



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI – R.G. E.I. 118/2023

G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi

CREDITORE PROCEDENTE [REDACTED]

DEBITORE [REDACTED]

UDIENZA 03/06/2025

OGGETTO Immobile in **Castellammare di Stabia** in Via Prima Licerta n.26
Fog. 12 Part. 102 Sub. 46

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



28/02/2024

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Tommaso Giordano





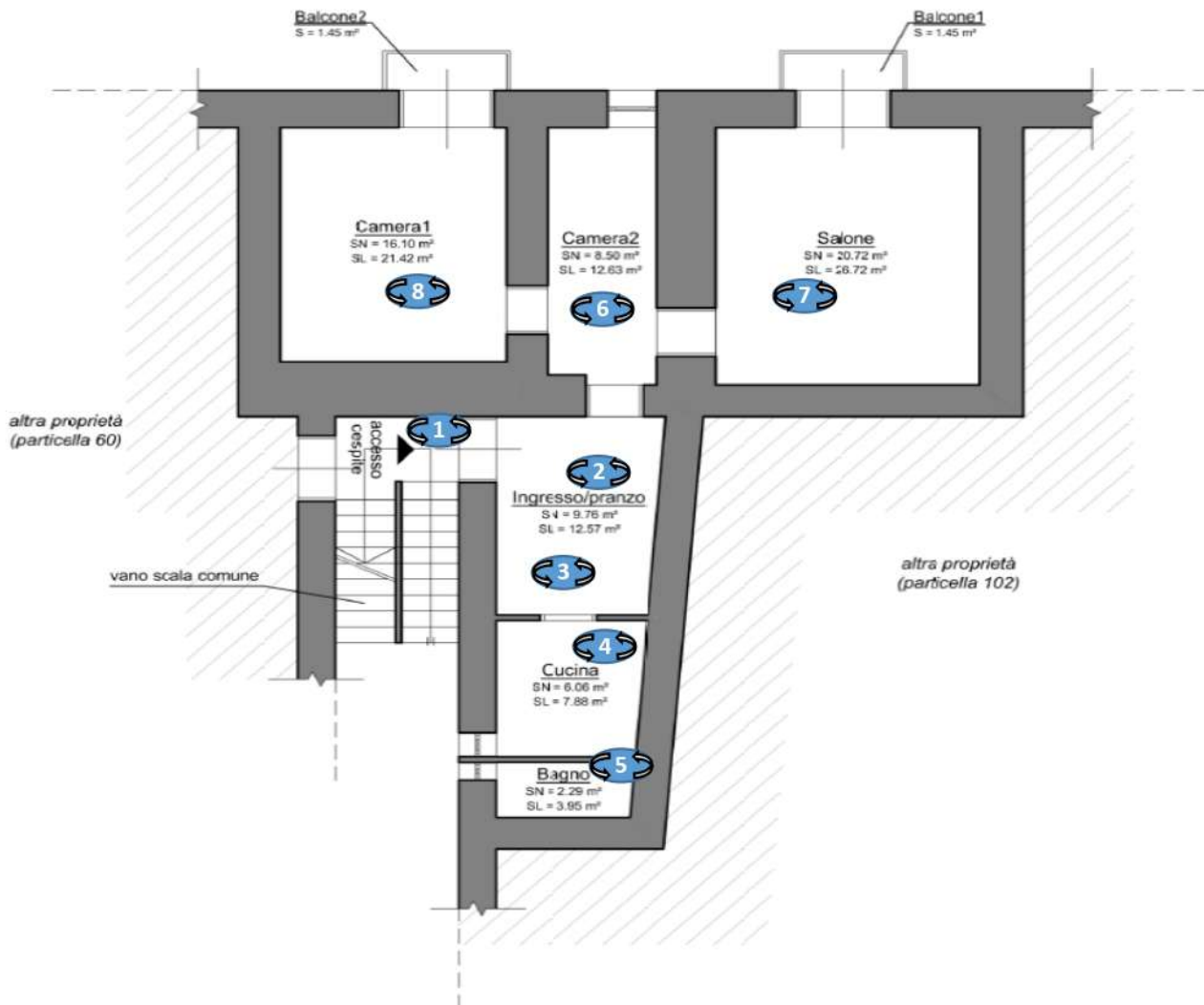
VIRTUAL TOUR



Piano 2°
Fig. 12 p.lla 102 sub 46




VICO II LICERTA



1	BALLATOIO DI ACCESSO AL CESPITE
2	INGRESSO/PRANZO
3	INGRESSO/PRANZO
4	CUCINA

5	BAGNO
6	CAMERA 2
7	SALONE
8	CAMERA 1

Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo 
- il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)



Sommario

Premessa.....	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza	3
Quesito 1: Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;	5
Quesito 2: Indicare lo stato di possesso dell'immobile;	8
Quesito 3: Identificare e descrivere i beni oggetto del pignoramento;.....	8
Quesito 4: Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria	23
Formalità pregiudizievoli	28
Quesito 5: Identificare catastalmente l'immobile.....	29
Quesito 6: Accerti la conformità tra ldescrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento...34	
Quesito 7: Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.....	37
Quesito 8: Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente)	38
Quesito 9: Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi	38
Quesito 10: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	40
Vincoli paesaggistici e archeologici.....	41
Quesito 11: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità	43
Difformità edilizie riscontrate	47
Quesito 12: Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006	48
Quesito 13: Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti	49
Quesito 14: Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota	49
Quesito 15: Accerti se l'immobile è libero o occupato	49
Quesito 16: Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato .	50
Quesito 17: Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	50
Quesito 18: Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali, di diritti demaniali.....	51
Quesito 19: Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima..	54
Metodologia di stima.....	58
1. Calcolo della superficie commerciale	59
2. Individuazione del più probabile valore di mercato.....	60
3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima.....	65
4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	66
5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici	67
6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta	67
Quesito 20: Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.	74
Congedo	75





Premessa

In data 13 Novembre 2024 l'ill.mo Giudice Dott.ssa Anita Carughi, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 118/2023 Ruolo Gen. Esec. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) l'ing. Tommaso Giordano con studio in Napoli alla via A. Diaz 8, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° 15604.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. Tommaso Giordano accettava in data 14 Novembre 2024 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Comune di Castellammare di Stabia etc.).

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.





Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali iniziavano in data 13 Dicembre 2024 con l'accesso unitamente al custode Avv. Daniela Avallone presso gli immobili pignorati ubicati in Castellammare di Stabia alla Via Prima Licerta n. 26.

All'interno del cespite pignorato l'esperto stimatore Dott. Ing. Tommaso Giordano, unitamente al proprio collaboratore, rinveniva il signor [REDACTED]; dopo aver dato lettura del mandato conferitogli dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dell'immobile pignorato; contestualmente si effettuava il Virtual Tour 360° dei vari ambienti e si realizzava al contempo anche uno schizzo planimetrico dello stato dei luoghi.

Si passavano in rassegna le finiture dell'appartamento, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare realizzando al contempo un accurato rilievo fotografico.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Nei giorni **06 e 11 Dicembre 2024** il sottoscritto C.T.U. si recava presso **l'Agenzia delle Entrate di Napoli – ufficio Territorio** per effettuare le indagini catastali e reperire gli estratti di mappa storici, le visure e le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il **14 Novembre 2024** presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli**;
- il **21 Novembre 2024** presso **l'Archivio Notarile di Napoli**;





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
Procedura: [REDACTED] e [REDACTED]

- il **05 e 12 Febbraio 2025** presso la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima** per la certificazione USI CIVICI;
- il **04 Marzo 2025** presso **l'Agenzia del Demanio**;
- il **29 Gennaio e 11 Febbraio 2025** presso **l'Ufficio Urbanistica/Archivio Licenze del Comune di Castellammare di Stabia**.



Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense





Risposte ai quesiti posti nel mandato

Quesito 1: Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

verifici, congiuntamente al custode giudiziario, 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 procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva: gli accertamenti eseguiti dal Notaio Giulia Barbagallo nella certificazione redatta il 10.07.2023 e successivamente con certificazione notarile integrativa del 06.02.2024, si estendono al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) non risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. A tal proposito il CTU ha esteso le indagini al fine di recuperare il titolo derivativo antecedente il ventennio, e gli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, hanno permesso di risalire alle trascrizioni fino al 1951, ma nonostante la laboriosa indagine non è stato possibile rinvenire nessun atto a titolo derivativo precedente il ventennio. L'indagine effettuata dal CTU ha permesso di recuperare oltre all'**atto di compravendita per notaio FABRIZIO BRANCA del 29.05.2012 Repertorio n. 3113 e Raccolta n. 2131** e trascritto ai RR. II. di Napoli 2 il 30.05.2012 ai nn. 22599/17364, anche l'**atto di vendita per notaio SALVATORE DI MARTINO del 21.12.2005 - Repertorio n. 167904 e Raccolta n. 12026** - registrato a





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
 G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
 III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni - R.G. E.I. 118/2023
 Procedura: [REDACTED] e [REDACTED]

Castellammare di Stabia il 27.12.2005 al n. 6844 e trascritto ai RR. II. di Napoli 2 il 29 dicembre 2005 ai nn. 74008/40744 e **l'atto di donazione e stralcio di quota per notaio RAFFAELE MATRONE del 10.12.1997** - Repertorio n. 17161 e Raccolta n. 8127 - registrato a Castellammare di Stabia il 23.12.1997 al n. 3078 e trascritto ai RR. II. di Napoli 2 il 17.12.1997 ai nn. 38435/29514 e 38436/29515, riuscendo a ricostruire i passaggi di provenienza intermedi anche sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate. Resta comunque inteso che la verifica sui titoli di provenienza nel ventennio, effettuata dal sottoscritto, ha permesso di accertare che **ai sensi dell'art. 2650 è rispettata la continuità ventennale delle trascrizioni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.**

- ii. La sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]) detiene il diritto di proprietà dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 12 Particella 102 Subalterno 46, in particolare:
- il diritto di proprietà per la quota di 10/12 in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]) in virtù di **Atto di compravendita per notaio FABRIZIO BRANCA del 29.05.2012 Repertorio n. 3113 e Raccolta n. 2131** e trascritto ai RR. II. di Napoli 2 il 30.05.2012 ai nn. 22599/17364 a favore di [REDACTED] che acquista in comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED] e contro [REDACTED];
 - il diritto di proprietà come bene personale per la quota di 2/12, in virtù di **dichiarazione di successione devoluta per legge del 29.04.2009** presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 130 Volume 9990 e trascritta il 19.06.2014 ai nn. 31666/18834 con il quale la quota di 1/2





posseduta dal sig. [REDACTED] viene devoluta agli aventi diritto secondo le regole che disciplinano la materia, ovvero alla coniuge [REDACTED] e ai due figli [REDACTED];

Pertanto, l'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire copia del titolo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli. (***cf. Allegato I***).

