

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

ESECUZIONE IMMOBILIARI – PRESIDENTE DOTT. ABETE

## COMUNICAZIONE DI ORDINANZA

N. 187/2024 Ruolo Gen.

Napoli, li 04.06.2025

Processo N.ro 187/2024 R. G. E. — Presidente Dott. ABETE Francesco —  
Tribunale di Torre Annunziata — Sezione Esecuzione Immobiliari —  
“XXXXXXXXclo XXXXXXXX”

PARTE CREDITRICE :

XXXXXXXX– Avv. XXXXXXXXcon

PARTE DEBITRICE :

XXXXXXXX residente

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cronologia :

RINVIO 18.11.2025

- data di conferimento incarico : udienza del 04 GIUGNO 2025;
- data di consegna elaborato tecnico : 03 OTTOBRE 2025;

Timbro

*Dott. Ing. Vincenzo Palma*



**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 2 -**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**III. mo Presidente Dott. ABETE Francesco**

**Tribunale di Torre Annunziata**

**Sezione Esecuzione Immobiliari**

**TORRE ANNUNZIATA**

**OGGETTO : Processo N.ro 187/2024 R. G. E. — Presidente Dott. ABETE Francesco —  
Tribunale di Torre Annunziata – Sezione Esecuzione Immobiliari —  
“XXXXXXXXc/o XXXXXXX”**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

In riferimento all'oggetto, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA** con studio in Giugliano (NA) alla Via Giuglianiello n°93, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato con comunicazione del **04.06.2025** dal **Presidente Dott. ABETE Francesco**, al fine della risposta del mandato relazione quanto di seguito :

**I. CENNI PROCESSUALI D'INTRODUZIONE AL MANDATO**

➤ **ATTO PER PIGNORAMENTO DI BENI IMMOBILI DATATO 03.12.2024 PER: XXXXXXX**, "Capogruppo del Gruppo Bancario Banca Popolare Pugliese, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5262.1", con sede legale in Parabita (Le) - 73052 - alla Via Provinciale Matino n. 5, (C.F., P. IVA e iscrizione al Registro Imprese di Lecce n. 02848590754), REA n. 176926, Cap. Soc. al 31/12/2022: € 182.971.860 (i.v.), iscritta al n. 17148 Reg. Soc. Tribunale di Lecce, ivi corrente in persona del suo Presidente e legale rappresentante Dott. Vito Antonio Primiceri (C.F. PRM VNT 43P28 F054Y), nato a Matino (Le) il 28/09/1943, rappresentata e difesa, giusta procura alle liti in calce all'atto di precetto in data 08.10.2024 dall'Aw. **Italo Giovanni Dalmato Palumbo**, c.f. PLMTGV52S20H764A, ed elettivamente domiciliata presso il Suo Studio in Benevento, al Viale R. De Caro n. 4, 5, int. 6. Per comunicazioni e notifiche: tel. 0824314196; Fax. 0824316866; Pec: [avocatoitalopalumbo@pec.it](mailto:avocatoitalopalumbo@pec.it);

**CONTRO**

**XXXXXXXX**,  
in \_\_\_\_\_, residente  
in \_\_\_\_\_, pec:

1. La XXXXXXX, in persona del Presidente l.r.p.t., è creditrice del sig. XXXXXXX, come in epigrafe identificato, in ragione di contratto di mutuo ipotecario a rogito del Notaio Dott. XXXXXXXXXXXX in Scafati, stipulato in data 03.12.2020, rep. 35074, registrato a Salerno il 12.12.2020 al n. 34182, munito della formula esecutiva il 15.01.2021, della somma di **euro 122.646,28** (di cui euro 20.445,50 per rate insolute tini i 03.03.2021 al 03.12.2023, euro 100.931,84 per residuo capitale al 03.12.2023, euro 154,76 per rateo interessi al 27.12.2023, euro 1.114,18 per interessi di

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - PRESIDENTE Dott. ABETE

Via Giuglianiello n° 93 - 80014 Giugliano (NA) - Tel. 081.806.2010 - [G-Mulipolano20@libero.it](mailto:G-Mulipolano20@libero.it)

# **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 3 -**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

mora al 27.12.2023), oltre interessi di mora al tasso convenzionale annuo del 3,80%.

2. A garanzia del capitale mutuato, relativi accessori e obbligazioni derivanti, XXXXXXXX concedeva a favore della Banca ipoteca volontaria di primo grado, per la complessiva somma di euro 230.000,00, sull'intera proprietà di immobile con tutti i diritti, pertinenze e accessori così descritto nel contratto di mutuo: sito in Pompei (Na) alla via Mariconda n. 115, ed ora via Fondo della Rocca, n. 3, e precisamente: unità immobiliare al piano terra, composta da tre vani ed accessori, con annesso cortile pertinenziale esterno in esclusiva proprietà e sottostante locale cantina in piano seminterrato della superficie di circa mq 16, così censita in catasto fabbricati del Comune di Pompei - foglio 17 - p.lla 102 sub 101, via Fondo della Rocca n. 3 (già via Mariconda, n. 115), piano T-SI, categoria A/3, classe 1, vani 5, r.c. 374,43; l'ipoteca è stata iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli in data 17.12.2020, al n. reg. gen. 48697, reg. part. 6405, presentazione n. 137.

3. Il mutuo è assistito, altresì, dal Fondo di Garanzia Consap per la prima casa ex art. 1, comma 48 lett. C), Legge 27.12.2013, n. 147 e del Decreto 31.07.2014 e che, a seguito di escussione, il MEF acquisirà il diritto di rivalersi sui mutuatari inadempienti per il recupero delle somme versate dal Fondo, mediante autonoma istanza. Ai sensi dell'art. 8 del Decreto 31.07.2014, la Banca può esperire autonomamente le procedure di recupero della creditoria fermo restando che, una volta soddisfatto il credito, sarà tenuta a rimborsare il Fondo delle eventuali somme ulteriori.

4. È stato notificato al debitore XXXXXXXX **atto di precetto dell'importo complessivo di euro 123.266,41**, oltre interessi maturati e maturandi al tasso convenzionale, spese di notifica dell'atto di precetto: in data 08.10.2024 a mezzo pec all'indirizzo risultante in capo al XXXXXXXX dal registro IniPec e in data 28.10.2024 a mezzo raccomandata a/r n. 785380631146.

5. Il termine di dieci giorni dalla notifica del precetto concesso al debitore per il pagamento è ampiamente trascorso senza che egli vi abbia provveduto.

6. Ai sensi dell'art. 41 del Testo Unico Bancario la creditrice è esonerata dalla notifica del titolo esecutivo.

Tutto ciò premesso, la Banca istante, come in epigrafe rappresentata, domiciliata e difesa

### **DICHIARA**

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione la piena proprietà dei beni immobili oggetto dell'ipoteca suddetta nonché i diritti e i relativi frutti, di seguito dettagliatamente indicati e da intendersi con ogni pertinenza, accessione o quota di proprietà in parti comuni e precisamente: intera proprietà dell'immobile con tutti i diritti, pertinenze e accessori sito in Pompei (Na) alla via Mariconda n. 115, ed ora via Fondo della Rocca, n. 3, costituito da unità immobiliare al piano terra, composta da tre vani ed accessori, con annesso cortile pertinenziale esterno in esclusiva proprietà e sottostante locale cantina in piano seminterrato della superficie di circa mq 16, così censita in catasto fabbricati del Comune di Pompei - **foglio 17 - p.lla 102 sub 101, via Fondo della Rocca n. 3 (già via Mariconda, n. 115), piano T-SI, categoria A/3, classe 1, vani 5, r.c. 374,43.**

Il debitore è proprietario per la quota di 1/1 e tal è il diritto oggetto di espropriazione.

Il debitore trovasi in regime di separazione dei beni.

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it

# **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 4 -**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

### **II. OGGETTO DEL MANDATO**

Prestato il giuramento di rito nella udienza del **04.06.2025**, la S.V. illustrissima mi affidava, prima di ogni attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 , 2° co. c.p.c., segnalando immediatamente a questo G.E. quelli mancanti od inidonei, compreso – o meno – della provenienza per lo più come a quella ventennale, successivamente il mandato con i quesiti :

**1) 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.**

**2) Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D - relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile).**

**3) 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;**

**4) 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;**

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

## **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 5 -**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

### **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

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

**6) 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;**

**7) 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.**

**8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

**9) 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.**

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

**11) 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;**

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

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

## **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 6 -**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

### **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**13) accerti se l'immobile è libero o occupato;** acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**14) 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 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.

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

**16) 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, 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.

**17) 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.

---

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

# **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI-7 -**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

### **III. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Le operazioni tecniche condotte sui luoghi oggetto della vertenza, in contemporaneità alla parte debitrice, nella persona del **Sig. XXXXXXXX**, ed al custode nominato, nella persona dell'**Avv. XXXXXXXX**, hanno interessato n°3 accessi presso i luoghi oggetto di vertenza, ubicati in **POMPEI alla XXXXXXXX**, la cui cronologia viene di seguito riportata:

**Accesso - 1°) 07.07.2025 FISSATO MEDIANTE COMUNICAZIONE ORE 12:30 – 14:00;**

**Accesso - 2°) 21.07.2025 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 12:30 – 14:00;**

**Accesso - 3°) 03.09.2025 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 12:30 – 14:00;**

### **IV. RIASSUNTO VERBALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE**

#### **A) PRIMO ACCESSO DEL 07.07.2025 ORE 12:30**

L'anno duemilaventicinque il giorno **07 (sette) del mese di Luglio alle ore 12:30**, per l'inizio delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata mediante n°1 **comunicazione postale, inviata e deposta agli atti**, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U.** della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **POMPEI alla XXXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101**, per iniziare le operazioni peritali di cui al mandato conferitogli. Sui luoghi ha trovato i seguenti signori:

1) **Il Sig. XXXXXXXX**, identificato con documento di riconoscimento rilasciato dal Comune di . . . . ., che dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali;

2) **L'Avv. XXXXXXXX**, nella qualità di custode giudiziario;

In questa sede il C.T.U. rinviene come l'immobile utilizzato dalla parte in precedenza identificata, e dal suo nucleo familiare, inoltre rileva i contatori dell'utenza. In questa sede il C.T.U., esegue una ricognizione metrica e fotografica dei luoghi, le cui misure non sono oggetto di contestazione, inoltre da lettura del mandato e dei quesiti disposti dal G.I., ed utilizzato dalla parte e dal figlio Botta Carmine. Inoltre il C.T.U. fa presente di aver eseguito le ricerche presso i P.U. di rito, ed inoltre rileva i confini delle unità immobiliari. Alle ore **14:00**, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in **POMPEI alla XXXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101**, alle ore **12:30** dei giorni **21 Luglio – 03 Settembre 2025**, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

#### **B) SECONDO ACCESSO DEL 07.07.2025 ORE 12:30**

L'anno duemilaventicinque il giorno **21 (ventuno) del mese di Luglio alle ore 12:30**, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U.** della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **POMPEI alla XXXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101**. Sui luoghi ha trovato i seguenti signori:

1) **Il Sig. XXXXXXXX**, in precedenza generalizzato;

Le parti dispongono l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali, inoltre riceve copia : 1) fatture luce; precisando come non riceve fatture idriche anche avendo il contatore, e per il gas dispone di un bombola esterna.

Alle ore **14:00**, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in **POMPEI alla XXXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101**, alle ore **12:30** del giorno **03 Settembre 2025**, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 8 -**

*(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**C) TERZO ACCESSO DEL 03.09.2025 ORE 12:30**

L'anno duemilaventicinque il giorno **03 (tre) del mese di Luglio alle ore 12:30**, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U.** della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **POMPEI alla XXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101**. Sui luoghi ha trovato i seguenti signori:

1) **Il Sig. XXXXXXX**, in precedenza generalizzato;

Inoltre in questa sede il C.T.U. fa presente di aver eseguito le indagini presso i p.u., a riscontro del mandato fornito.

