata dagli annunci di vendita sulle riviste specialistiche del settore di beni analoghi in zona, abbiamo un valore di E. 1.500,00/mq che appunto rappresenta la quotazione utile di riferimento **a nuovo per le abitazioni di tipo economico.** (cfr. All. 12)

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 del bene.

Da cui:

$E/mq\ 1.500,00 \times 0,8 = E/mq\ 1.200,00$ 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'immobile oggetto di stima:

$Euro/mq\ 1.200,00 \times mq\ 121,51\ commerciali = \underline{\underline{Euro\ 145.812,00\ (Valore\ di\ mercato\ stimato)}}$

Ai fini della legittimità urbanistica del bene va considerata la previsione di spesa calcolata quale oblazione da versare in differenza di E. 2.000,00 oltre ad E. 300,00 per la certificazione energetica per un totale di **E. 2.300,00**.

Da cui:

$E.145.812,00 - E. 2.300,00 = \underline{E. 143.512,00}$

Su tale valore di mercato stimato deve prevedersi una riduzione nella misura del 10% pari ad E.14.351,20 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:
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Da cui:

$E. 143.512,00 - E. 14.351,20 = E. 129.160,80$ arrotondabile ad

E. 130.000,00 (Valutazione finale dell'immobile pignorato - Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO)

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. nel 1926 e poi più recentemente nel 1996 e nel 1993, 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 130.000,00 (Prezzo Base del Lotto Unico)

20) QUESITO **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.

Relativamente all'immobile costituente il Lotto Unico non sussistono contratti di locazione a carico del bene pignorato e, nella determinazione del suo valore immobiliare si è tenuto conto dell'inesistenza di vincoli locativi.

+++++

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

Napoli 07.11.19

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Rosa Maria Romanò

ALLEGATI

- 1) Verbale dei sopralluoghi;
- 2) Documentazione Catastale con relative quietanze:
 - 2.1) Planimetria Catastale Castellammare di Stabia C.F. foglio X p.lla XXX sub X;
 - 2.2) Estratto di mappa (vax) foglio X p.lla XXX;
 - 2.3) Stralcio di mappa terreni foglio X;
 - 2.4) Stralcio di mappa fabbricati foglio X;
 - 2.5) Stralcio di mappa revisione foglio X;
 - 2.6) Visura storica Catasto Terreni foglio X p.lla XXX;
 - 2.7) Frazionamenti foglio X p.lla XX;
 - 2.8) Stralcio di mappa revisione foglio X;
 - 2.9) Scheda catastale n. XX/78;
 - 2.10) Scheda catastale n. XX/78;
 - 2.11) Visura Storica C.F. Foglio X p.lla XXX sub. X soppresso;
 - 2.12) Visura Storica C.F. foglio X p.lla XXX sub X soppresso;
 - 2.13) Visura Storica C.F. foglio X p.lla XXX sub X;
- 3) Ispezioni e note con relative quietanze:
 - 3.1) Ispezione per immobile: Castellammare C.F. foglio X p.lla XXX sub X, X, X;
 - 3.2) Nota di Trascrizione del 06.05.02 nn. 17883/13746;
 - 3.3) Nota di Trascrizione del 23.11.06 nn. 86803/41924;
 - 3.4) Nota di Trascrizione del 23.12.08 nn. 70263/46953;
 - 3.5) Nota di Iscrizione del 23.12.08 nn. 70264/13171;
 - 3.6) Nota di Iscrizione del 08.10.10 nn. 43769/8160;
 - 3.7) Nota di Trascrizione del 12.02.13 nn. 6663/5002;
 - 3.8) Nota di Trascrizione del 11.12.13 nn. 54425/36769;
 - 3.9) Nota di Trascrizione del 28.11.18 nn. 52920/40699;
 - 3.10) Nota di Trascrizione del 24.01.19 nn. 3530/2780;
 - 3.11) Ispezione per soggetto: debitore esecutato;
 - 3.12) Ispezione per soggetto: dante causa;
 - 3.13) Nota di trascrizione del 11.09.76 nn. 18543/16232;
 - 3.14) Nota di Trascrizione del 28.11.1981 nn. 29063/25122 con variazione del 13.05.04;
 - 3.15) Ispezione sintetica per soggetto XXXXX XXXX: 6[^], 7[^] e 8[^]conto;

- 3.16) Nota di Trascrizione del 10.05.1971 nn. 23054/17361;
- 3.17) Nota di Trascrizione a favore XXXX XXXXXX: successione;
- 3.18) Ispezione per soggetto;
- 4.1) Titolo di Proprietà - Atto di Compravendita Notar Francesco Coppa del 11.12.2008 rep. 8509;
- 4.2) Titolo di Proprietà - Atto di Compravendita Notar Antonio Carpentieri del 02.05.2002 rep. 19314;
- 4.3) Titolo di Proprietà - Atto di Divisione Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 14.11.1981 rep. 2310;
- 5) Certificati Comune:
- 5.1) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato;
- 5.2) Certificato di residenza e Verbale di separazione consensuale omologato;
- 5.3) Certificato di morte di XXXXX XXXXX;
- 5.4) Certificato di morte di XXXX XXXXX;
- 6) Copia Pratica di Condono edilizio in sanatoria ai sensi della L. 47/85;
- 6.1) Stralcio del PRG e PUT con Norme tecniche di attuazione;
- 7) Planimetria dello stato dei luoghi sub. X;
- 8) Sovrapposizione di mappa catastale e foto satellitare;
- 9) Certificazione uso civico;
- 10) Schema di classificazione;
- 11) Valori immobiliari: quotazioni;
- 12) Descrizione sintetica del bene in calce alla relazione: Lotto Unico;
- 13) Copie prova spedizioni;
- 14) Foto dello stato dei luoghi;
- 15) Specifica competenze professionali e spese.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Piena proprietà di un'unità immobiliare ubicata in Castellammare di Stabia (Na) alla Via XXXXX XXXX, XX in un piccolo fabbricato destinato ad abitazioni di tipo economico, realizzato nella maggiore consistenza attuale tra gli anni 70 e 80 con un nucleo preesistente, riportata al C.F.al foglio X p.lla XXX z.c. 2 sub X categoria A/3

classe 2 consistenza 8 vani piano primo in ditta XXXXX XXXX in separazione dei beni.