- iii.** Risulta depositato l'estratto di mappa della particella 102 del foglio 12 relativamente al comune di Castellammare di Stabia (NA), e i dati catastali inseriti nella certificazione notarile – Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia Foglio 12 Particella 102 Sub. 46 – sono corretti e corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. (***cf. Allegato C***).
- iv.** Gli esecutati sono persone fisiche ed alla certificazione notarile non risulta allegato l'estratto di matrimonio dei debitori, riportante annotazioni marginali e che attesta lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto e pertanto il CTU ha provveduto a richiederlo presso gli uffici preposti. Dal certificato ottenuto risulta che la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] e residente presso l'immobile pignorato, ovvero in Via Prima Licerta n. 26 nel comune di Castellammare di Stabia (NA), è coniugata con [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]. I coniugi hanno contratto matrimonio a Castellammare di Stabia (NA) il [REDACTED] con atto Numero 7 Parte II Serie Ufficio A Anno 2001. L'estratto di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto ([REDACTED]), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale. (***cf. Allegato O***).





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
Procedura: [REDACTED]

Quesito 2: Indicare lo stato di possesso dell'immobile;

segnali 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.

LOTTO UNICO

Al momento dell'accesso effettuato in data 13.12.2024, l'immobile risultava occupato dai debitori e dal loro nucleo familiare, come risulta da verbale di sopralluogo, e pertanto l'immobile è da ritenersi immediatamente disponibile. Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di Castellammare di Stabia (NA) copia dei certificati di residenza dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED], accertando che essi risultano residenti nell'immobile pignorato in Via Prima Licerta n.26. (**cfr. Allegati O**)

Quesito 3: Identificare e descrivere i beni oggetto del pignoramento;

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. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. ___ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____, sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

La sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] detiene il diritto di proprietà dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 12 Particella 102 Subalterno 46, in particolare:





- il diritto di proprietà per la quota di $\frac{10}{12}$ in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in virtù di **Atto di compravendita per notaio FABRIZIO BRANCA del 29.05.2012 Repertorio n. 3113 e Raccolta n. 2131** e trascritto ai RR. II. di Napoli 2 il 30.05.2012 ai nn. 22599/17364 a favore di [REDACTED] che acquista in comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED] e contro [REDACTED];
- il diritto di proprietà come bene personale per la quota di $\frac{2}{12}$, in virtù di **dichiarazione di successione devoluta per legge del 29.04.2009** presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 130 Volume 9990 e trascritta il 19.06.2014 ai nn. 31666/18834 con il quale la quota di $\frac{1}{2}$ posseduta dal sig. [REDACTED] viene devoluta agli aventi diritto secondo le regole che disciplinano la materia, ovvero alla coniuge [REDACTED] e ai due figli [REDACTED];

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO sito in Castellammare di Stabia (NA) in Via Prima Licerta n. 26 (catastralmente Via Seconda Licerta n. 25), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°41'30"N** (latitudine) e **14°28'41"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Castellammare di Stabia (NA) al **Foglio 12 particella 102 Subalterno 46**, Scala U, Piano 2, Categoria A/4, Zona censuaria 1, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 267,27, Superficie Totale 110 m², Superficie Totale escluse aree scoperte 109 m² corrispondente al Foglio 12 Particella 102 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 310 m²; il cespite confina a nord con altra proprietà (appartenente sempre alla particella 102), a sud con vano scala comune e altra proprietà (appartenente alla particella 60), ad est con vano scala comune e altra proprietà





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
 G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
 III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
 Procedura: [REDACTED]

(appartenente sempre alla particella 102) e ad ovest con affaccio su Via Prima Licerta (catastralmente Vico II Licerta). In definitiva, **i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento, ad eccezione dell'indirizzo attuale che risulta essere Via Prima Licerta n. 26**. Tale aspetto verrà ripreso e dettagliato al Quesito6. (figg. 1-4; cfr. Allegato A).



Figura 1 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 40°41'30"N 14°28'41"E



Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
 G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
 III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
 Procedura: [REDACTED]

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano secondo, sito in Castellammare di Stabia (NA) in Via Prima Licerta n. 26 (catastalmente Via Seconda Licerta n. 25) e con superficie commerciale di 86 m². Il cespite si presenta composto da ingresso, cucina, bagno, un disimpegno che funge da camera, una camera da letto matrimoniale e un salone.

L'appartamento è dotato di due balconi collocati nella Camera1 e nel Salone con affaccio su Via Prima Licerta. L'appartamento confina a nord con altra proprietà (appartenente sempre alla particella 102), a sud con vano scala comune e altra proprietà (appartenente alla particella 60), ad est con vano scala comune e altra proprietà (appartenente sempre alla particella 102) e ad ovest con affaccio su Via Prima Licerta (catastalmente Vico II Licerta).

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati di Castellammare di Stabia (NA) al Foglio 12 particella 102 Subalterno 46, Scala U, Piano 2, Categoria A/4, Zona censuaria 1, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 267,27, Superficie Totale 110 m², Superficie Totale escluse aree scoperte 109 m² corrispondente al Foglio 12 Particella 102 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 310 m². L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato storico realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967, così come si evidenzia dal rilievo aerofotogrammetrico riconducibile all'anno 1959 dove viene riportato l'ingombro del fabbricato; inoltre analizzando alcune planimetrie storiche di altre unità inserite nello stesso edificio, si è potuto accertare che si tratta di un edificio storico realizzato in data antecedente al 31.12.1939 e successivamente oggetto di intervento di adeguamento a seguito dei danni subiti dal sisma del 1980; non sono state rinvenute pratiche edilizie successive.

Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale del 06.06.2005 non si evidenziano difformità sia dal punto di vista castale che urbanistico. Si precisa che la Camera2 non rispetta i requisiti minimi di abitabilità secondo il DM 5 Luglio 1975, e pertanto dovrà essere considerata come Disimpegno.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00 (Duecento/00)** da detrarsi dal valore dell'immobile.

Il cespite è pervenuto agli esecutati in ragione della quota di 10/12 in regime di comunione legale dei beni in virtù di atto di compravendita per notar Fabrizio Branca del 29.05.2012 trascritto il 30.05.2012 ai nn. 22599/17364 e in ragione della quota di 2/12 in regime di bene personale in virtù di dichiarazione di successione devoluta per legge del 29.04.2009 e trascritta il 19.06.2014 ai nn. 31666/18834 e di cui vi è accettazione tacita di eredità per notaio BRANCA FABRIZIO del 29.05.2012 trascritta il 25.01.2024 ai nn. 4208/3419.

PREZZO BASE piena proprietà euro 89.000,00 (ottantanovemila/00)





LOTTO UNICO

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Castellammare di Stabia (NA) in Via Prima Licerta n.26 (catastralmente Via Seconda Licerta n.25), con superficie commerciale di 86 m² censito al Catasto Fabbricati di Castellammare di Stabia (NA) al Foglio 12 particella 102 Subalterno 46 corrispondente al Foglio 12 Particella 102 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite è collocato nel comune di Castellammare di Stabia (NA) in Via Prima Licerta, si tratta di una zona storica della città, con la presenza di numerosi B&B e strutture ricettive data la vicinanza del lungomare di Castellammare e del Parco regionale dei Monti Lattari, mete molto attrattive per i turisti. La zona è ben servita con la presenza dei principali servizi e risulta essere ben collegata, infatti è facilmente raggiungibile sia via mare con il porto collocato a circa 400 metri e sia con il trasporto pubblico con la fermata autobus a circa 200 metri e la stazione ferroviaria a circa 700 metri.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento si trova in Via Prima Licerta identificato al numero civico 26. L'accesso al fabbricato, situato lungo la strada principale, conduce all'ingresso comune da cui si accede all'unico vano scala, privo di ascensore, che collega i vari piani. Il fabbricato si presenta con una forma pressoché regolare con le due pareti ad est e ovest costruite in aderenza con altri fabbricati confinanti. Si tratta di un edificio storico, pertanto risulta essere realizzato in data antecedente al 01.09.1967 e successivamente oggetto di intervento di adeguamento a seguito dei danni subiti dal sisma del 1980. L'edificio costituito da quattro livelli fuori terra è realizzato con struttura portante in muratura di tufo e con solai realizzati con travi di legno e panconcelli





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
Procedura: [REDACTED]

al piano terra e con putrelle in ferro per i restanti piani. Per quanto riguarda la facciata del fabbricato, risulta ammalorata con distacchi di intonaco in più punti.