Il C.T.U. ritiene di aver raccolto le informazioni necessarie per l'espletamento del mandato, e si riserva ulteriori accessi per la verifica dei dati raccolti, previa comunicazione ai tecnici costituiti. In questa sede il C.T.U., conclude le operazioni peritali, ritenendo conclusi gli accertamenti presso i pubblici uffici.

Alle ore **14:00** conclude le operazioni, e come disposto nel mandato si riserva di inviare copia della relazione, assegnando un termine **giorni 15 (quindici) prima dell'udienza e quindi entro la data del 18.11.2025**, entro cui far pervenire eventuali osservazioni al proprio elaborato, presso il suo studio anche mediante fax. L.C.S.

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

*Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it*

# **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI-9 -**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**1) QUESITO : <<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), .... >>**

L'immobile di vertenza fa parte dell'edilizia ubicata in Pompei alla XXXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101, (foto 1 – 2).



Superato il cancello di ingresso, si accede ad un cortile interno di invito ai livelli dell'unità, al piano terra e cantinola, si rinviene l'unità di vertenza, utilizzato dal Sig. XXXXXXXX e dal figlio , il cui immobile insiste sulla particella 251 e risulta confinante sul lato **Nord** con ditta a **Sud** con dita ad **Est** con XXXXXXXX Luigi; ad **Ovest** con corte esclusiva.

La tipologia costruttiva dell'edilizia di vertenza, pone in essere la datata epoca di costruzione del fabbricato di circa **1995**, desunta dagli atti di compravendita e dai titoli edilizi, il quale da quanto rinvenuto è costituito da una struttura mista, oltre a rinvenire delle finitura esterne intonacate e verniciate di un colore chiaro.

Il complesso in esame è ubicato nel centro urbanizzato della città, la cui posizione del fabbricato è privilegiata nell'ambito del territorio attribuendo allo stesso una valenza economica alta.

Da quanto accertato l'immobile di interesse si presenta in un buono stato di conservazione, formato da **n°1 (uno) unità immobiliari piano terra oggetto di pignoramento, oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.**

---

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.A.U. - PRESIDENTE Dott. ABETE

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. e fax 081.806.2016 - E-Mail: ph.vincenzo@libero.it

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 10

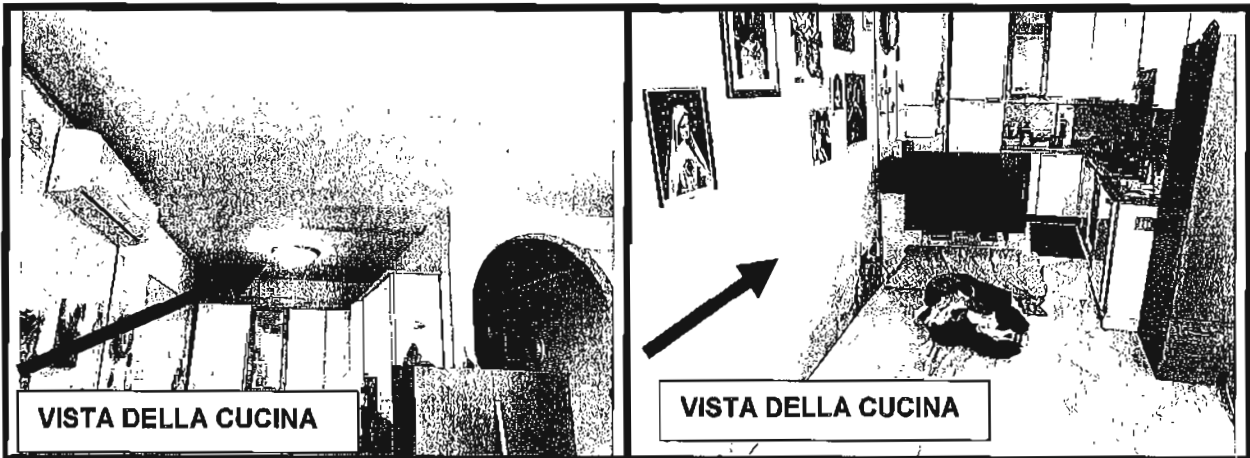
(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

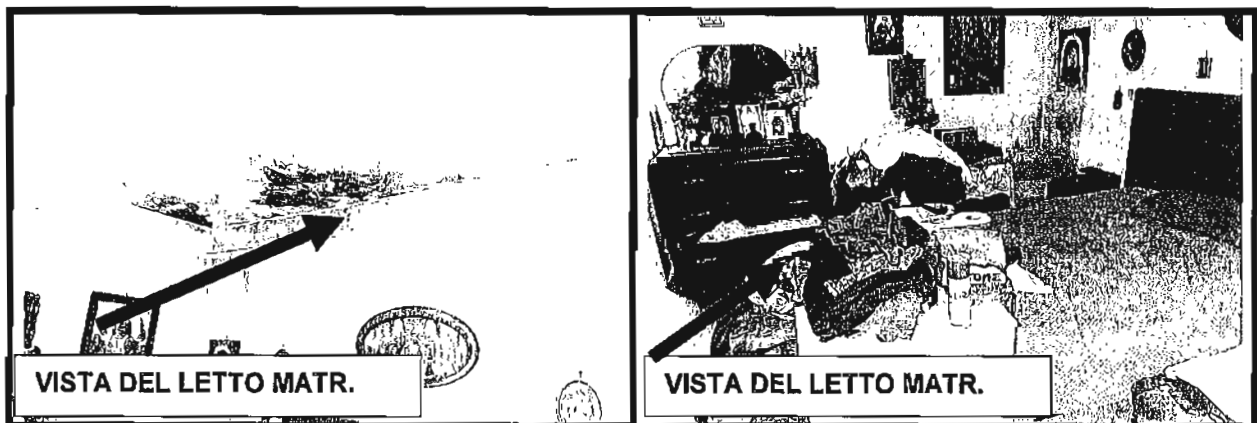
### ➤ UNITA' 1 – PIANO TERRA – UTILIZZATA DAL SIG. XXXXXXX

L'Unità 1 – utilizzata dal Sig. XXXXXXX e dal figlio XXXX – piano terra è adibita ad uso abitazione, accessibile dalla scala, superato il quale si rinvencono le seguenti stanze : un soggiorno – cucina, due camere da letto ed un bagno, oltre un cortile esclusivo ed una cantinola; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **100,00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3,00 m**, risulta confinante sul lato Nord con p.lla 844, a Sud con altre unità immobiliari; ad Est con Via Carotenuto; ad Ovest con p.lla 805, in aggiunta ad una cantinola di circa **20,00 mq**, ed un cortile di circa **190,00 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **15,00 mq**; oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.

La cucina è adeguatamente pavimentata, formata da piastrelle di forma quadrata, oltre a rinvenire delle pareti rivestite con piastrelle, **accertato in un carente stato di conservazione**, (foto 3 – 4).



La camera da letto matr. è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, **accertato in un carente stato di conservazione**, (foto 5 – 6).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - PRESIDENTE DOTT. ABETE

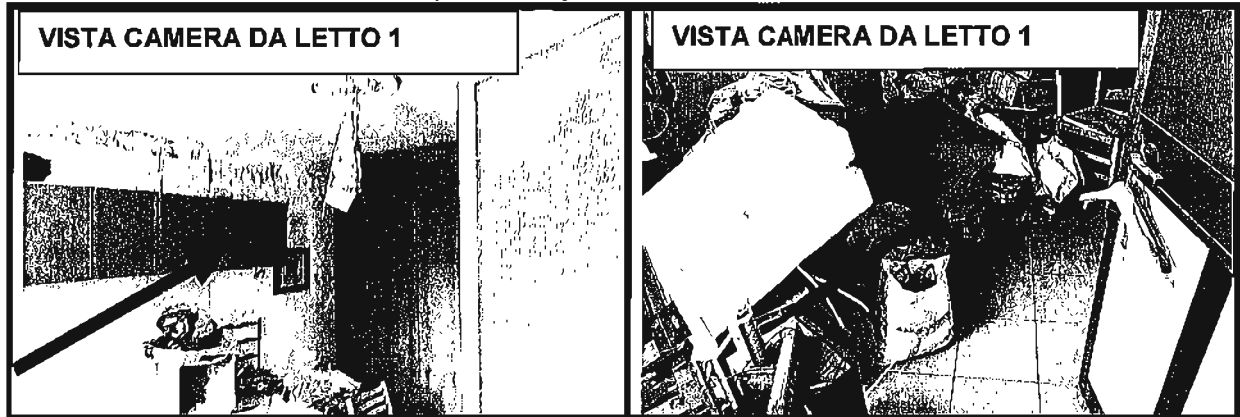
Via Giugliano n° 93 - 80011 Giugliano (NA) - Tel. e Fax 081.506.2019 - E-mail: palma20@libero.it

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 11

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

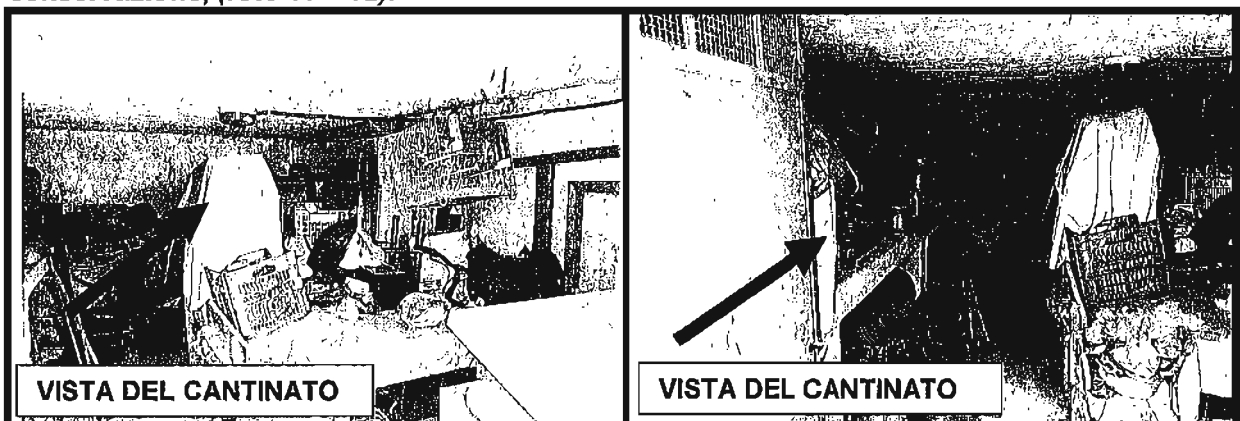
La camera da letto 1 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, **accertato in un carente stato di conservazione, (foto 7 – 8).**



Il bagno è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, **accertato in un carente stato di conservazione, (foto 9 – 10).**



La cantinola è costituito da pavimentazione in massetto in c.a., con pareti privi di intonaco, privo di arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, **accertato in un carente stato di conservazione, (foto 11 – 12).**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE

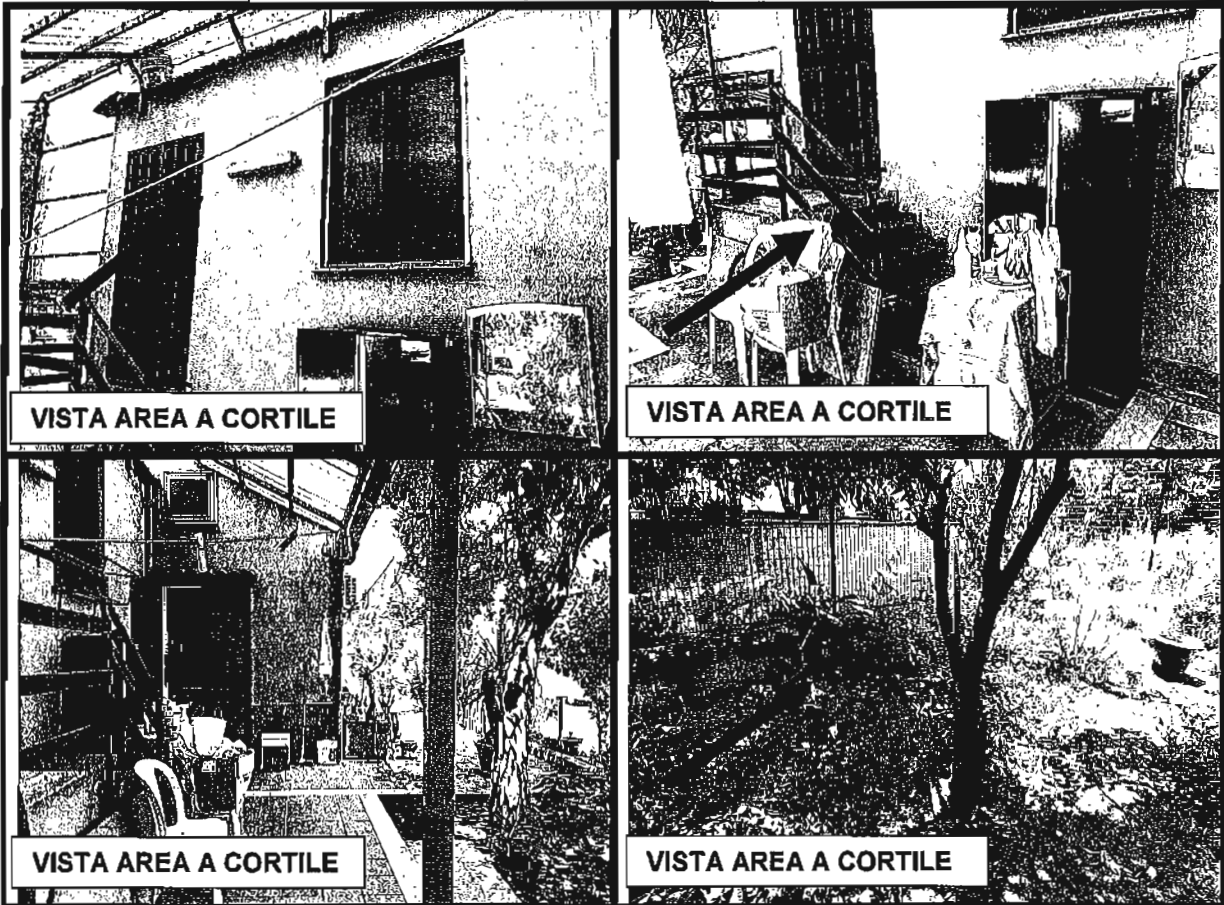
Via Giuglianofollo n° 93 - 86011 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: [pinazzo@libero.it](mailto:pinazzo@libero.it)

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 12

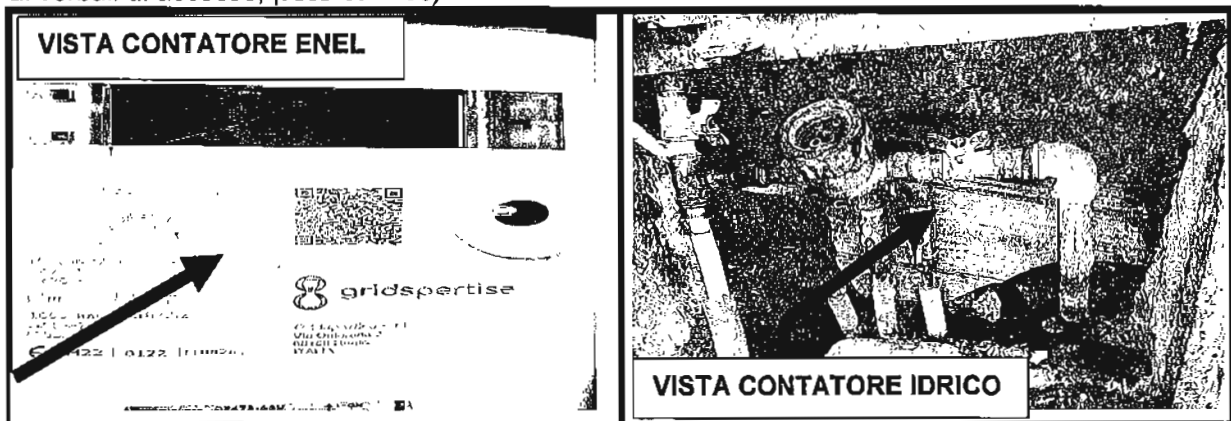
(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

L'area cortile esterna è costituito in parte da un percorso pavimentato e per la restante ad uso giardino, arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, accertato in un carente stato di conservazione, (foto 13 – 14 – 15 – 16).



Inoltre sui luoghi, sono stati indagati i contatori delle utenze, e precisamente dell'Enel ed Idrico (esterno all'edilizia), rispettivamente per la singola utenze, per i quali è stata fornita solo la fattura dell'Enel e non idrica, diversamente per il Gas, che dispone di una bombola esterna, allegati ai verbali di accesso, (foto 17 – 18).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA - G.E.U. - PRESIDENTE Dott. ABETE

Via Guglielmo n° 15 - 00014 Gugliano (RM) - Tel. Fax 031.806.2016 - E-Mail: [vincenzo@ipn.it](mailto:vincenzo@ipn.it)

## **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 13**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

### **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<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), .... >>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, dai rilievi metrici eseguiti ha verificato come l'immobile di vertenza, si compone di un unico lotto, segue :

- **UNITÀ 1** – utilizzata dal **Sig. XXXXXXX** e dal **figlio XXXXX** – **piano terra** è adibita ad uso abitazione, accessibile dalla scala, superato il quale si rinvergono le seguenti stanze : *un soggiorno – cucina, due camere da letto ed un bagno, oltre un cortile esclusivo ed una cantinola*; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **100.00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.00 m**, *risulta confinante sul lato Nord con p.lla 844, a Sud con altre unità immobiliari; ad Est con Via Carotenuto; ad Ovest con p.lla 805*, in aggiunta ad una cantinola di circa **20.00 mq**, ed un cortile di circa **190.00 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **15.00 mq**; **oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.**

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 14

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

### ➤ DESCRIZIONE DEI LOTTI DI STIMA

- "LOTTO n. 1" – quota di 1/1 di proprietà dei Sig. XXXXXXX. nato a C

già Via

- C.F. XXXXXXX;

- **PIÙ PRECISAMENTE** : immobile ubicato al piano terra – in Pompei alla XXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101 ;

✓ formano da un : soggiorno – cucina, due camere da letto ed un bagno, oltre un cortile esclusivo ed una cantinola; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa 100,00 mq, ed un'altezza interna variabile, ma di circa 3,00 m, risulta confinante sul lato Nord con p.lla 844, a Sud con altre unità immobiliari; ad Est con Via Carotenuto; ad Ovest con p.lla 805, in aggiunta ad una cantinola di circa 20,00 mq, ed un cortile di circa 190,00 mq, ed una scala avente una superficie complessiva di circa 15,00 mq; oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.

✓ Censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101 – Piano T - Cat. A/3, cl.1, vani 5, R.C. € 374,43 – accatastata in data 01.06.2000;

- Fabbricato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e successiva autorizzazione n°1386 del 4 maggio 1995;

- Pratica edilizia protocollo numero 7847 del 3 marzo 2008 a nome di La Mura Angiola, usufruttuaria del cespite, con relativo versamento delle somme dovute di cui al bollettino numero 23 del 28 febbraio 2008 di € 911,94 e n. 22 del 28 febbraio 2008 di € 3.685,86 (quest'ultimo intestato alla Tesoreria Comunale)

Fabbricato in area soggetta ai vincoli è stata presentata istanza di parere di cui all'art. 32 della legge 47/85 di cui al protocollo numero 8771 del 10 marzo 2008

Pervenuto all'esecutato in virtù dell'ATTO DI COMPRAVENDITA PER Notar L.D Aquino del 12.03.2008 trascritto l'01.04.2008 al n. 17471 d'ordine e n.10869 particolare, da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (in separazione di beni) veniva trasferita quota pari a 6/48 in piena proprietà della predetta unità urbana distinta con la prc.102 sub.101 p.T-SI ctg.A/3 vani 5 a \_\_\_\_\_ il 10.08,1955 (in regime di comunione legale), XXXXXXXX nata a \_\_\_\_\_ n regime di comunione legale), XXXXXXXX nata a Pompei il 16.04.1957- (in regime di comunione legale), XXXXXX in regime di comunione legale), XXXXXXXX nata \_\_\_\_\_ 7 x (in regime di comunione legale) e XXXXXXXX nato \_\_\_\_\_ (in regime di separazione di beni), per 1/48 ciascuno.

**VALORE COMMERCIALE : € 130.605,00**

Al cui importo bisogna decurtare il 20% sul valore commerciale, a seguito del perfezionamento e/o diniego delle pratiche, si avrà un

**PREZZO BASE STIMATO : € 104.484,00.**

**Valore locativo = 4,30 €/mq x 146,25 mq = € 629,00 al mese.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - PRESIDENTE Dott. ABETE

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 15

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**2) 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 ....>>**

Dalla documentazione reperita presso la conservatoria, si rinviene come le unità di vertenza, ubicata in **FABBRICATO sito in Pompei alla XXXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101**, sia caratterizzata dai seguenti trasferimenti rinvenuti ed **allegati**, in conformità alla relazione notarile, di seguito elencati, segue:

### ➤ RICERCHE ATTI DI COMPRAVENDITA NEL VENTENNIO :

L'istruttoria della documentazione reperita (**allegata atto originale di compravendita**), consentono di risalire dai titoli di provenienza dell'epoca datata dell'immobile di vertenza, nel cui :

**1) ATTO DI COMPRAVENDITA PER Notar XXXXXXXX del 12.03.2008** trascritto l'01.04.2008 al n. 17471 d'ordine e n.10869 particolare, da XXXXXXXX nato a ..... (in separazione di beni) veniva trasferita quota pari a 6/48 in piena proprietà della predetta unità urbana distinta con la prc.102 sub.101 p.T-SI ctg.A/3 vani 5 a XXXXXXXX nato ..... 5 (in regime di comunione legale), XXXXXXXX nata a ..... (in regime di comunione legale), XXXXXXXX nata a Pompei il 16.04.1957- (in regime di comunione legale), XXXXXXXXnata a ..... (in regime di comunione legale), XXXXXXXX nata a Pompei il 28.07.1947 x (in regime di comunione legale) e XXXXXXXX nato a ..... (in regime di separazione di beni), per **1/48 ciascuno**.