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano ed è estesa per una superficie utile effettiva coperta di mq. 118,40 con altezza utile interna massima di m. 3,10 e mq. 12,46 di superficie scoperta utile effettiva destinata a balconi, ed è composta da: doppio ingresso dal ballatoio di servizio in corrispondenza del corpo scala su corridoi di disimpegno, pranzo in ampio ambiente unico con cucina, soggiorno, tre vani, due bagni e quattro balconi sui lati nord-sud con possibilità di posto auto sullo spazio comune esterno del fabbricato.

Essa non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in atti presentata in data 25.03.02 con protocollo n.193474 e rispetto ai grafici allegati alla pratica di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 in data 13.05.86 protocollo n. 6019 se non l'eliminazione di una tramezzatura di divisione che, comunque non ha assolutamente modificato e/o alterato l'impianto base con incrementi di superficie e volume giusta relazione peritale dell'arch. Rosa Maria Romanò in atti. L'appartamento, con normale esposizione è in mediocri condizioni di manutenzione con mediocri rifiniture e materiali di media qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti e gli accessori e così per le parti comuni interne ed esterne del fabbricato.

L'unità abitativa è provvista di impianti a norma per quanto riguarda acqua, gas, elettricità e citofono anche se non recenti. Non è provvista di impianto di riscaldamento e, quindi per la produzione di acqua calda sanitaria si utilizza lo scaldabagno mentre per la cucina si utilizza la bombola di gas.

Il piccolo fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare descritta, presenta strutture portanti verticali in muratura di tufo e strutture orizzontali (solai) in cemento armato e laterizi con corpo scala interamente in cemento armato, non ha amministrazione condominiale, non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici, mentre ai sensi degli artt. 32 e 33 della L. 47/85 sull'area dove insiste tale manufatto, sussistono i seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi della l. 1497/39;

- Vincolo ai sensi della L. R. 35 del 27.06.97 e successive modificazioni ai sensi della Legge n. 38/94.

Il nucleo principale del fabbricato, dall'esame cartografico, risulta preesistente all'epoca di costruzione del fabbricato nella sua maggiore ed attuale consistenza avvenuta tra gli anni 70-80 come si rileva dalla ricostruzione della proprietà attraverso i titoli oltre ventennio, e successivamente per tale fabbricato, per l'appunto in maggiore consistenza in data 13.05.86 è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 per ottenere il titolo in sanatoria e, precisamente:

- in data 13.05.86 è stata presentata dal sig. XXXX XXXXX nato a Castellammare di Stabia (NA) il XX.XX.XX (padre dell'esecutato) istanza di condono edilizio in sanatoria ai sensi della legge 47/85 protocollata al n. 06019 per la realizzazione di un immobile in assenza di licenza edilizia o concessione di mq 125,84 di superficie utile abitabile di cui 118,40 relativi all'unità immobiliare e mq 34,11 di superficie non residenziale;
- i relativi grafici sono allegati alla pratica di condono;
- l'oblazione versata risulta calcolata in autodeterminazione;
- in data 10.11.94 l'ufficio tecnico di Castellammare di Stabia richiedeva documentazione integrativa per la pratica edilizia protocollo 06019;
- in data 13.02.02 protocollata al n. 7505 del 19.02.02 l'ufficio tecnico acquisiva la relativa documentazione integrativa;
- in data 14.02.02 protocollata al n. 7682 del 19.02.02 il sig. XXXXX XXXXX inoltrava all'ufficio tecnico la richiesta di certificato di inesistenza dei vincoli di cui agli articoli n. 32 e 33 della L. 47/85;
- in data 26.02.02 l'ufficio tecnico certificava i vincoli esistenti sull'area interessata dalla costruzione in oggetto;
- in data 24.01.02, per la definizione della pratica edilizia l'ufficio ha richiesto ulteriore documentazione integrativa con nota n. 3111 in merito alla legittimità del piano terra non incluso nella documentazione trasmessa e comunque di diverso proprietario.

Ai fini della legittimità urbanistica si precisa che la pratica edilizia relativa alla domanda di condono in sanatoria ai sensi della L. 47/85 è soltanto da istruire in funzione dell'oblazione versata, considerando che l'ufficio tecnico chiede

integrazioni rispetto al solo piano terra dell'edificio di altra proprietà e per tale motivo si ritiene esaustivo prevedere un valore di oblazione stimato in E. 2.000,00 da versare come differenza.

Nella documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico per l'immobile in oggetto non vi è certificato di agibilità.

Essa è pervenuta al debitore esecutato in virtù di Atto di Compravendita per Francesco Coppa del 11.12.08 rep. 8509 racc. 4364 trascritto il 23.12.08 ai nn. 46953/70263.

L'unità immobiliare costituente il **Lotto Unico** confina a Nord con proprietà XXXX XXXXX, a sud con cortile comune del fabbricato, ad Est e ad Ovest con proprietà XXXXX.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO E. 130.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it