Il terreno (310 m²) su cui sorge il fabbricato è identificato al Catasto Terreni con foglio 12 particella 102 in qualità di Ente Urbano.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo all'ingresso comune del fabbricato, individuato dal numero civico 26, si giunge dalla scala comune che collega i vari piani. Arrivati al piano secondo, l'accesso al cespite pignorato è individuato dalla prima porta a destra di chi sale. Entrando nell'appartamento vi è un ingresso (9,76 m²) utilizzato come sala da pranzo, da cui a destra si accede alla cucina (6,06 m²) e adiacente a quest'ultima vi è il bagno (2,29 m²). Dall'ingresso, andando a sinistra, vi è la Camera2 (8,50 m²) che funge da disimpegno per accedere alla Camera1 (16,10 m²) e al Salone (20,72 m²), quest'ultimi due vani sono dotati di balcone (1,45 m²) con affaccio su Via Prima Licerta. (fig. 5; cfr. Allegato D)

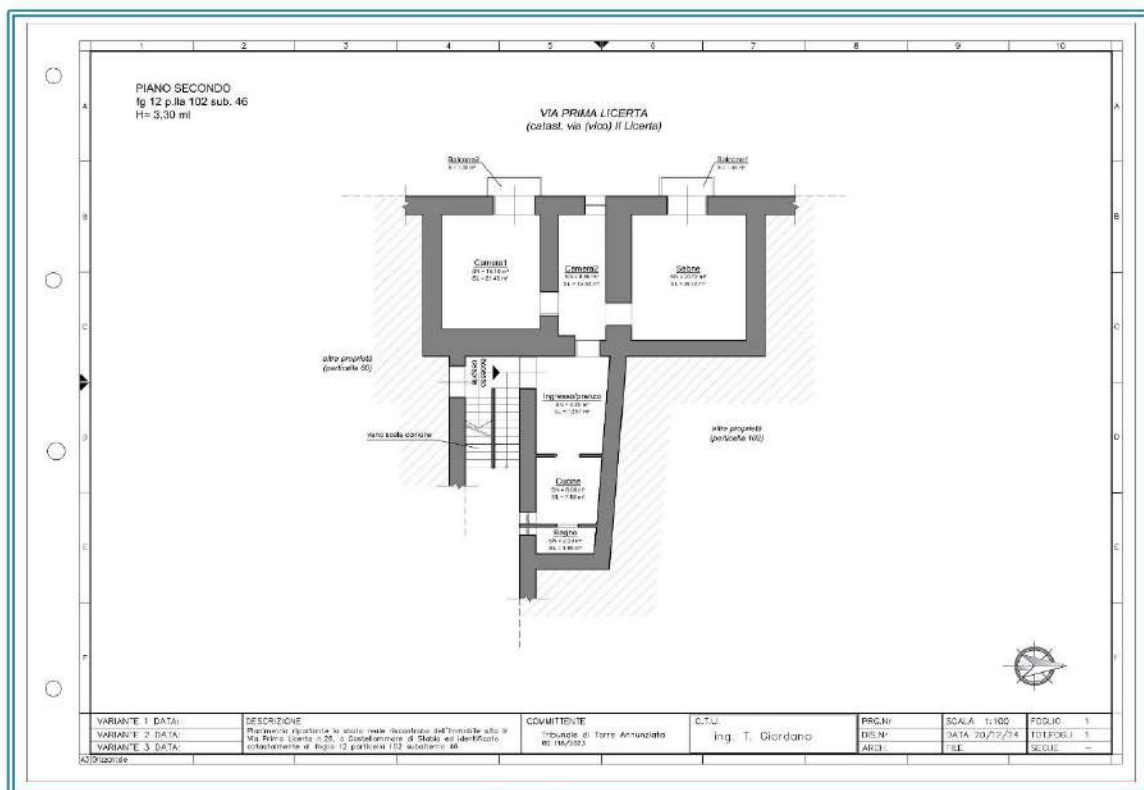


Figura 5 Stato attuale - Piano Secondo



Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
 G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
 III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
 Procedura: [REDACTED]

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	2	Ingresso/Pranzo	9,76	12,57	1,00	12,57
	2	Cucina	6,06	7,88	1,00	7,88
	2	Bagno	2,29	3,95	1,00	3,95
	2	Camera1	16,10	21,42	1,00	21,42
	2	Disimpegno (Camera2)	8,50	12,63	1,00	12,63
	2	Salone	20,72	26,72	1,00	26,72
TOTALE VANI PRINCIPALI			63,43	85,17		85,17
B) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	2	Balcone1	1,45	1,45	0,30	0,44
	2	Balcone2	1,45	1,45	0,30	0,44
TOTALE PERTINENZE SCOPERTE			2,90	2,90		0,88
TOTALE	A+B		66,33	88,07		86,05 IR 86 m²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite risulta realizzato con compagnature portanti in tufo e rifinite con intonaco civile di colore chiaro; la Camera1 e il Salone hanno pareti rifinite con carta da parati, mentre l'ingresso, la cucina e il bagno presentano un rivestimento in piastrelle bianche su tutte le pareti fino ad un'altezza di circa 2,00 metri. In riferimento allo stato di conservazione delle pareti, si evidenziano ammaloramenti in particolar modo nel bagno e nel salone, e nella Camera2 si evidenziano delle crepe sull'intonaco; per quanto riguarda il rivestimento in piastrelle, in tutti gli ambienti si evidenziano segni di usura ma non risultano danneggiate. La pavimentazione presente in tutti gli ambienti è composta da piastrelle che risultano in più punti danneggiate con evidenti crepe anche per effetto delle lievi oscillazioni del solaio di calpestio e in particolar modo in un punto del salone si evidenzia un leggero avvallamento. In alcuni ambienti vi è un controsoffitto in tela evidenziando nella Camera1 dei segni di ammaloramento per effetto di una infiltrazione pregressa che alla data dell'accesso sui luoghi risultava non attiva, e nelle zone dove la tela si è danneggiata, è stata rattoppata in maniera provvisoria con del nastro adesivo. Anche nel Bagno si evidenziano segni di ammaloramento sul soffitto e sulle pareti. Per quanto riguarda i sanitari, seppur con segni di usura non si evidenziano scheggiature o danneggiamenti. Non si segnalano ulteriori segni di infiltrazione negli altri ambienti.





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
Procedura: [REDACTED]

Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di infissi e finestre in legno; la porta d'ingresso è anch'essa in legno, così come le porte interne, ad eccezione della porta che divide l'ingresso con la Camera2 che è del tipo a soffietto in PVC.

IMPIANTI

Il cespite è dotato di impianto elettrico e idrico e che al momento dell'accesso è risultato funzionante e per quanto riguarda l'impianto di acqua calda sanitaria viene servita da uno scaldabagno elettrico collocato nel bagno; l'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre vi è la presenza di uno split a parete collocato nell'ingresso. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 6-37; **cf. Allegato B**)

SERVIZI		
scuole 500 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie 200 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato 260 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio 700 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale 1,00 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale 1,80 km	sopra la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI		
autostrada distante 6,00 km	sopra la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 400 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 700 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE		
livello piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
DESCRIZIONE DETTAGLIATA		
<u>Delle componenti edilizie:</u>		
portone d'ingresso: portone in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: finestre e balconi in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta a battente in legno e a soffietto inPVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione: realizzata in piastrelle	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: intonaco civile	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<u>Degli impianti:</u>		
Elettrico: sottotraccia. Funzionante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Riscaldamento: Assente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Idrico-sanitario: Funzionante con produzione ACS	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<u>Delle strutture:</u>		
Struttura: costruite in muratura di tufo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Facciata: distacchi di intonaco e ammaloramenti	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense





Ingresso al fabbricato
posto su Via Prima Licerta

Figura 12 Androne scala comune



Figura 13 Vista sull'atrio interno del fabbricato



Finestre del bagno e
della cucina del
cespite pignorato

Figura 14 Facciata del fabbricato



Figura 15 Vano scala comune per accedere ai piani 3°e4°



Ingresso al
cespite pignorato

Figura 16 Individuazione del cespite pignorato



Porta d'ingresso

Figura 17 Ingresso / Sala da Pranzo



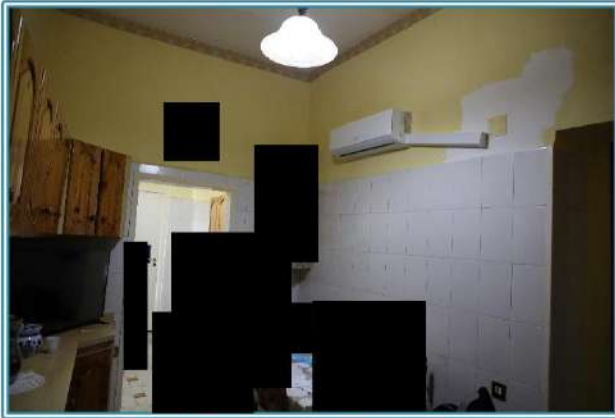


Figura 18 Ingresso / Sala da Pranzo



Figura 19 Cucina



Figura 20 Cucina



Figura 21 Bagno



Figura 22 Bagno



Figura 23 annamoramento sulle pareti del bagno





Figura 24 Camera2 (disimpegno)



Figura 25 Stato conservativo del pavimento nella camera2



Figura 26 Crepe sull'intonaco nella camera2

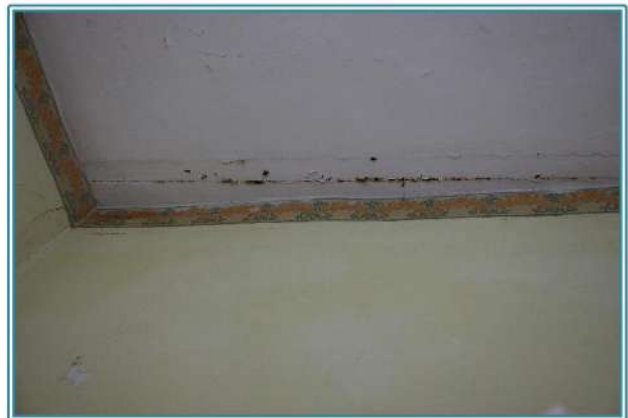


Figura 27 Segni di ammaloramento sul soffitto e sulle pareti nella camera2



Figura 28 Dettaglio dello stato di conservazione delle pareti e del controsoffitto in tela della camera2



Figura 29 Camera1





Figura 30 Camera1



Figura 31 Particolare del controsoffitto in tela nella camera1



Figura 32 Segni di ammaloramento sul controsoffitto della camera1



Figura 33 Evidenti segni di ammaloramento sul controsoffitto della camera1



Figura 34 Salone



Figura 35 Segni di ammaloramento sulla parete esterna e un leggero abbassamento del pavimento nel Salone





Figura 36 Particolare del controsoffitto in tela nel salone



Figura 37 Ammaloramento della carta da parati presente sulla parete del salone che affaccia su Via Prima Licerta

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi non si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, va precisato che la Camera2 non rispettando i requisiti minimi di abitabilità secondo il DM 5 Luglio 1975, dovrà essere considerata come Disimpegno. Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 5 e 11.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.