**2) In virtù di atto di compravendita per Notar XXXXXXXX del 03.12.2020, rep. n. 35073, e precisamente:**

con formalità n°48490 d'ordine e n.35499 particolare in data 16.12.2020, veniva trascritta accettazione tacita dell'eredità di XXXXXXXX nata a ..... e deceduta il ..... da parte di XXXXXXXX nato a ..... per 4/96 e XXXXXX nato ..... ), XXXXXX nato a Pompei il 22.06.1974 e XXXXXXXX nato a Gragnano il 15.11.1982 per 3/96 ciascuno quale bene personale,, : relativamente a complessivi **13/96** in piena proprietà dell'unità urbana distinta con la prc.102 sub.101 p.T-SI ctg.A/3 vani 5 - denuncia di successione presentata a Castellammare di Stabia l\*08.11.2017 classificata al n.1855 Vol.9990 trascritta a Napoli 2 il 30.11.2017 ai nn.52038/40444, precisandosi (nella sezione D di tale nota) che in conseguenza del decesso la quota complessiva di spettanza della defunta pari a 13/96 si era devoluta al coniuge superstite XXX - (già titolare della quota di 1/96) per **4/96** indivisi e ai suoi figli XXXXXXXX per la quota di **3/96** ciascuno;

nonché, previa precisazione (come risultante dal titolo del suddetto atto per Notar XXXXXXX del 3/12/2020) che nell'atto di compravendita per Notar L.D'Aquino del 12.03.2008 il sig. .... aveva erroneamente dichiarato di essere in separazione dal proprio coniuge sig.ra XXXXXXXX nata a ..... e che, pertanto, essendo ancora vigente alla data dell'acquisto il regime di comunione legale dei beni fra essi coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX, la quota acquistata dal sig. XXXXXXXX pari ad 1/48 era di spettanza del medesimo XXXXXXXX e della di lui coniuge XXXXXXXX per 1/96 ciascuno e, pertanto, essendo intenzione del sig. XXXXXXXX acquistare la residua quota pari a complessivi 83/96 dell'unità urbana in oggetto, previa rettifica delle dichiarazioni rese nel predetto atto di compravendita per Notar XXXXXXXX XX in ordine al suo regime familiare vigente alla data del detto acquisto del 12,03.2008:

con trascrizione n.48491 d'ordine e n.35500 particolare in data 16.12.2020, dai coniugi ..... I 07.06.1949 e XXXXXXXXnata a ..... per 1/96 ciascuno in regime di comunione legale e dalla sola predetta XXXXXXXXper 12/96 quale bene personale, dai coniugi XXXXXXXX nato a ..... : XXX nata a ..... I per 1/96 ciascuno in regime di

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - PRESIDENTE DOTT. ABETE

Via Giuglianello n° 23-30014 Giugliano (NA) - Tel.3 fax 081.306.2010 - E-Mail: palma-va@libero.it

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 16

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

comunione legale e dal solo predetto XXXXX per 12/96 quale bene personale, dai coniugi XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ per 1/96 ciascuno in regime di comunione legale e dalla sola predetta XXXXXXX per 12/96 quale bene personale, dai coniugi XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ per 1/96 ciascuno in regime di comunione legale e dalla sola predetta XXXXXXX per 12/96 quale bene personale e da XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ il 12.11.1968 per 12/96 quale bene personale, XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 3/96 quale bene personale, XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ (in regime di separazione di beni) per 3/96, XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ per 3/96 quale bene personale e XXXXXXX nata a \_\_\_\_\_ (in regime di separazione di beni) per 1/96, venivano venduti e trasferiti diritti pari a complessivi 83/96 in piena proprietà della predetta unità urbana distinta con la prc. 102 sub. 101 p.T-S 1 ctg.A/3 vani 5 a XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ in regime di separazione di beni; precisandosi che la residua quota era già di proprietà di esso acquirente XXXXXXX.

### ➤ ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO PREGIUDIZIEVOLI:

- 1) **Sentenza dichiarativa di fallimento n.62516 d'ordine e n.34369 particolare del 14.11.2005** - a favore Massa dei Creditori di XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ Tribunale di Torre Annunziata 16.06.2005, rep. n.30/2005 - relativamente alla quota di 1/8 in piena proprietà del magazzino ili Pompei nel NCEU Fol.7 prc.102.
- 2) **Sentenza dichiarativa di fallimento n.23370 d'ordine e n. 11629 particolare del 26.03.2007** - in rettifica alla precedente trascritta il 14.11.2005 al n.34369 di registro particolare - a favore Massa dei Creditori di XXXXXXX - contro XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ - Tribunale di Torre Annunziata 16.06.2005, rep. n.30/2005 - relativamente alla quota di 1/8 in nuda proprietà dell'abitazione in Pompei nel NCEU Fol.17 prc.102 sub.101 ctg.A/3 vani 5. Con la presente si rettifica la precedente trascrizione del 14.11.2005 n.reg.gen. 62516, n.reg.part. 34369, precisando che viene appresa alla massa attiva del fallimento di xxxxxxx, n.30/2005 Tribunale di Torre Annunziata, una quota pari ad 1/8 della nuda proprietà dell'immobile in oggetto, anziché la piena proprietà della stessa quota, come in precedenza erroneamente trascritto.
- 3) **Ipoteca volontaria n.48697 d'ordine e n.6405 particolare del 17.12.2020** - a favore Banca Popolare Pugliese con sede in Parabita (domicilio ipotecario eletto: Parabita, via Provinciale per Matino n.5) - contro XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_, n. regime di separazione di beni) - atto xxxxxxx 03.12.2020, rep. n.35074 - per complessivi € 230.000,00 di cui € 115.000,00 capitale da rimborsare in anni 20 mediante n.240 rate mensili - grava sull'intera piena proprietà dell'unità urbana di cui in premessa, riportata nel NCEU di Pompei al Fol.17 prc.102 sub. 101 p.T-SI ctg.A/3 vani 5.
- 4) **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione n.27228 d'ordine e n.3829 particolare dell'01.06.2022** - a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: via Roberto Bracco n.20, Napoli) - contro XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ - atto in data 30.05.2022 - per complessivi € 140.920,10 di cui € 70.460,05 capitale - grava sull'intera piena proprietà dell'unità urbana di cui in premessa, riportata nel NCEU di Pompei al Fol. 17 prc.102 sub. 101 ctg.A/3 vani 5.
- 5) **Pignoramento immobiliare n.63 893 d'ordine e n.50231 particolare del 31.12.2024** - a favore xxxxxxx con sede in Parabita - contro XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ - Tribunale di Torre Annunziata 27.11.2024 - sino alla concorrenza di € 123.266,41 oltre interessi e spese - grava sull'intera piena proprietà dell'unità urbana di cui in premessa, riportata nel NCEU di Pompei al Fol.17 prc.102 sub. 101 ctg.A/3 vani 5.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 17**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

L'unità di vertenza è ubicata in Pompei alla XXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101, per la quale si riportano i la cronistoria dei riferimenti catastali, segue :

Sez.	F.	P.	S.	INTES T.	CAT.	CL	CON.	REND	DATA
URB	17	102	101	xxxxxx	A/3	1	5 vani	€ 374,43	VARIAZIONE del 07/06/2019 Pratica n. NA0165008 in atti dal 07/06/2019 Rettif.Toponomastica IST.163925/19 (n.53797.1/2019) – Datato 07.06.2019
URB	17	102	101	XXXXX XX	A/3	1	5 vani	€ 374,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie – Datato 09.11.2015
URB	17	102	101	XXXXX XX	A/3	1	5 vani	€ 374,43	VARIAZIONE del 27/04/2000 in atti dal 19/06/2000 AMPLIAMENTO DEPOSITO ABITAZIONE (n. 13553.1/2000) – Datato 27.04.2020
URB	17	102	101	XXXXX XX	A/3	1	5 vani	€ 374,43	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/01/2009 Pubblico ufficiale CESARANO Sede SCAFATI (SA) - UU Sede CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) Registrazione – Datato 16.01.2009
URB	17	102	101	XXXXX XX	A/3	1	5 vani	€ 374,43	Atto del 12/03/2008 Pubblico ufficiale D'AQUINO LUIGI Sede SCAFATI (SA) Repertorio n. 19134 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10869.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/04/2008

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - G.T.U. - PRESIDENTE Dott. ABETE

Via Giuglianiello n° 93 - 80011 Giugliano (NA) - Tel. & Fax 081.506.2018 - E-Mail: palmarozzo@libero.it

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 18**

*(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<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 ... >>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, nonché presso i pubblici uffici, ha rinvenuto la **conformità della relazione notarile e dai documenti ipotecari e catastali, oltre ad aver reperito in "originale l'atto di compravendita" ed allegati alla relazione gli atti di trasferimento del bene, in aggiunta a come abbia riportato in modo corrispondente le rettifiche catastali desunte dagli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio.**

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

*Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

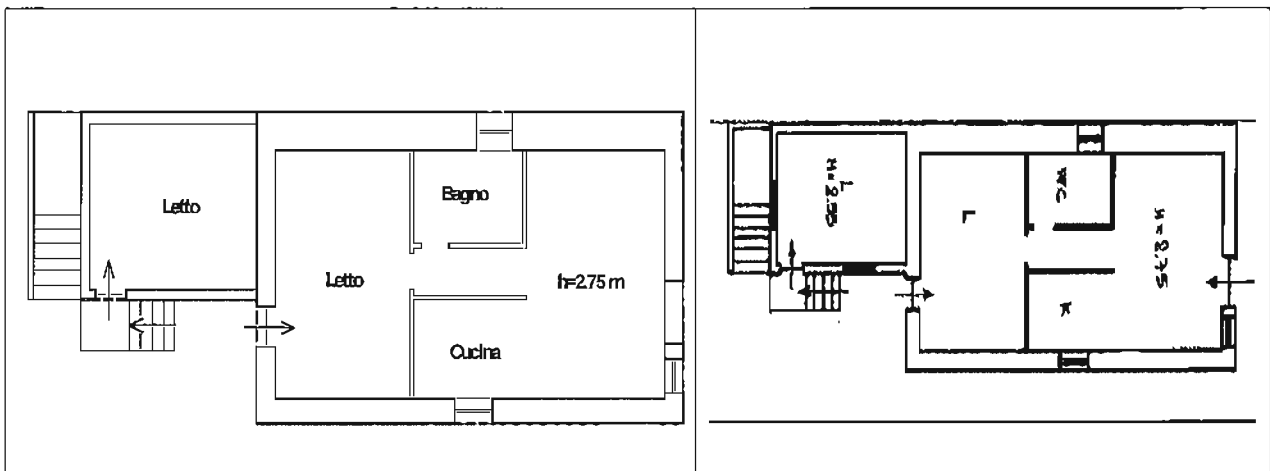
**3) QUESITO:** <<Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento ....>>

L'istruttoria della documentazione deposta ha rinvenuto come l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 03.12.2024, interessi il FABBRICATO sito in Pompei alla XXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101, e come a tale data l'immobile di vertenza, sia stato trasferito alla parte debitrice Sig. XXXXXXX, nato a

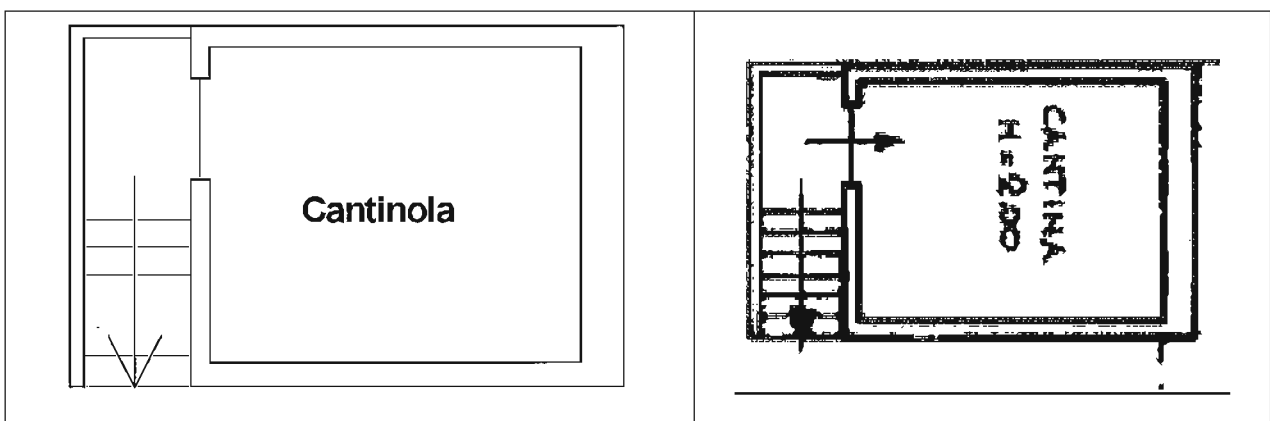
) - C.F. XXXXXXX– per la quota di 1/48, mediante ATTO DI COMPRAVENDITA PER Notar xxxx del 12.03.2008 trascritto l'01.04.2008 al n. 17471 d'ordine e n.10869.