Quesito 4: Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria

indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

LOTTO UNICO

La sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]
 [REDACTED] detiene il diritto di proprietà dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 12 Particella 102 Subalterno 46, in particolare:

- il diritto di proprietà per la quota di $\frac{10}{12}$ in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in virtù di **Atto di compravendita per notaio FABRIZIO BRANCA del 29.05.2012 Repertorio n. 3113 e Raccolta n. 2131** e trascritto ai RR. II. di Napoli 2 il 30.05.2012 ai nn. 22599/17364 a favore di [REDACTED] che acquista in comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED] e contro [REDACTED];





- il diritto di proprietà come bene personale per la quota di $\frac{2}{12}$, in virtù di **dichiarazione di successione devoluta per legge del 29.04.2009** presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 130 Volume 9990 e trascritta il 19.06.2014 ai nn. 31666/18834 con il quale la quota di $\frac{1}{2}$ posseduta dal sig. [REDACTED] viene devoluta agli aventi diritto secondo le regole che disciplinano la materia, ovvero alla coniuge [REDACTED] e ai due figli [REDACTED]. Per tale denuncia risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità per notaio BRANCA FABRIZIO Repertorio n. 3113 del 29.05.2012 trascritta il 25.01.2024 ai nn. 4208/3419 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno e l'accettazione tacita di eredità per notaio BRANCA FABRIZIO Repertorio n. 3114 del 29.05.2012 trascritta il 25.01.2024 ai nn. 4207/3418 a favore di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{6}$;

Precedentemente l'appartamento fu acquistato dai sig.ri [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni in virtù di **atto di vendita del 21.12.2005 per notaio SALVATORE DI MARTINO - Repertorio n. 167904 e Raccolta n. 12026** - registrato a Castellammare di Stabia il 27.12.2005 al n. 6844 e trascritto ai RR. II. di Napoli 2 il 29 dicembre 2005 ai nn. 74008/40744, contro [REDACTED] e i [REDACTED] [REDACTED] che unitamente vendevano la piena ed intera proprietà in favore ai coniugi.

A tal proposito:

- la quota di $\frac{1}{2}$ posseduta dai [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], corrispondente alla quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno, viene ricevuta a mezzo di **atto di donazione e stralcio di quota del 10.12.1997 per notaio RAFFAELE MATRONE** - Repertorio n. 17161 e Raccolta n. 8127 - registrato a Castellammare di Stabia il 23.12.1997 al n. 3078 e trascritto ai RR. II. di Napoli 2 il 17.12.1997





ai nn. 38435/29514 e 38436/29515, con il quale la sig.ra [REDACTED] trasferisce la quota di $\frac{3}{36}$ della piena proprietà degli immobili identificati al foglio 12 particella 102 subb. 9, 11 e 12, che, come verrà precisato al Quesito5, risultano essere gli identificativi catastali precedenti all'attuale immobile pignorato e identificato al sub. 46. Precedentemente a seguito della **denuncia di successione testamentaria del sig. [REDACTED] [REDACTED]** nato il [REDACTED] in [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] che devolve la quota di $\frac{1}{2}$ di cui regolata da testamento pubblico del 29.07.1993 per notaio Ferdinando Spagnuolo e pubblicato con verbale del 31.08.1993 registrato a Castellammare di Stabia il 06.09.1993 al n. 3103 come da dichiarazione di successione registrata a Castellammare di Stabia il 25.02.1994 al n. 18 volume 464 e trascritta ai RR. II. di Napoli 2 il 05.03.1998 ai nn. 6765/5311, con il quale i [REDACTED] entrano in possesso della quota di $\frac{5}{36}$ ciascuno mentre la nipote [REDACTED] entra in possesso della quota di $\frac{3}{36}$. Per tale denuncia, seppur regolata da testamento, risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità per notaio MATRONE RAFFAELE Repertorio n. 17161 del 10.12.1997 e trascritta il 25.01.2024 ai nn. 4210/3421 a favore degli aventi diritto;

- la quota di $\frac{1}{2}$ posseduta dal sig. [REDACTED] viene ricevuta a seguito di **denuncia di successione testamentaria della madre [REDACTED]** nata il [REDACTED] in [REDACTED] di [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] che devolve la quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà regolata da testamento pubblico ricevuto dal notaio Francesco Saverio d'Orsi il 16.07.1981 e pubblicato con verbale il 01.06.1982, trascritto a Napoli 2 il 03.06.1982 ai nn. 15623/13429 come da giusta dichiarazione di successione registrata a Castellammare di Stabia il 14.06.1982 al n. 43 volume 303 e trascritta a Napoli





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
 G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
 III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
 Procedura: [REDACTED]

2 il 02.07.1983 ai nn. 20537/17626 e successivo consolidamento della proprietà per la morte dell'usufruttuario [REDACTED] a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]. Per la denuncia di successione della sig. [REDACTED], seppur regolata da testamento, risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità per notaio DI MARTINO SALVATORE del 21.12.2005 - Repertorio n. 167904 e trascritta il 25.01.2024 ai nn. 4209/3420 a favore del sig. [REDACTED]

Il CTU a tal proposito ha esteso le indagini al fine di recuperare l'atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio, e gli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, hanno permesso di risalire alle trascrizioni fino al 1951, ma nonostante la laboriosa indagine **non è stato possibile rinvenire nessun atto inter vivos a carattere traslativo precedente il ventennio.**

Dalle indagini condotte, è emerso che i [REDACTED] e [REDACTED] ricevono la piena ed intera proprietà per **successione del padre [REDACTED] fu [REDACTED]**, deceduto a [REDACTED] con relativa dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 39 - Volume 117 e trascritta a Napoli il 04.01.1952 ai nn. 211/157 e per **successione della madre [REDACTED]**, deceduta in [REDACTED] con relativa dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 97 - Volume 119 e trascritta a Napoli il 09.08.1952 ai nn. 19048/13921. (***cfr. Allegato I***)





Formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 29.12.2005 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO - Registro Particolare 25535 Registro Generale 74009 emesso da notaio DI MARTINO SALVATORE Repertorio 167905/12027 del 21.12.2005 sull'immobile sito nel comune di Castellammare di Stabia con successiva annotazione n. 4556 del 24.09.2012 per CANCELLAZIONE TOTALE;
2. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 30.05.2012 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – Registro Particolare 2185 Registro Generale 22600 emesso da BRANCA FABRIZIO Repertorio 3114/2132 del 29.05.2012 sull'immobile sito nel comune di Castellammare di Stabia e identificato al Foglio 12 particella 102 Subalterno 46 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED];
3. TRASCRIZIONE del 06.07.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 26670 Registro Generale 34540 emesso da UFF.GIUD. TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2922 del 09.06.2023 sull'immobile sito nel comune di Castellammare di Stabia e identificato al Foglio 12 particella 102 Subalterno 46 a favore di [REDACTED] (che si è resa concessionaria del contratto sottoscritto in data 29.05.2012 tra la [REDACTED] e i signori [REDACTED] e [REDACTED]) e contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED], codice





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
 G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
 III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
 Procedura: [REDACTED]

fiscale [REDACTED] per la quota di 10/12 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale e per la quota di 2/12 per il diritto di proprietà in regime di bene personale e contro [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di 10/12 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale; (**cf. Allegati J e K**)

Quesito 5: Identificare catastalmente l'immobile

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;

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Castellammare di Stabia (NA) in Via Prima Licerta n.26 (catastalmente Via Seconda Licerta n.25), con superficie commerciale di 86 m² censito al Catasto Fabbricati di Castellammare di Stabia (NA) al Foglio 12 particella 102 Subalterno 46 corrispondente al Foglio 12 particella 102 del Catasto Terreni.

Foglio 12 Particella 102 Sub. 46 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito il 06.06.2005, a seguito di VARIAZIONE del 06.06.2005 per FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI Pratica n. NA0391328 (n. 87600.1/2005) e che ha soppresso gli immobili originari identificati con i subalterni 9, 11 e 12. Pertanto, il CTU ha esteso l'indagine catastale anche agli immobili originari provvedendo ad effettuare le opportune indagini di rito attraverso la visura storica e che verranno illustrate a seguire. Si segnalano variazione dell'indirizzo in particolare fino al 21.07.2005 l'immobile risultava collocato in Vico II Licerta n. 25; successivamente dal 21.07.2005 al 16.05.2017 a seguito





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
 G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
 III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
 Procedura: [REDACTED]

Pratica n. NA0391328 (n. 87600.1/2005) e che ha soppresso i subalterni 9, 10 e 11 e costituito l'attuale subalterno 46.

Foglio 12 Particella 102 Sub. 11 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito nel 30.06.1987, data dell'impianto meccanografico, con i seguenti dati: categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1,0 vani Zona Censuaria 1 con indirizzo in Vico II Licerta n. 25 Piano 2. Non si segnalano variazioni dell'identificativo, ad eccezione della variazione del 06.06.2005 per FUSIONE e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI Pratica n. NA0391328 (n. 87600.1/2005) e che ha soppresso i subalterni 9, 10 e 11 e costituito l'attuale subalterno 46.

Foglio 12 Particella 102 Sub. 12 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito nel 30.06.1987, data dell'impianto meccanografico, con i seguenti dati: categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Zona Censuaria 1 con indirizzo in Vico II Licerta n. 25 Piano 2. Non si segnalano variazioni dell'identificativo, ad eccezione della variazione del 06.06.2005 per FUSIONE e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI Pratica n. NA0391328 (n. 87600.1/2005) e che ha soppresso i subalterni 9, 10 e 11 e costituito l'attuale subalterno 46.

Si rende noto che, a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Castellammare di Stabia per la ricerca storica della documentazione relativa al cespite oggetto di pignoramento, **non è stata trovata alcuna pratica edilizia a supporto della variazione del 2005** riguardante la fusione e la diversa distribuzione degli spazi interni. Tale aspetto verrà esaminato in dettaglio al Quesito11.





Tabella riepilogativa variazioni catastali

<p>Dal 2015 ad oggi</p>	<p>Foglio 12 Particella 102 Sub 46 Rendita: Euro 267,27 Zona censuaria 1 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani</p>	<p>VARIAZIONE FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 87600.1/2005) pratica n. NA0391328 in atti dal 06/06/2005</p>
<p>Dall'impianto meccanografico al 2015</p>	<p>Foglio 12 Particella 102 Sub 9 Rendita: Euro 32,02 Zona censuaria 1 Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 1,0 vano</p> <p>Foglio 12 Particella 102 Sub 11 Rendita: Euro 51,65 Zona censuaria 1 Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1,0 vano</p> <p>Foglio 12 Particella 102 Sub 12 Rendita: Euro 77,47 Zona censuaria 1 Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1,5 vano</p>	<p>Immobili originari</p>

Dall'indagine effettuata dall'esperto, **non si riscontrano discrepanze tra i dati catastali identificativi del bene contenuto nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e quelli dell'atto di acquisto, rispetto ai dati della visura catastale e alle risultanze attuali.**





Quesito 6: Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

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, producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione. Ipotesi particolari: a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

LOTTO UNICO

A seguito dell'accertamento effettuato dal CTU, **i dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente il bene pignorato, si rileva solo una discrepanza dell'indirizzo, in quanto il cespite è collocato in Via Prima Licerta n.26** e non come indicato nel pignoramento e, come evidenziato precedentemente nella ricostruzione catastale, in Via Seconda Licerta n.25. Questo non pregiudica la corretta identificazione consentendo la sua univoca individuazione, in quanto l'immobile risulta correttamente censito al Catasto Fabbricati di Castellammare di Stabia (NA) al **Foglio 12 particella 102 Subalterno 46**, Scala U, Piano 2, Categoria A/4, Zona censuaria 1, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 267,27, Superficie Totale 110 m², Superficie Totale escluse aree scoperte





109 m² corrispondente al Foglio 12 Particella 102 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 310 m².

Per quanto riguarda la ricostruzione dei passaggi di proprietà riportati al Quesito4, il primo atto antecedente il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento ha:

- **per la quota di ½ un atto *inter vivos* a carattere non traslativo (atto di donazione e stralcio di quota del 10.12.1997 per notaio RAFFAELE MATRONE** - Repertorio n. 17161 e Raccolta n. 8127 - registrato a Castellammare di Stabia il 23.12.1997 al n. 3078 e trascritto ai RR. II. di Napoli 2 il 17.12.1997 ai nn. 38435/29514 e 38436/29515);
- **per la restante quota di ½ il primo atto ha natura *mortis causa* (denuncia di successione testamentaria della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] e deceduta il 27.12.1981 che devolve la quota di ½ della nuda proprietà regolata da testamento pubblico ricevuto dal notaio Francesco Saverio d'Orsi il 16.07.1981 e pubblicato con verbale il 01.06.1982, trascritto a Napoli 2 il 03.06.1982 ai nn. 15623/13429 come da giusta dichiarazione di successione registrata a Castellammare di Stabia il 14.06.1982 al n. 43 volume 303 e trascritta a Napoli 2 il 02.07.1983 ai nn. 20537/17626 e successivo consolidamento della proprietà per la morte dell'usufruttuario [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]).**

Il CTU ha provveduto ad estendere le indagini al fine di recuperare l'atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio, e gli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, hanno permesso di risalire alle trascrizioni fino al 1951, ma nonostante la laboriosa indagine **non è stato possibile rinvenire nessun**





atto inter vivos a carattere traslativo precedente il ventennio e pertanto tale aspetto se ne terrà conto in fase di valutazione con un opportuno coefficiente correttivo “vizi del bene”.

Dalle indagini condotte, è emerso che i [REDACTED] e [REDACTED] ricevono la piena ed intera proprietà per **successione del padre [REDACTED] fu [REDACTED]**, deceduto a [REDACTED] il [REDACTED] con relativa dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 39 - Volume 117 e trascritta a Napoli il 04.01.1952 ai nn. 211/157 e per **successione della madre [REDACTED] fu [REDACTED]**, deceduta in [REDACTED] con relativa dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 97 - Volume 119 e trascritta a Napoli il 09.08.1952 ai nn. 19048/13921. (*cf. Allegato I*)

Il bene risulta essere in comproprietà dei debitori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di $\frac{10}{12}$ in quanto coniugi in regime di comunione legale, in virtù di Atto di compravendita per notaio FABRIZIO BRANCA del 29.05.2012 Repertorio n. 3113 e Raccolta n. 2131 e trascritto ai RR. II. di Napoli 2 il 30.05.2012 ai nn. 22599/17364 e di **proprietà della debitrice [REDACTED] [REDACTED] in regime di bene personale per la quota $\frac{2}{12}$** , in virtù di dichiarazione di successione devoluta per legge del 29.04.2009 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 130 Volume 9990 e trascritta il 19.06.2014 ai nn. 31666/18834.





Quesito 7: Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale

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

LOTTO UNICO

Sulla base dei titoli di provenienza recuperati dal sottoscritto, non si evidenziano discrepanze tra la descrizione riportata nei titoli di provenienza e quella dello stato dei luoghi, accertando che non vi sono ampliamenti o vani aggiuntivi che invadono aree comuni o proprietà aliene e pertanto l'intera area occupata dal cespite rientra nel pignoramento.

Il CTU ha effettuato opportuna sovrapposizione dell'aerofoto con l'estratto di mappa al fine di individuarne l'esatta collocazione. (fig. 2; **cf. Allegato A**).



Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto





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.

LOTTO UNICO

L'identificativo catastale dell'immobile individua correttamente il cespite pignorato nella consistenza in cui si trova, non includendo porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Non si rilevano fusioni di vani di immobili contigui al cespite.

Quesito 9: Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi

se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ 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.

LOTTO UNICO

In risposta al seguente quesito, l'esperto precisa che:

- l'immobile pignorato pervenuto ai debitori non è stato oggetto di frazionamento e nessuna parte dell'immobile risulta ceduta a terzi;
- che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di **compravendita del 29.05.2012 per notaio FABRIZIO BRANCA Repertorio n. 3113 e Raccolta n. 2131** per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{10}{12}$ in regime di comunione legale e in forza alla **dichiarazione di successione devoluta per legge del 29.04.2009** presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 130 Volume 9990 e trascritta il 19.06.2014 ai nn. 31666/18834 per il diritto di proprietà come bene personale per la quota di $\frac{2}{12}$.



Quesito 10: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, si rende necessario analizzare lo strumento urbanistico vigente nel comune di Castellammare di Stabia che con deliberazione di G.C. n. 6 del 09.02.2022 ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC) a seguito di contestuale pubblicazione sul BURC n. 23 del 28.02.2022.

L'art. 3 comma 7 – *Valore prescrittivo ed interpretazione degli elaborati del PUC* – delle Norme Tecniche di Attuazione, stabilisce che la tavola D.4 "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:2.000 costituisce l'elaborato principale di riferimento per le presenti NTA, relativamente alla componente strutturale del PUC. Tale elaborato individua il complesso immobiliare in esame in zona R1 denominata "il nucleo fondativo (la città antica)" che corrisponde alla parte di tessuto del centro antico che non ha subito grosse modificazioni edilizie ed all'agglomerato di Pozzano. (fig. 40; cfr. Allegato F)