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali, segue:

• UNITA' PIANO TERRA



• UNITA' PIANO CANTINATO



Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Accerti la conformità tra la descrizione

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - PRESIDENTE Dott. ABETE

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento ....>>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, dai rilievi metrici eseguiti ha verificato come gli immobili di vertenza, sia :

- **censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101; dal cui raffronto con le planimetria catastali con lo stato dei luoghi, risulta pignorato per l'intera sua estensione; oltre a mantenere la propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari.**

---

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - PRESIDENTE Dott. ABETE

Via Guglielmo n° 93 - 80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: palmas20@libero.it

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 21

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

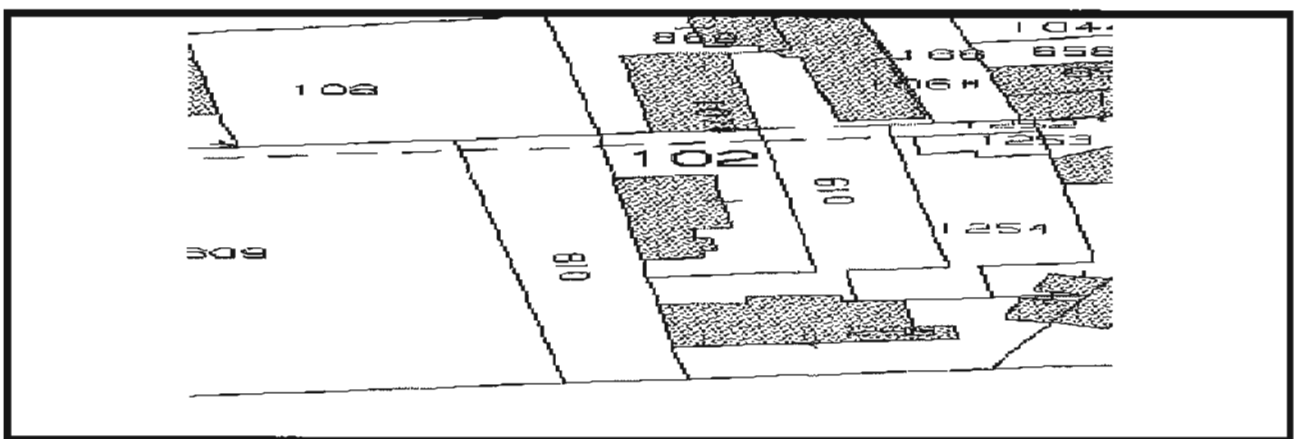
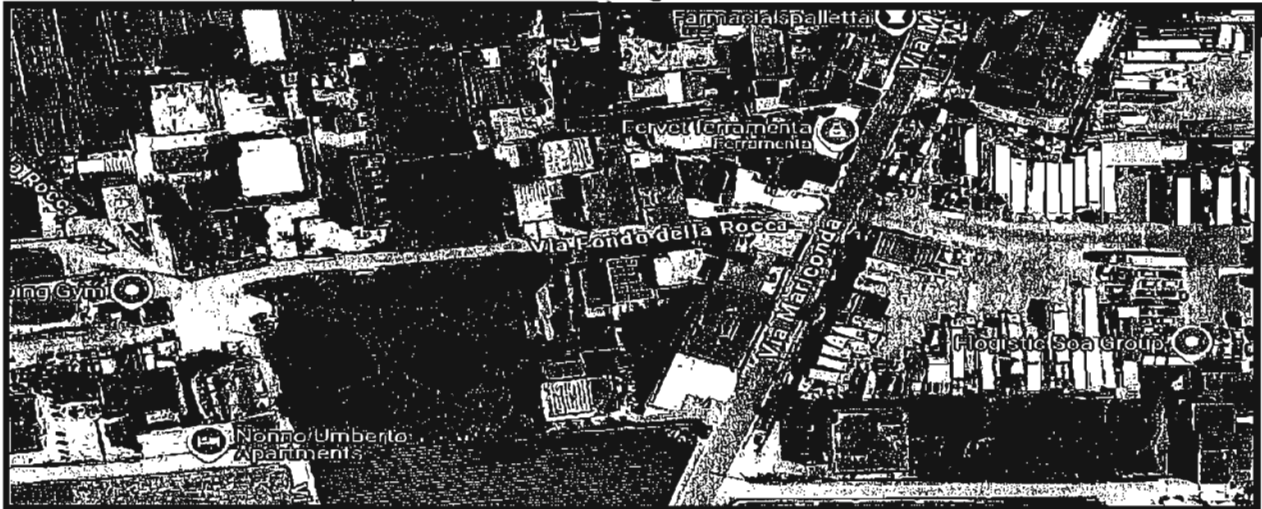
## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

4) QUESITO : <<Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità ...>>

Come sopra illustrato e da indagini condotte presso i pubblici uffici, si è rinvenuto come :

● In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto precisa come 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,

● In ordine al secondo profilo (beni pignorati), l'esperto precisa come unicamente all'oggetto del pignoramento, i dati di identificazione catastale corrispondono ai riferimenti catastali indicati nell'atto di pignoramento, a tale fine, per l'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore ha effettuato una **sovrapposizione dell'ortofoto satellitare**, georeferenziando l'immagine con i Punti Fiduciarci catastali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, accertando la corrispondenza dei confini, segue :



Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - PRESIDENTE Dott. ABETE

Via Giulianofello n° 93 - 30014 Giulianova (NA) - Tel & Fax 081.506.2018 - E-Mail: [vincenzo@ibbco.it](mailto:vincenzo@ibbco.it)

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 22**

*(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità....>>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, dai rilievi metrici, nonché dalla **sovrapposizione dell'ortofoto satellitare**, ha verificato come gli immobili di vertenza, sia :

- **censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101 – dal cui raffronto con le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi.**

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

*Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:pimenzio@libero.it*

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 23**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

5) QUESITO : <<Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) ...>>

L'unità di vertenza è censita al **foglio 17 particella 102 sub. 101**, per il quale si riportano i seguenti riferimenti catastali, segue :

Sez.	F.	P.	S.	INTES T.	CAT.	CL.	CON.	REND.	DATA
URB	17	102	101	XXXXX XX	A/3	1	5 vani	€ 374,43	VARIAZIONE del 07/06/2019 Pratica n. NA0165008 in atti dal 07/06/2019 Rettif.Toponomastica IST.163925/19 (n.53797.1/2019) – Datato 07.06.2019
URB	17	102	101	XXXXX XX	A/3	1	5 vani	€ 374,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie – Datato 09.11.2015
URB	17	102	101	XXXXX XX	A/3	1	5 vani	€ 374,43	VARIAZIONE del 27/04/2000 in atti dal 19/06/2000 AMPLIAMENTO DEPOSITO ABITAZIONE (n. 13553.1/2000) – Datato 27.04.2020
URB	17	102	101	XXXXX XX	A/3	1	5 vani	€ 374,43	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/01/2009 Pubblico ufficiale CESARANO Sede SCAFATI (SA) - UU Sede CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) Registrazione – Datato 16.01.2009
URB	17	102	101	XXXXX XX	A/3	1	5 vani	€ 374,43	Atto del 12/03/2008 Pubblico ufficiale D'AQUINO LUIGI Sede SCAFATI (SA) Repertorio n. 19134 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10869.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/04/2008

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - PRESIDENTE Dott. ABETE

Via Giuglianillo n° 93-80011 Ciulliano (NA) - Tel.3 59 091.505.2010 - E-Mail:palmonzo@libe.it

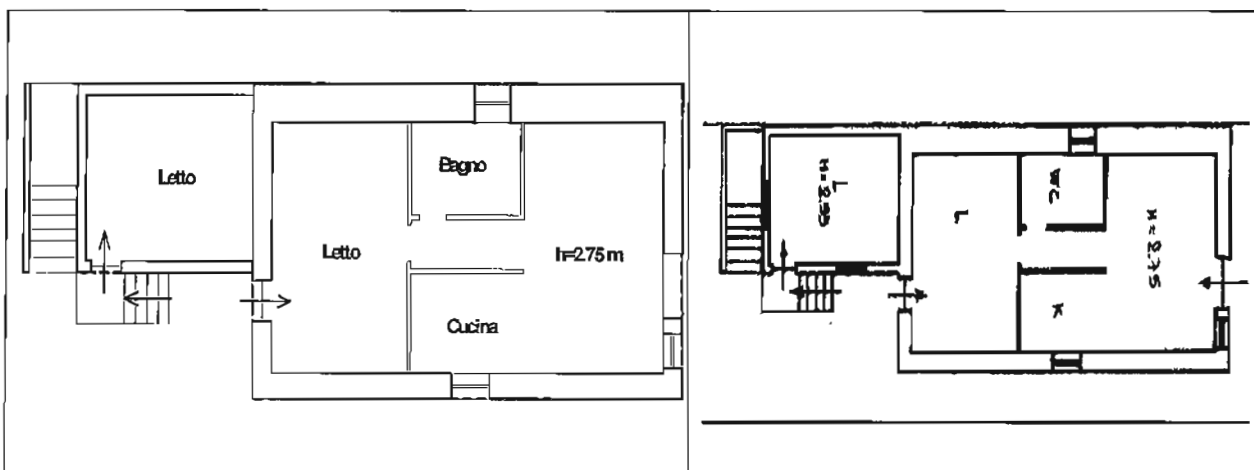
# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 24

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

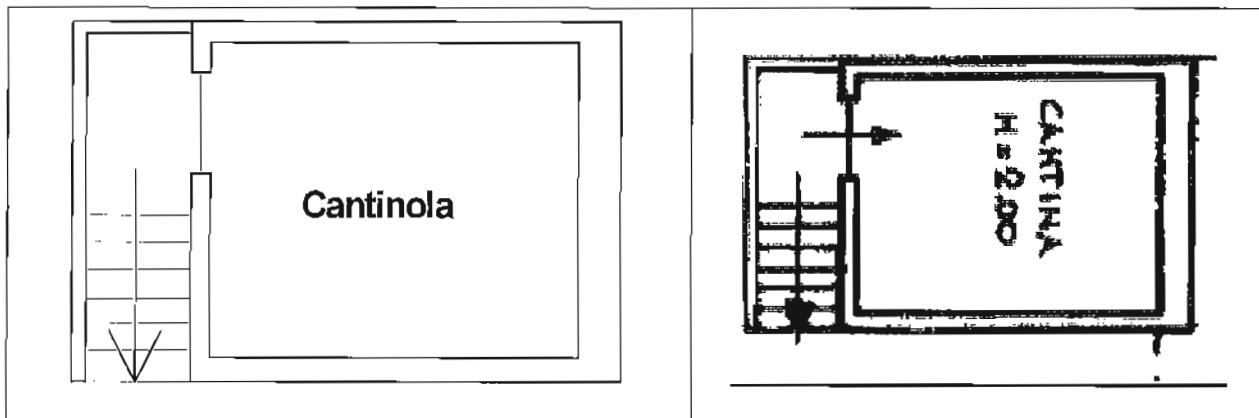
## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Come sopra in precedenza illustrato, la planimetria catastale, ingloba i riferimenti indicati nell'atto di pignoramento, segue :

- **UNITA' PIANO TERRA**



- **UNITA' PIANO CANTINATO**



Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) ....>>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, dai rilievi metrici, ha verificato come l'immobile di vertenza sia **pignorato per la sua intera estensione.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - PRESIDENTE Dott. ABETE

Via Giudicali 10 n° 92 - 89014 Girali (SR) - T.C.S. - n. 051.796.2018 - E-Mail: vincenzo@ipso.it

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 25**

*(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**6) 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...>>**

L'atto di pignoramento immobiliare datato **03.12.2024**, riporta i subalterni così come inglobati per aree funzionali, al fine della vendita in lotti, segue :

✓ **UNITÀ 1** utilizzata dal **Sig. XXXXXXX** e dal figlio **xxxxxxx** – **piano terra** è adibita ad uso abitazione, accessibile dalla scala, superato il quale si rinvencono le seguenti stanze : *un soggiorno – cucina, due camere da letto ed un bagno, oltre un cortile esclusivo ed una cantinola*; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **100.00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.00 m**, *risulta confinante sul lato Nord con p.lla 844, a Sud con altre unità immobiliari; ad Est con Via Carotenuto; ad Ovest con p.lla 805*, in aggiunta ad una cantinola di circa **20,00 mq**, ed un cortile di circa **190,00 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **15,00 mq**; **oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.**

Inoltre come sopra riportato gli immobili di vertenza, sia stato trasferito alla parte debitrice **XXXXXXX** nato a \_\_\_\_\_ (in regime di separazione di beni), per 1/48 ciascuno, mediante **ATTO DI COMPRAVENDITA PER Notar xxxx del 12.03.2008** trascritto l'01.04.2008 al n. 17471 d'ordine e n.10869 particolare.