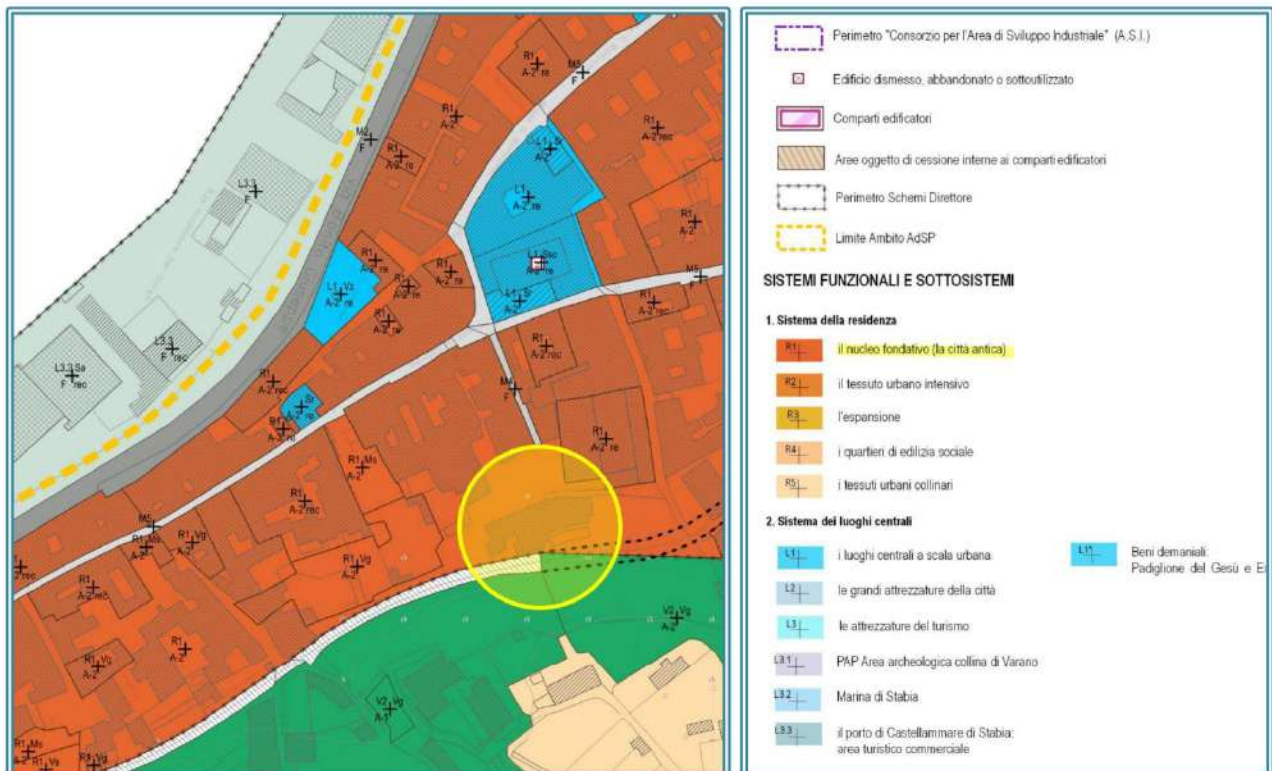


Figura 40 Estratto da Tavola D4/7 - Uso del suolo e modalità di intervento



Quesito 11: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità

Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); • verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; • concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

LOTTO UNICO

In relazione alla legittimità urbanistica, in data **28 Dicembre 2024**, veniva inoltrata istanza **prot. n. 79441/24** al Comune di Castellammare di Stabia per richiedere l'acquisizione dei titoli legittimanti e successiva istanza integrativa **prot. n. 2976/25** inviata in data **14 Gennaio 2025**. In riscontro a ciò, il fabbricato sito in Via Prima Licerta n. 26 risulta essere edificato in data antecedente al 01 settembre 1967, così come si evidenzia dal rilievo aerofotogrammetrico riconducibile all'anno 1959 dove viene riportato l'ingombro del fabbricato; inoltre analizzando alcune planimetrie storiche di altre unità inserite nello





stesso edificio, si è potuto accertare che si tratta di un edificio storico realizzato in data antecedente al 31.12.1939. (*fig. 43; cfr. Allegato G*).

Pertanto, tenendo conto che si tratta di un edificio storico e come certificato dal responsabile del Settore VI - Area Urbanistica – (Ufficio Condono, accesso agli atti e ricerche storiche in archivio) con il quale precisa che non è stato possibile eseguire una compiuta ricerca delle pratiche edilizie anteriori all'anno 1965, poiché parte dell'archivio storico risulta essere stato distrutto in seguito all'evento alluvionale che ha colpito la Città di Castellammare di Stabia il 9 novembre 1987; detto ciò la ricerca effettuata presso l'archivio storico del comune non ha dato esito positivo, non riuscendo a rinvenire alcuna documentazione inerente l'eventuale licenza edilizia del fabbricato, fermo restando che a seguito delle indagini dell'Esperto Stimatore si è accertato che l'epoca di realizzazione dell'edificio è antecedente a quella in cui vigeva l'obbligo di licenza edilizia.

Il CTU, al fine di accertare lo stato legittimo dell'immobile, ha provveduto ad effettuare una ricerca sia per nominativo che per posizione, estendendo l'indagine anche sui nominativi dei precedenti proprietari, riuscendo a rinvenire la seguente documentazione:

- Richiesta concessione del contributo per danni del sisma del 23.11.1980 richiesta dal [REDACTED] con relativo rilascio del buono-contributo n° 444;
- Intervento di reperibilità - Prot. n. 11238 del 17.03.2016 - eseguito presso il fabbricato di Via I Licerta n. 26;
- Relazione di servizio del 16.03.2016 - Prot. n. 11506 del 18.03.2016.

Il CTU ha quindi provveduto a richiedere agli uffici competenti copia della documentazione citata poc'anzi con il quale veniva trasmessa con prot. n. 11243 del 14.02.2025. Il sottoscritto ha eseguito una meticolosa verifica dei fascicoli prodotti al fine





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
 G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
 III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
 Procedura: [REDACTED]

di accertare lo stato legittimo del cespite, con il quale dall'intervento prot. n. 11238 e la relazione di servizio prot. n. 11506, venivano accertati dei distacchi dell'intonaco sulla sede stradale, dove si evidenziava che l'intera facciata del fabbricato di Via I Licerta n. 26 risultava *altamente degradata, con intonaco ammalorato e lavagnette lesionate ai vari livelli*. Visto e considerato che, come si evince dal verbale, sul posto erano presenti anche i Vigili del Fuoco di Castellammare di Stabia, il CTU ha provveduto con richiesta prot. n. 79887 del 30.12.2024 a richiedere copia del rapporto dell'intervento di soccorso del 16.03.2016 (Scheda n. 5870/1).

A tal proposito, si è venuto in possesso di un ulteriore intervento effettuato precedentemente in data 10.03.2008 dai Vigili del Fuoco di Castellammare di Stabia per DISSESTO STATICO (Scheda n. 9371/1) che ha interessato i solai di copertura presso l'edificio in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento. Dal presente rapporto si evince che la malta presente sotto al pavimento dissestato della sala da pranzo dell'appartamento al quarto piano, risultava priva di consistenza ed il solaio aveva apparentemente un'oscillazione più accentuata del normale, inoltre si evidenziavano delle infiltrazioni dai solai di copertura ed è stato emesso fono di sgombero dell'appartamento e della non praticabilità della sala da pranzo dell'appartamento sottostante (piano terzo). Da tale intervento vengono esclusi gli appartamenti ai piani sottostanti, tra cui l'appartamento al secondo piano oggetto di pignoramento, in quanto presentano solai rinforzati in putrelle di ferro. L'intervento fu eseguito con il contributo per i danni del sisma del 23/11/1980, come risulta dalla documentazione rinvenuta dall'area urbanistica, con relativo rilascio del buono-contributo n° 444.

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio Area Urbanistica, **non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia che attesta la fusione dei subb. 9, 11 e 12** avvenuta in data 06.06.2005, così come evidenziato al Quesito 5, e non potendo accertare lo stato pregresso dell'immobile, tale aspetto non trova riscontro grafico. Resta comunque inteso che, tale





Quesito 13: Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

LOTTO UNICO

In risposta al presente quesito, l'esperto ritiene che il bene pignorato, per la sua conformazione e indivisibilità, è vendibile solo come lotto unico.

Quesito 14: Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota

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

LOTTO UNICO

L'immobile è pignorato per intero.

Quesito 15: 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;

LOTTO UNICO

Al momento dell'accesso effettuato in data 13.12.2024, l'immobile risultava occupato dai debitori con il proprio nucleo familiare, come risulta da verbale di sopralluogo, e pertanto l'immobile è da ritenersi immediatamente disponibile. Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di Castellammare di Stabia (NA) copia dei certificati di residenza dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED], accertando che essi risultano residenti nell'immobile pignorato in Via Prima Licerta n.26. (**cf. Allegati O**)





Quesito 16: Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

LOTTO UNICO

L'immobile è occupato dai coniugi che dall'estratto di matrimonio acquisito dal CTU risulta che la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] e residente presso l'immobile pignorato, ovvero in Via Prima Licerta n. 26 nel comune di Castellammare di Stabia (NA), è coniugata con [REDACTED] nato a [REDACTED]. I coniugi hanno contratto matrimonio a [REDACTED] con atto Numero 7 Parte II Serie Ufficio A Anno 2001. L'estratto di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (14.01.2001), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale. I coniugi non risultano separati e non vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale. (**cf. Allegato O**)

Quesito 17: Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire 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.

LOTTO UNICO

Dalle indagini esperite sui luoghi di causa nel corso dell'accesso si è potuto accertare che non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale. Tuttavia, va precisato che per la gestione delle spese comuni sono ripartite bonariamente dai residenti dello stabile. Infine, il CTU non ha riscontrato l'esistenza di provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.





Quesito 18: Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali, di diritti demaniali

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.

LOTTO UNICO

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sui cespiti pignorati, ha effettuato specifiche verifiche anche sulla piattaforma web "**Open Demanio**", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni*", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale, ma che il fabbricato in cui è collocato il cespite è escluso.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. (fig. 45; **cf. Allegato M**).

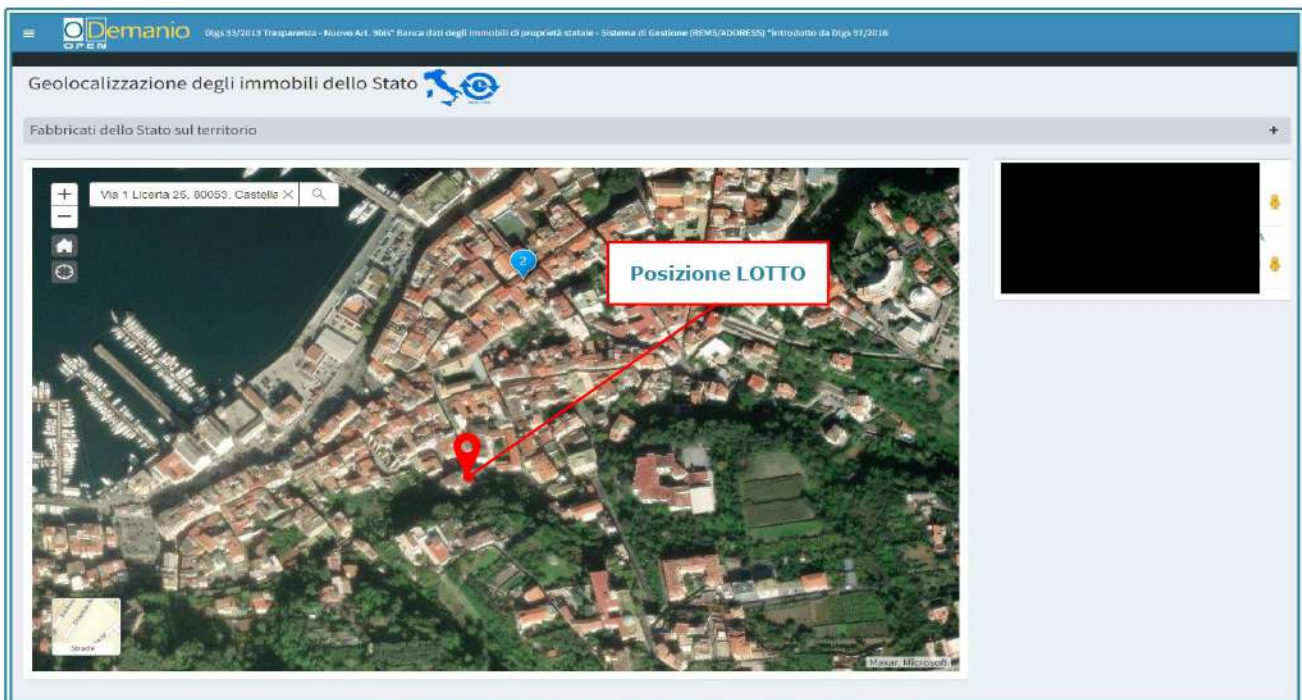


Figura 45 Cartografia piattaforma web Open Demanio





L'Esperto Stimatore ha provveduto a verificare se i beni sono gravati da altri diritti, procedendo all'invio della richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania – prot. n. 2025/0059499 del 05.02.2025. Dalla certificazione – prot. n. 2025/0073203 del 12.02.2025 – rilasciata dalla **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima**, risulta che nel comune di Castellammare di Stabia non vi sono terreni gravati da usi civici.

Per quanto riguarda la verifica del bene se gravato da censo e/o livello, è da premettere che, quando si parla di censo e livello, si fa riferimento a situazioni giuridiche risalenti a tempi lontanissimi (medioevo), non più disciplinate dal vigente Codice Civile, ma che comunque ancor oggi hanno estrema rilevanza. In breve, il diritto reale di enfiteusi, disciplinato dagli articoli 957 e seguenti del Codice Civile, ed il livello sono corrispondenti. Al pari dell'enfiteusi, sia il livello che il censo davano origine all'obbligo, per il livellario (o censuario, nel caso di censo), da una parte, di pagare un canone periodico al proprietario del terreno e, dall'altra, di migliorare tale fondo. I censi ed i livelli riguardavano tanto i terreni agricoli quanto i fabbricati e i detti contratti potevano avere un termine oppure essere perpetui. Detto ciò, dalle indagini espletate presso gli uffici competenti e dall'ispezione catastale eseguita, il cespite oggetto della procedura non risulta gravato né da censi né da livelli. (**cf. Allegati C e N**).

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;





SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) TRASCRIZIONE del 06.07.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 26670 Registro Generale 34540 emesso da UFF.GIUD. TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA;
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: non vi sono difformità da sanare;
- 3) Difformità catastali: non vi sono difformità catastali.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- i costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Redazione A.P.E.	€ 200,00
	TOTALE	€ 540,00

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre il costo per la redazione dell'APE (punto n. 2 della tabella) è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.





Quesito 19: Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima

operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, 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.

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia, in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali. Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo **justum pretium** e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili. Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.





Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'**European Council Directive** "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'**International Valuation Standard** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'**Appraisal Institute** "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: *"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo"*.





La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.





Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: "agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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"





Metodologia di stima

Per "*più probabile valore di mercato*" si definisce il valore più probabile da attribuire ad un bene immobiliare alla data della valutazione e da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento la comparazione (unicità del metodo estimale):

- il primo diretto o sintetico;
- il secondo indiretto od analitico.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali, tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Nel caso in esame, è stato adottato questo procedimento, ovvero il **procedimento sintetico-comparativo**, in quanto vi è la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- si conoscono i prezzi di mercato di immobili paragonabili a quello da stimare;
- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono recenti;
- l'immobile da stimare ed altri assunti per il confronto sono situati nella stessa zona;

La metodologia diretta con **procedimento sintetico-comparativo**, attuabile quando si hanno a disposizione adeguati dati di confronto, garantisce una rispondenza quanto più fedele alla realtà proprio perché realizzata attraverso la comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.





Pertanto, si procederà a:

1. calcolare la **superficie commerciale** dell'immobile;
2. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
3. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 2;
4. decurtare eventuali **costi relativi alle difformità urbanistico-edilizie e catastali** dell'immobile;
5. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
6. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**.

LOTTO UNICO

1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96. In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e similari) sono state calcolate al 30% fino a 25 mq.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:





- 1) Un'area relativa ai **Vani principali ed accessori diretti comunicanti** con una superficie utile di 63,43 m² ossia **85,17 m² commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;
- 2) Un'area relativa alle pertinenze accessorie scoperte comunicanti (balconi) con una superficie di 2,90 m² ossia **0,88 m² commerciali**.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a 86,05 m² che si arrotonda a **86 m²**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	2	Ingresso/Pranzo	9,76	12,57	1,00	12,57
	2	Cucina	6,06	7,88	1,00	7,88
	2	Bagno	2,29	3,95	1,00	3,95
	2	Camera1	16,10	21,42	1,00	21,42
	2	Disimpegno (Camera2)	8,50	12,63	1,00	12,63
	2	Salone	20,72	26,72	1,00	26,72
TOTALE VANI PRINCIPALI			63,43	85,17		85,17
B) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	2	Balcone1	1,45	1,45	0,30	0,44
	2	Balcone2	1,45	1,45	0,30	0,44
TOTALE PERTINENZE SCOPERTE			2,90	2,90		0,88
TOTALE	A+B		66,33	88,07		86,05 IR 86 m²

2. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
 G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
 III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
 Procedura: [REDACTED]

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;

1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di appartamenti, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.760,00 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.055,00 €/m² e 2.355,00 €/m². Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:



Figura 46 Mappa riportante la posizione del cespite e gli immobili considerati





	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€)	Superficie (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m ²)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m ²)
1	[REDACTED]	Allegato L	99.000	63	1.571	0,85	1.335	0,80	1.068
2	[REDACTED]	Allegato L	95.000	55	1.727	1,00	1.727	0,80	1.382
3	[REDACTED]	Allegato L	85.000	50	1.700	0,85	1.445	0,80	1.156
4	[REDACTED]	Allegato L	200.000	120	1.667	0,85	1.417	0,80	1.134
5	[REDACTED]	Allegato L	140.000	100	1.400	0,90	1.260	0,80	1.008
PREZZO MEDIO									1.150

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative;
- b. il *coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 20%, ottenendo un prezzo medio pari a **1.150 €/m²**.
(fig. 46, cfr. Allegato L)





3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,¹ in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 15% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

LOCALIZZAZIONE	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

POSIZIONE	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

TIPOLOGICHE	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

PRODUTTIVE	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

¹ M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	15%	15.750,00	ubicazione in relazione ai servizi	15.750,00	1,05	16.537,50
			vicinanza agli assi principali	16.537,50	1,05	17.364,38
			disponibilità di parcheggio	17.364,38	0,95	16.496,16
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			16.331,19
POSIZIONE	30%	31.500,00	esposizione prevalente	31.500,00	0,99	31.185,00
			luminosità	31.185,00	0,99	30.873,15
			altezza dal piano stradale	30.873,15	1,05	32.416,81
			accessibilità	32.416,81	0,97	31.444,30
VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			31.444,30			
TIPOLOGICHE	30%	31.500,00	vetustà fabbricato	31.500,00	0,90	28.350,00
			stato d'uso e manutenzione	28.350,00	0,90	25.515,00
			finiture civili	25.515,00	0,93	23.728,95
			dimensione e forma aperture	23.728,95	1,00	23.728,95
			stato manutentivo impianti	23.728,95	0,93	22.067,92
			distribuzione spazi	22.067,92	0,98	21.626,57
			accesso portatori handicap	31.500,00	0,90	28.350,00
VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			21.626,57			
PRODUTTIVE	25%	26.250,00	appetibilità ai fini locativi	26.250,00	1,05	27.562,50
			stato di possesso immobile	27.562,50	0,98	27.011,25
			assenza di vizi del bene	27.011,25	0,90	24.310,13
VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			24.310,13			
	100%	105.000,00	----->			93.712,19

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 93.712,19.**

4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 5 e 11 non essendoci difformità dal punto di vista urbanistico e catastale, non sarà necessario decurtare nessun costo.

Si ottiene pertanto un valore invariato rispetto al valore indicato precedentemente, ovvero di **€ 93.712,19.**





5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti, si ha che:

- Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di **€ 200,00** da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza.

Si ottiene quindi un valore di **€ 93.512,19** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 88.836,58 che si arrotonda in **€ 89.000,00 (ottantanovemila/00)**.