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<*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...>>, il sottoscritto a seguito dell'istruttoria della documentazione acquisita, fa presente come **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.***

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 26**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**7) QUESITO : <<Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale>>**

La richiesta presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Pompei è stata evasa, con il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, per il suolo censito al **Foglio 17, Particella 102** del N.C.E.U. di Pompei insiste un fabbricato. Dato atto che il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 380/01, solo ed esclusivamente per i terreni che non costituiscano anche pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, accertando come secondo il vigente strumento urbanistico vigente, segue :

Visto il P.R.G, approvato con D.P.G.R.C. n. 14069 in data 29/12/1980, entrato in vigore il 21/01/1981; Visto H D.lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii.;

Visto il Piano Territoriale Paesaggistico approvato con D.M. 04/07/2002, pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18-09.2002; Visto la Deliberazione della Giunta Regionale n. 5447 del 7/11/2002; Vista la LR. n. 21/2003 e ss.mm.ii.;

Visti la L. 364 del 20.06.1909, il D.M. 10.06.1929 e la L. 1089 del 01.06.1939 (vincolo diretto/indiretto); Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, pubblicato sul B.U.R.C, n. 20 del 23/03/2015 e il suo aggiornamento ai sensi dell'art. 68, comma 4bis del D. Lgs 152/2006 approvato con Decreto Segretariale n. 474 del 14/04/2021,

**ATTESTA**

che l'area identificata al Foglio 17, particella 102 del N.C.F.U. di Pompei, su cui insiste un fabbricato, ricade secondo il vigente P.R.6., in parte in

**Zona "B3 - Di completamento frazioni".**

La predetta area, inoltre:

- ✓ è sottoposta al vincolo del D.lgs. n. 42/04 già L. 1497/39 e D.lgs. n. 490/99, di cui al D.M. 27/10/1961, come tutto il territorio comunale di Pompei;
- ✓ è sottoposta al vincolo sismico, ai sensi della L. 64/74 e ss. mm, ii., giusta Deliberazione della Giunta Regionale n. 5447 del 7/11/2002;
- ✓ è inserita tra le aree vesuviane a rischio vulcanico, ai sensi della L.R. n. 21 del 10/12/2003, pubblicata sul B.U.R.C n. 59 del 15/12/2003, come tutto il territorio comunale di Pompei;
- ✓ non è inclusa nel vigente P.T.P., approvato con Decreto Ministero BB.AA. del 04/07/2002, pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18/09/2002;
- ✓ non ricade nelle aree interessate dal Rischio e dalla Pericolosità Idraulica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, adottato dal Comitato Istituzionale con Delibera n. 1 del 23/02/2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 20 del 23/03/2015;
- ✓ non è sottoposta al vincolo dell'area di rispetto Archeologico, di cui alla l. 364 del 20/06/1909, al D.M. 10/06/1929 e alla L. 1089 del 01/06/1939 (vincolo diretto/indiretto);
- ✓ non rientra nelle aree perimetrale dal piano del Parco Regionale del fiume Sarno - L.R. n. 33 del 1 settembre 1993.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - PRESIDENTE Dott. ABETE

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 27

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

### **Stralcio N.T.A. del P.R.G.**

✓ Macrozona - Zona residenziale (art. 13 N.T.A.)

✓ le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. In tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme e istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinari che producono rumore od odore molesto, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona, Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali gli ospedali e le case di cura nonché gli edifici per uffici pubblici. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con costruzioni analoghe. Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60-70 db. Le zone residenziali si dividono in zone di interesse storico-ambientale, di ristrutturazione e completamento, di espansione e turistiche.

✓ Sottozona - Zone residenziali di completamento frazioni B3 (art. 17 N.T.A.)

✓ La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 13 delle presenti Norme. In tali zone il piano si attua per Intervento diretto, applicando i seguenti indici: a)  $S_m = 300 \text{ mq}$  b)  $I_f * 2.0 \text{ mc/mq}$  c)  $Q = 0.40$  d)  $H = m.10.50$  e)  $V = m.4.000$  f) Accessori consentiti nei limiti del 5% del volume edificabile g) Spazi interni: consentiti tutti i tipi, h) Parcheggi inerenti alla costruzione:  $5 \text{ mq}/100 \text{ rnc}$  1) Parcheggi di urbanizzazione primaria; come da tabella B; l)  $D_e H$  con un minimo  $m.10.00$  m)  $O_c H/2$  con un minimo di  $m.5.000$  n), È consentita la costruzione in aderenza a edifici esistenti sul confine. I proprietari dovranno cedere al Comune le aree di urbanizzazione primaria indicate al punto i e/o quelle di urbanizzazione primaria e secondaria riportate nei grafici e ricadenti nel lotto. La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti da porre a carico dei proprietari è determinata con le modalità di cui agli artt. 8, 9 p e i 47 delle presenti norme, secondo i criteri espressi dall'art 106 del R.E. Nella sottozona B3 i seguenti indici sono così modificati; a)  $S_m = 800 \text{ mq}$  b)  $I_f = 0.7 \text{ mc/mq}$  c)  $H = 7.00 \text{ m}$ , misurata sul lato ove il terreno è a quota inferiore.

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale>>, il sottoscritto a seguito dell'istruttoria della documentazione acquisita, fa presente come il suolo in Catasto al Foglio 17, Particella 102, sia classificato come Zona "B3 - Di completamento frazioni".

---

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

8) **QUESITO** : <<Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità>>

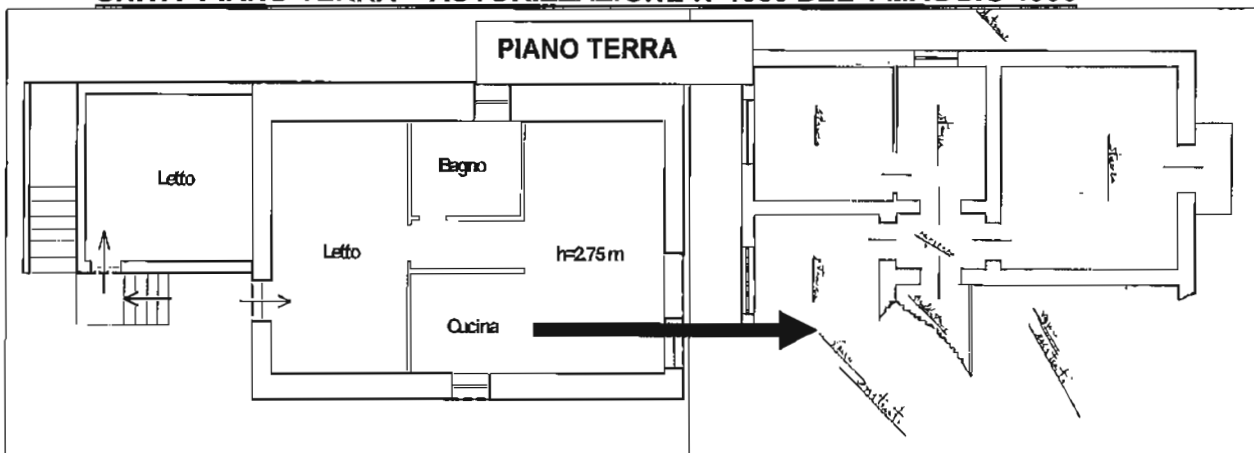
A seguito delle ricerche esperite presso l'UTC, è stato possibile verificare come il

1) **Fabbricato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967** e successiva **autorizzazione n°1386 del 4 maggio 1995.**

2) **Pratica edilizia protocollo numero 7847 del 3 marzo 2008 a nome di xxxxx**, usufruttuaria del cespite, con relativo versamento delle somme dovute di cui al bollettino numero 23 del 28 febbraio 2008 di € 911,94 e n. 22 del 28 febbraio 2008 di € 3.685,86 (quest'ultimo intestato alla Tesoreria Comunale) – Fabbricato in area soggetta ai vincoli è stata presentata istanza di parere di cui all'art. 32 della legge 47/85 di cui al protocollo numero 8771 del 10 marzo 2008

Di seguito si riporta la sovrapposizione, dello **accertamenti dei luoghi** con le **planimetria catastale (che rappresenta lo stato originario)**, segue :

• **UNITA' PIANO TERRA – AUTORIZZAZIONE N°1386 DEL 4 MAGGIO 1995**



• **UNITA' PIANO RIALZATO – AUTORIZZAZIONE N°1386 DEL 4 MAGGIO 1995**

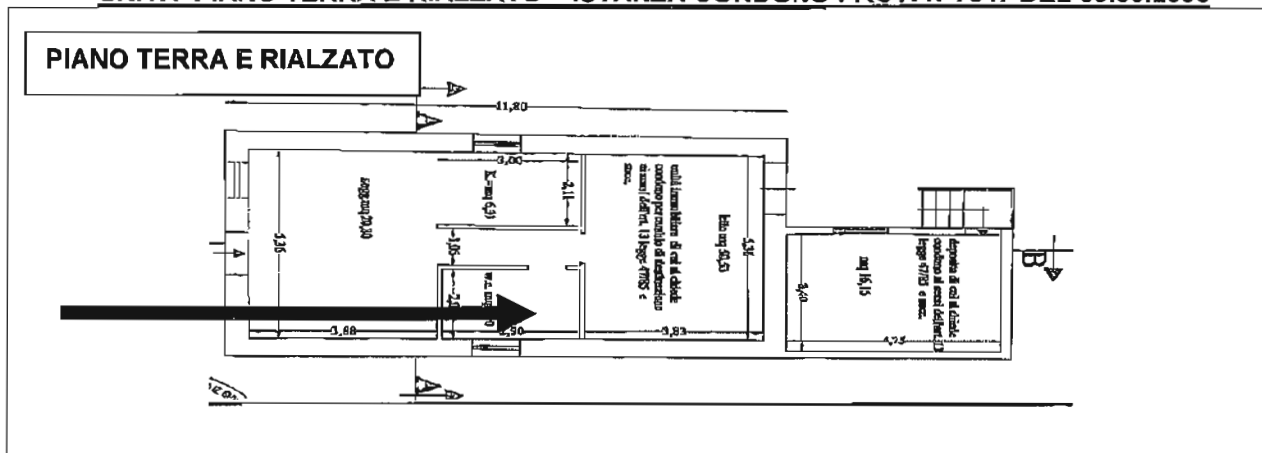


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE

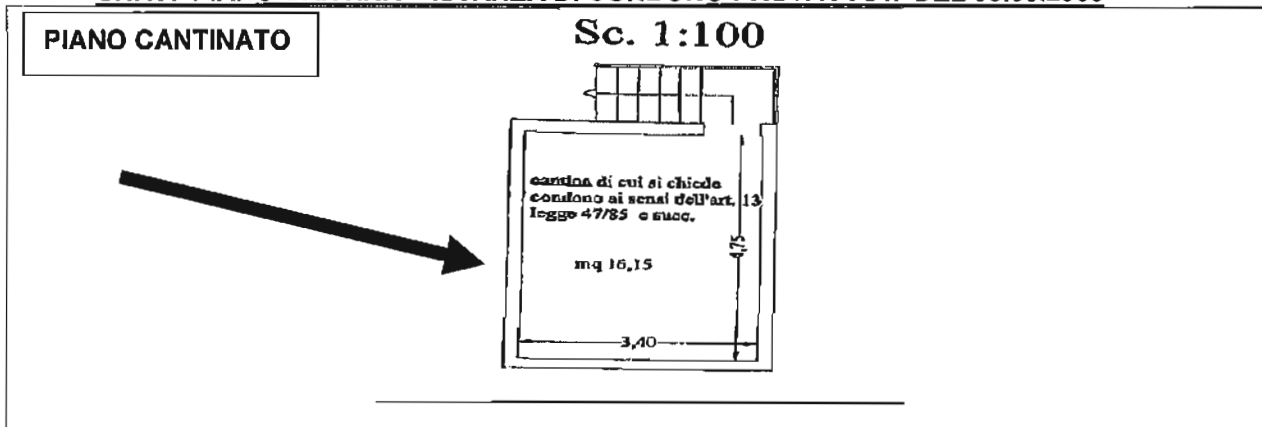
**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Di seguito si riporta la sovrapposizione, dello accertamenti dei luoghi con le planimetrie allegate alla richiesta di condono Prot. 7847 del 03.03.2008, segue :

• **UNITA' PIANO TERRA E RIALZATO – ISTANZA CONDONO PROT. N°7847 DEL 03.03.2008**



• **UNITA' PIANO CANTINA – ISTANZA DI CONDONO PROT. N°7847 DEL 03.03.2008**



Da accertamenti condotti è stato possibile verificare come l'istanza di condono, interessa : 1) il piano rialzato, per un cambio di destinazione d'uso di una parte dell'immobile, e per il condono del deposito; 2) il piano cantinato di cui si chiede il condono; pertanto la l'istanza di condono – Pratica Prot. N°7847 del 3 marzo 2008 – risulta in corso di definizione.

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità>>, il sottoscritto da indagini eseguite presso i pubblici uffici, fa presente come il Fabbricato sia stato realizzato : 1) In epoca anteriore al 1° settembre 1967 e successiva autorizzazione n°1386 del 4 maggio 1995; 2) Istanza di Condono – Prof. N°7847 del 03 marzo 2008 a nome di xxxxxxxx, usufruttuaria del cespite, con relativo versamento delle somme dovute di cui al bollettino numero 23 del 28 febbraio 2008 di € 911,94 e n. 22 del 28 febbraio 2008 di € 3.685,86.

Pertanto sulla base di tale determinazioni, si ritiene doveroso applicare una decurtazione del 20% sul valore commerciale, a seguito del perfezionamento della pratica.

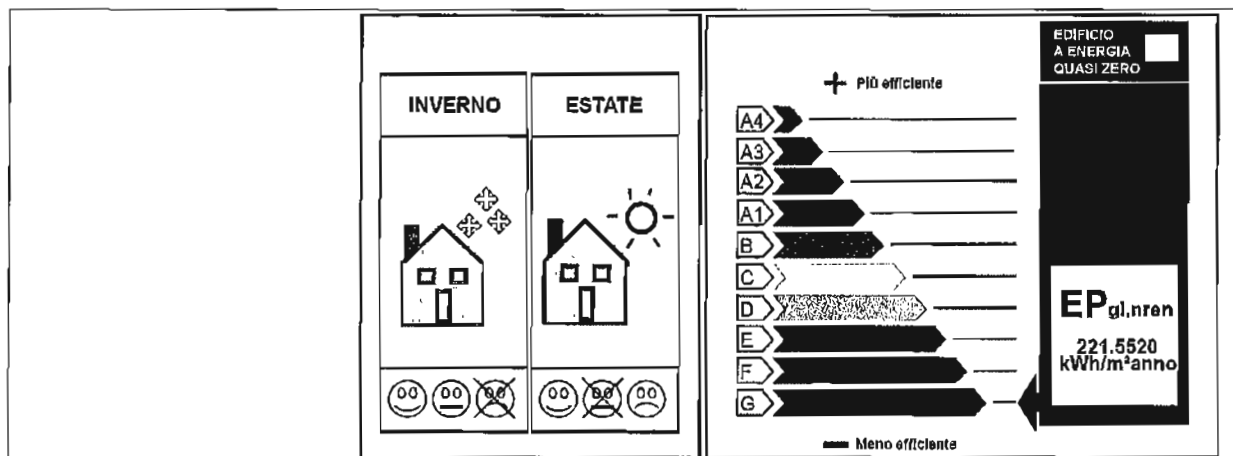
Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

9) QUESITO : <<Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod. ...>>

Per le unità di vertenza censite al foglio 17 particella 102 sub. 101, si rappresenta come non siano presenti gli attestati di prestazione energetica, e come al fine della risposta del mandato, gli stessi sono stati redatti, per i quali si riportano di seguito le rispettive classi, ossia :

• **UNITA' PIANO PRIMO**



Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod. ...>>, il sottoscritto fa presente, data l'assenza degli Attestati di Prestazione Energetica, di aver redatto i rispettivi certificati, seguono :

• **Unita' 1 – Piano Terra : Classe Energetica G.**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**10) QUESITO : <<Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...>>**

Le indagini esperite hanno rinvenuto come le unità di vertenza **site in Pompei alla XXXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101 – Piano Terra** – siano caratterizzata da **un unico ingresso e da una propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, tanto da rendere possibile da divisione in lotti, seguono :**

✓ **UNITÀ 1** utilizzata dal **Sig. XXXXXXXX e dal figlio xxxxxxxx – piano terra** è adibita ad uso abitazione, accessibile dalla scala, superato il quale si rinvergono le seguenti stanze : *un soggiorno – cucina, due camere da letto ed un bagno, oltre un cortile esclusivo ed una cantinola*; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **100,00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.00 m**, *risulta confinante sul lato Nord con p.lla 844, a Sud con altre unità immobiliari; ad Est con Via Carotenuto; ad Ovest con p.lla 805*, in aggiunta ad una cantinola di circa **20,00 mq**, ed un cortile di circa **190,00 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **15,00 mq**; **oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.**

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice di : *"Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti..."*, il sottoscritto C.T.U., ha rinvenuto come le unità di vertenza siano formate da **un unico ingresso e da una propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, e da un proprio corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, tanto da rendere possibile da divisione in lotti,** come sopra meglio identificate.

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 32**

*(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**11) 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 ...>>**

Tale aspetto è stato illustrato nel quesito precedente, e come qui si riporta in modo similare, ossia come l'unità di vertenza, sita in **Pompei alla XXXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101**, sia caratterizzata da un **unico ingresso e da una propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, e come sia possibile provvedere alla divisione in lotti, seguono :**

✓ **UNITÀ 1** utilizzata dal **Sig. XXXXXXXX e dal figlio xxxxxxxx – piano terra** è adibita ad uso abitazione, accessibile dalla scala, superato il quale si rinvencono le seguenti stanze : *un soggiorno – cucina, due camere da letto ed un bagno, oltre un cortile esclusivo ed una cantinola*; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **100.00 mq.**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.00 m**, *risulta confinante sul lato Nord con p.lla 844, a Sud con altre unità immobiliari; ad Est con Via Carotenuto; ad Ovest con p.lla 805*, in aggiunta ad una cantinola di circa **20,00 mq.**, ed un cortile di circa **190,00 mq.**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **15,00 mq.**; **oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.**

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice di : *“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 ...”*, il sottoscritto C.T.U., fa presente come sia possibile prevedere la vendita di un **unico lotto.**

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

*Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it*

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 33**

*(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**12) QUESITO :** <<Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento...>>

Le indagini esperite sull'unità di vertenza, **sita in Pompei alla XXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101**, hanno rinvenuto come le stesse siano utilizzata dal :

**STATO DI FAMIGLIA :**

- 1) Sig. XXXXXXX, nato a  
alla
  - 2) Sig.ra xxxxxx, nata a
- FIGLIO**
- 3) Sig. xxxxxxx, nato a

Con provvedimento del Tribunale di TORRE ANNUNZIATA n. 6666 / 2018 in data 07.032019 i coniugi sono stati autorizzati a vivere separati e conseguentemente si e' sciolta la comunione dei beni di cui all'atto sottoscritto.

Con provvedimento del Tribunale di TORRE ANNUNZIATA n. 1410/2021 in data 31.05.2021 e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto.

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : *"Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento "*, il sottoscritto C.T.U. fa presente come per le unità di vertenza, non sussistono contratti di locazione, **rinvenute all'attualità occupate ed utilizzata dalla parte debitrice e dal figlio, senza alcun contratto di locazione e pertanto non sussistono titoli opponibili ante pignoramento immobiliare.**

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

# **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 34**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**13) 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...>>

Le indagini sopra esposte, vengono qui riportate per una migliore comprensione, con le quali è stato possibile accertare come l'unità di vertenza sita in **FABBRICATO sito in Pompei alla XXXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101,** siano presenti le seguenti trascrizioni, segue :

### **➤ ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO PREGIUDIZIEVOLI:**

**1) Sentenza dichiarativa di fallimento n.62516 d'ordine e n.34369 particolare del 14.11.2005** - a favore Massa dei Creditori di xxxxxxxx - contro Tribunale di Torre Annunziata 16.06.2005, rep. n.30/2005 - relativamente alla quota di 1/8 in piena proprietà del magazzino ili Pompei nel NCEU Fol.7 prc.102.

**2) Sentenza dichiarativa di fallimento n.23370 d'ordine e n. 11629 particolare del 26.03.2007** - in rettifica alla precedente trascritta il 14.11.2005 al n.34369 di registro particolare - a favore Massa dei Creditori di xxxxxxxxxxxx nato a Pompei il 23.10. 1960 - Tribunale di Torre Annunziata 16.06.2005, rep. n.30/2005 - relativamente alia quota di 1/8 in nuda proprietà dell'abitazione in Pompei nel NCEU Fol.17 prc.102 sub.101 ctg.A/3 vani 5. Con la presente si rettifica la precedente trascrizione del 14.11.2005 n.reg.gen. 62516, n.reg.part. 34369, precisando che viene appresa alla massa attiva del fallimento di xxxxxxxxxxxx, n.30/2005 Tribunale di Torre Annunziata, una quota pari ad 1/8 della nuda proprietà dell'immobile in oggetto, anziché la piena proprietà della stessa quota, come in precedenza erroneamente trascritto.

**3) Ipoteca volontaria n.48697 d'ordine e n.6405 particolare del 17.12.2020** - a favore Banca Popolare Pugliese con sede in Parabita (domicilio ipotecario eletto: Parabita, via Provinciale per Matino n.5) - contro XXXXXXXX nato a (in. regime di separazione di beni) - atto L.D'Aquino 03.12.2020, rep. n.35074 - per complessivi € 230.000,00 di cui € 115.000,00 capitale da rimborsare in anni 20 mediante n.240 rate mensili - grava sull'intera piena proprietà dell'unità urbana di cui in premessa, riportata nel NCEU di Pompei al Fol.17 prc.102 sub. 101 p.T-SI ctg.A/3 vani 5.

**4) Ipoteca conc.amministrativa/riscossione n.27228 d'ordine e n.3829 particolare dell'01.06.2022** - a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: via Roberto Bracco n.20, Napoli) - contro XXXXXXXX nato - atto in data 30.05.2022 - per complessivi € 140.920,10 di cui € 70.460,05 capitale - grava sull'intera piena proprietà dell'unità urbana di cui in premessa, riportata nel NCEU di Pompei al Fol. 17 prc.102 sub. 101 ctg.A/3 vani 5.