Verifica della valutazione effettuata (metodo della capitalizzazione del reddito)

A puro titolo di convalida del valore di mercato calcolato con il procedimento sintetico-comparativo diretto, si procede ad eseguire una verifica con il procedimento indiretto basato sulla capitalizzazione del reddito. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica di quanto già calcolato.

Il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese a carico del proprietario, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore di stima V si ottiene quindi applicando la formula: $V = \frac{Bf}{r}$

Occorre pertanto determinare:

- **Bf** che è il beneficio fondiario;
- **r** che è il saggio di capitalizzazione;

Determinazione del reddito totale lordo

Al fine di procedere al calcolo del beneficio fondiario, è necessario procedere al calcolo del reddito totale lordo annuo; pertanto, il CTU ha eseguito delle indagini di mercato per ricavare il valore di mercato della locazione dell'immobile al lordo delle spese.

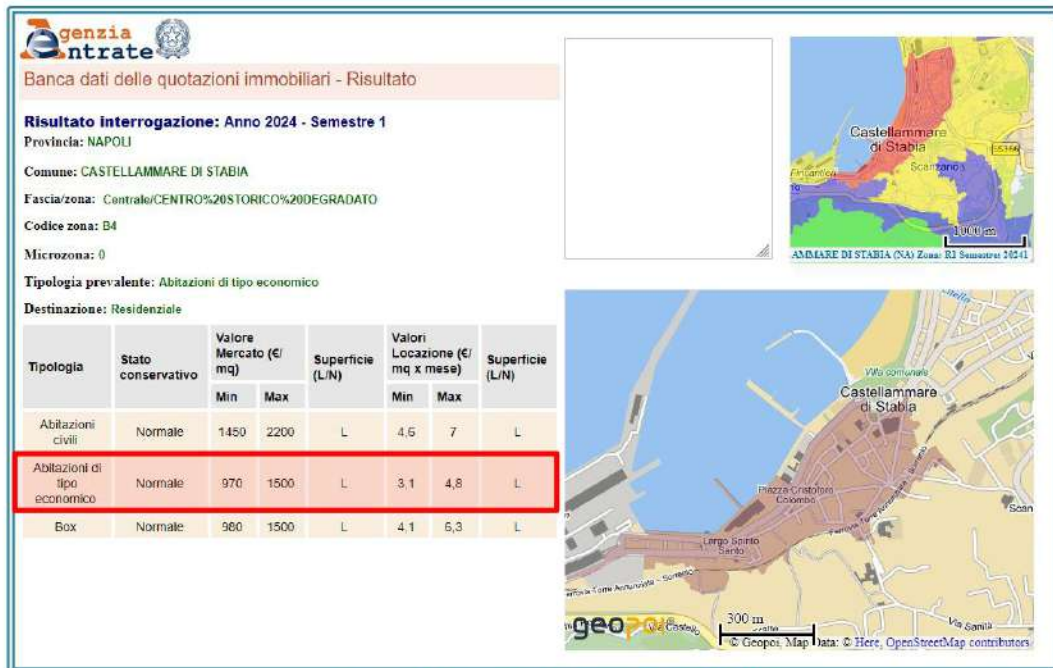
Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1)** Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) – Anno 2024 Semestre 1 – che individua il cespite in zona B4 (Centrale/ Centro Storico Degradato), si rileva che per le abitazioni di tipo economico, i valori sono compresi tra 3,1 €/m² e 4,8 €/m².





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
 G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
 III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
 Procedura: [REDACTED]



Tenendo conto che il cespite oggetto di stima è identificato catastalmente con la categoria A/4 - *Abitazione di tipo popolare*, sarà necessario adeguare il valore con un coefficiente, che secondo il *Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”*, risulta essere pari a 1,05 ottenendo quindi un valore compreso tra 2,95 €/m² e 4,57 €/m². Pertanto, applicando al valore medio dell’intervallo indicato un coefficiente di merito *K* che secondo le disposizioni sopra citate, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell’immobile, si attribuisce un valore pari a **3,66 €/m²**. (fig. 47; cfr. Allegato L)

- 2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Centro Storico Degradato, con una quotazione per abitazioni in stabili di 2° fascia un





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
 G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
 III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
 Procedura: [REDACTED]



Figura 50 Mappa riportante la posizione del cespite e gli immobili considerati

	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€/mese)	Superficie (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)	Coefficiente di ragguaglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m ²)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m ²)
1	[REDACTED]	Allegato L	1.000	70	14,29	0,60	8,57	0,95	8,14
2	[REDACTED]	Allegato L	1.000	100	10,00	0,70	7,00	0,95	6,65
PREZZO MEDIO									7,40

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- 1) il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative;





2) *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà in sede di contrattualizzazione effettiva, di conseguenza il valore desunto è stato decurtato del 5%, ottenendo un prezzo medio pari a **7,40 €/m²**. (fig. 49, **cfr. Allegato L**)

Pertanto, dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto un valore medio di mercato, pari a **4,81 €/m² al mese**. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a:

$$86 \text{ m}^2 \times 4,81 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = 413,66 \text{ €/mese} \cong \mathbf{410,00 \text{ €/mese}}$$

Ottenendo un reddito totale lordo annuo pari a: 4.920,00 € (quattromilanovecentoventi/00)

Determinazione del beneficio fondiario Bf

Il beneficio fondiario Bf rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ricavare con la locazione dell'immobile e che si ottiene dalla seguente formula:

$$\mathbf{Bf = Rlt - Spese}$$

Il reddito totale lordo è il reddito complessivo a fine anno che il proprietario incamera, e nel caso di specie, come da indagini espletate poc'anzi, ammonta ad € 4.920,00 (riferito al cespite nello stato di fatto).

Le spese comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 10%.

Pertanto si ha: $\mathbf{Bf = 4.920,00 \text{ €} - 492,00 \text{ €} = \mathbf{4.428,00 \text{ €}}$

Determinazione del saggio di capitalizzazione r

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni secondo la formula: $\mathbf{r = rm + \Sigma A - \Sigma D}$





Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 3,84 %. Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore sopra indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano. A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

- Centralità rispetto al centro urbano: -0,30
- Disponibilità di parcheggio: +0,10
- Qualità ambiente esterno: -0,10

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:

- Stato d'uso: +0,25
- Impianti: +0,20





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
 G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
 III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
 Procedura: [REDACTED]

- Incidenza oneri manutenzione: +0,20
- Suscettibilità di trasformazioni: -0,10
- Grado di finiture interne: +0,15
- Età dell'immobile: +0,30

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

$$r = 3,84 - 0,30 + 0,10 - 0,10 + 0,25 + 0,20 + 0,20 - 0,10 + 0,15 + 0,30 = \mathbf{4,54\%}$$

Valore di Stima:

$$V = Bf / r = 4.428,00 / 0,0454 = \mathbf{97.533,04 \text{ €}}$$

Che rappresenta il valore del cespite all'attualità nello stato di fatto in cui si trova, ovvero con la presenza di abusi edilizi. Dal confronto tra la stima di verifica appena calcolata con la stima di riferimento effettuata precedentemente risulta uno scostamento minimo, inferiore al 3%, pertanto **la stima effettuata con il procedimento sintetico-comparativo diretto risulta congrua.**

Quesito 20: Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 C.C.

e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

LOTTO UNICO

In risposta al presente quesito, il CTU segnala che non vi è nessun contratto di locazione, in quanto il cespite è occupato dai debitori.





Congedo

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con il presente Elaborato Peritale, che si compone di n. 76 pagine dattiloscritte unitamente a n. 18 allegati, che congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella dell'esperto stimatore viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

ALLEGATI:

- A.** Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;
- B.** Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con planimetrie riportanti i coni ottici;
- C.** Documenti catastali: Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, visure storiche, pianta catastale attuale; Elaborato planimetrico;
- D.** Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;
- E.** Planimetria riportante le difformità edilizie;
- F.** Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Piano Urbanistico Comunale (PUC); Norme Tecniche di Attuazione; Estratto da tavola D.4 "Usi del suolo e modalità di intervento; Estratto da Tavola QC.10.S "Carta dei vincoli"; Estratto da Tavola QC.9.S "Carta delle risorse storiche";
- G.** Documentazione urbanistica: Certificazione area urbanistica prot. n. 6911 del 29.01.2025; Trasmissione documentazione prot. n. 11243 del 14.02.2025; Intervento in reperibilità Prot. n. 11238 del 17.03.2016; Relazione di servizio Prot. n. 11506 del 18.03.2016; Richiesta concessione del contributo per danni del sisma del 23.11.1980; Rilievo Aerofotogrammetrico anno 1959;
- H.** Verbali intervento Vigili del Fuoco;
- I.** Atti di provenienza: Atto di donazione e stralcio di quota del 10.12.1997 per notaio RAFFAELE MATRONE; Atto di vendita del 21.12.2005 per notaio SALVATORE DI MARTINO; Atto di compravendita del 29.05.2012 per notaio FABRIZIO BRANCA;
- J.** Ispezioni ipotecarie: Ispezione su soggetti; ispezione su immobile; Trascrizione accettazione tacita eredità del 25.01.2024 ai nn. 4207/3418; Trascrizione





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
 G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi
 III SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 118/2023
 Procedura: [REDACTED]

accettazione tacita eredità del 25.01.2024 ai nn. 4208/3419; Trascrizione accettazione tacita eredità del 25.01.2024 ai nn. 4210/3421;

K. *Scritture pregiudizievoli: Atti e Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;*

L. *Listini Immobiliari: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2024 1° semestre zona B4; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;*

M. *Cartografia esistenza vincoli demaniali;*

N. *Certificazione usi civici;*

O. *Certificati anagrafica esecutato: Certificato di residenza; Certificato di stato civile;*

P. *Verbale di sopralluogo;*

Q. *Virtual Tour 360°;*

R. *Invio produzione alle parti.*

- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 28.02.2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Tommaso Giordano