**5) Pignoramento immobiliare n.63 893 d'ordine e n.50231 particolare del 31.12.2024** - a favore Banca Popolare Pugliese Soc.Coop.per Azioni con sede in Parabita - contro XXXXXXXX nato a - Tribunale di Torre Annunziata 27.11.2024 - sino alla concorrenza di € 123.266,41 oltre interessi e spese - grava sull'intera piena proprietà dell'unità urbana di cui in premessa, riportata nel NCEU di Pompei al Fol.17 prc.102 sub. 101 ctg.A/3 vani 5.

### **➤ CERTIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI**

Fabbricato in area soggetta ai vincoli è stata presentata istanza di parere di cui all'art. 32 della legge 47/85 di cui al protocollo numero 8771 del 10 marzo 2008

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 35**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : *“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”*, il sottoscritto C.T.U. fa presente come per le unità di vertenza, **non sussistono altre trascrizioni, oltre quelle oggetto della certificazione notarile e dell'atto di pignoramento, e come in vincoli rinvenuti sono da ricondursi a quelli di natura edilizia ed urbanistica, presenti nella certificazione di destinazione d'uso del suolo.**

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: [plmenzo@libero.it](mailto:plmenzo@libero.it)

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

14) QUESITO : <<Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)....>>

Da quanto si rinviene dalla documentazione reperita, l'unità di vertenza ubicata in FABBRICATO sito in Pompei alla XXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101, sia stato trasferito alla parte debitrice, mediante ATTO DI COMPRAVENDITA PER Notar xxxxxx del 12.03.2008 trascritto l'01.04.2008 al n. 17471 d'ordine e n.10869.

A seguito dell'istruttoria dell'Atto di Compravendita, è stato possibile accertare come le parti comuni del fabbricato non risultano disciplinate da Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali, inoltre sugli immobili sono presenti i seguenti :

— **Diritto, ragione, azione accessorio ed accessione, servitù, e dipendenza di spettanza della parte venditrice e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso, così come risulta dall'art. 1117 del c.c.;**

Pertanto in merito alla richiesta formulata dall'Ill.mo Giudice : *"Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)....>>*, il sottoscritto C.T.U. fa presente come per le unità di vertenza :

✓ **non sussistono diritti reali a favore di terzi esistenti;**

**Ma soltanto i vincoli richiamati nella certificazione urbanistica.**

---

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - PRESIDENTE Dott. ABETE

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**15) QUESITO :** <<Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima,...>>

**CAPO I) VALUTAZIONE IMMOBILE DI VERTENZA**

Ai fini della valutazione dell'immobile pignorato di che trattasi, farò ricorso al sistema di stima sintetico in base a parametri tecnici, basato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari, nonché dai prezzi vigenti nelle libere contrattazioni di compravendita. All'uopo sono state considerate le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche dell'immobile che concorre al valore di stima.

Le caratteristiche posizionali estrinseche sono quelle che l'ambiente conferisce all'immobile stesso e possono, a loro volta, essere distinte in infrastrutturali ed ambientali : le prime riguardano l'accessibilità alla zona in esame e possono essere identificate nei collegamenti viari e nella possibilità di utilizzazione di mezzi pubblici; le seconde si riferiscono agli altri parametri esterni che influiscono sul valore del bene tra cui ad esempio, la densità abitativa, la presenza di aree adibite a parcheggi, la funzione e la posizione della zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto della stima nell'ambito del territorio urbano.

Le caratteristiche posizionali intrinseche sono invece, quelle relative alla prospicienza, alla distribuzione piano - volumetrica dell'immobile, alla flessibilità di utilizzazione dello stesso per attività – commerciali ed a tutti gli altri aspetti che contribuiscono ad attribuire al bene una specifica qualificazione anche al fine di un suo sfruttamento di tipo commerciale.

**CAPO II) CRITERIO E METODO DI STIMA**

Il criterio di stima utilizzato per la suddetta valutazione, è il metodo sintetico del costo di superficie. Tale metodo prevede la determinazione del Valore commerciale dell'immobile, moltiplicando :

**Valore Commerciale = Costo €/mq x la Superficie Convenzionale [mq];**

rettificando il costo mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, che tengono conto dei diversi requisiti dell'appartamento esaminato, quali :

- ✓ Superficie dell'appartamento;
- ✓ Tipologia catastale;
- ✓ Classe demografica;
- ✓ Ubicazione;
- ✓ Livello di piano;
- ✓ Vetustà;
- ✓ Stato di conservazione e manutenzione.

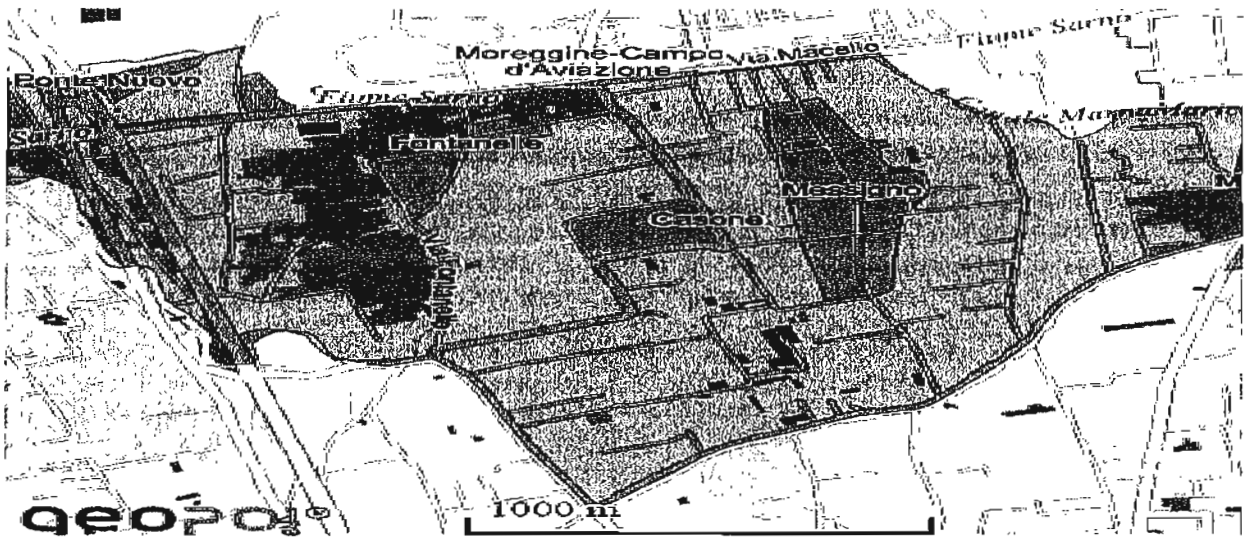
Tali coefficienti correttivi applicati al caso particolare assumono dei valori numerici.

**CAPO III) CONSULTAZIONE O.M.I.**

La consultazione della Banca dati O.M.I., viene esaminata, al fine di una comparazione per la successiva valutazione, segue :

---

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE Dott. ABETE**

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 38***(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	2000	L	4,1	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1350	L	2,8	4,3	L
Box	Normale	680	1050	L	2,8	4,4	L
Ville e Villini	Normale	1350	2050	L	4,3	6,5	L

In base alle considerazioni appena svolte, e a seguito dell'indagine presso la Banca dati O.M.I. tenuto conto di tutte le caratteristiche posizionali dell'immobile, sia quelle che incidano positivamente che negativamente, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il costo commerciale di superficie [€/mq], su beni simili, possa variare, come desunto dai valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, pari ad :

✓ **Valore Comm. Abitazione tipo economico = da 880,00 €/mq a 1.350,00 €/mq**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - PRESIDENTE Dott. ABETE

Via Cavigli Gallo n° 63 - 80014 Capriano (NA) - Tel. 081 805 2016 - Email: palmasca@libero.it

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 39**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**CAPO IV) VALORE DELL'IMMOBILE**

Il parametro utilizzato, per la determinazione del Valore Commerciale, è il costo di superficie [€/mq], che viene ricavato da indagini di mercato su appartamenti simili, condotte nella medesima zona del territorio Comunale (parametro utilizzato nelle compravendite).

In base alle considerazioni appena svolte, e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche dell'immobile, sia quelle che incidano positivamente che negativamente, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il costo commerciale di superficie [€/mq], su beni simili, possa essere desunto dai valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per il quale data l'ubicazione e le condizioni di crisi del mercato immobiliare, si ritiene opportuno utilizzata un :

✓ **Valore Commerciale Unità 1 = 1.350,00 €/mq;**

Tale costo moltiplicato per la superficie convenzionale, ci fornisce il Valore Commerciale, segue :

UNITA' 1) utilizzata dal Sig. XXXXXXXX e xxxxxxxxxxxx – piano terra – in Pompei alla XXXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101 cat. A/3, Cl.1, vani 5, R.C. € 374,43 – accatastata in data 01.06.2000 – adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il quale si rinvengono le seguenti stanze : una cucina, due camere da letto, un cortile esclusivo ed una cantinola; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa **100.00 mq**, ed un'altezza interna variabile, ma di circa **3.00 m**, risulta confinante sul lato Nord con p.lla 844, a Sud con altre unità immobiliari; ad Est con Via Carotenuto; ad Ovest con p.lla 805, in aggiunta ad una cantinola di circa **20.00 mq**, ed un cortile di circa **190,00 mq**, ed una scala avente una superficie complessiva di circa **15,00 mq**; oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune, avente una superficie convenzionale di circa **146,25 mq**, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di **893,03 €/mq** :

✓ **VALORE COMMERCIALE = 893,03 €/mq x 146,25 mq = € 130.605,00;**

il cui valore commerciale complessivo delle unità di vertenza, risulta pari a **€ 130.605,00** come risulta dalla stima effettuata in relazione alla consistenza e alla sua destinazione, nonché dagli accessi peritali condotti in loco, la cui valutazione è riportata distintamente nella tabella riassuntiva allegata.

**Al cui importo bisogna decurtare il 20% sul valore commerciale, a seguito del perfezionamento e/o diniego delle pratiche, si avrà un**

**PREZZO BASE STIMATO : € 104.484,00.**

**Valore locativo = 4,30 €/mq x 146,25 mq = € 629,00 al mese.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - PRESIDENTE DOTT. ABETE

Via Giuglianella n° 93 - 80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: palma\_v@libero.it

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – SEZIONE ESECUZIONI- 40**

(Causa R.G. 187/2024 – Presidente Dott. ABETE Francesco)

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

16) QUESITO : <<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....>>

Le indagini esperite sulle unità di vertenza, site in Pompei alla XXXXXXX, censito in catasto urbano al foglio 17 particella 102 sub. 101, hanno rinvenuto come la stessa sia utilizzata dal :

Sig. XXXXXXX, nato .

- C.F. XXXXXXXe da Sig.

xxxxxxx, nato

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : "Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ", il sottoscritto C.T.U. fa presente come per le unità di vertenza, non sussistono contratti di locazione, rinvenute all'attualità occupate ed utilizzate dalla parte debitrice e dal figlio, e pertanto non sussistono titoli opponibili ante pignoramento immobiliare.

**ALLEGATI**

- 1) Rilievo fotografico;
- 2) Tavole grafiche;
- 3) Ricerche Agenzia Del Territorio;
- 4) Ricerche Ufficio Tecnico Comunale;
- 5) Ricerche Presso l'ufficio Anagrafe;
- 6) Verbali di sopralluogo – Raccomandate;
- 7) Calcolo del Valore Commerciale;
- 8) Specifica spese e competenze tecniche;

Tanto si doveva per gli adempimenti di competenza.

Con Osservanza  
Il C.T.U.  
(Dott. Ing. Vincenzo PALMA)



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – PRESIDENTE DOTT. ABETE