

---

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

---

Procedura Esecutiva: R.G.E. n. 178/2023

---

## PERIZIA IMMOBILIARE

VERSIONE PRIVACY

---

## SOMMARIO

---

|   |    |
|---|----|
| Identificazione preliminare dei beni .....  | 3  |
| Formazione dei Lotti .....  | 3  |
| LOTTO UNICO .....   | 5  |
| Quesito n. 1 - Fascicolo.....   | 6  |
| Quesito n. 2 - Occupazione.....   | 6  |
| Quesito n. 3 . Identificazione e Descrizione .....  | 6  |
| Identificazione .....   | 6  |
| Titolarità, diritti reali e regime patrimoniale.....  | 6  |
| Confini .....   | 6  |
| Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche) | 7  |
| Consistenza .....   | 11 |
| Quesito n. 4 – Provenienze e Formalità .....  | 12 |
| Provenienze Ventennali .....  | 12 |
| Formalità .....   | 16 |
| Quesito n. 5 – Dati Catastali.....  | 17 |
| Dati e Cronistoria catastale .....  | 17 |
| Quesito n. 6 .....  | 19 |
| Quesito n. 7 .....  | 19 |
| Quesito n. 8 .....  | 19 |
| Quesito n. 9 .....  | 20 |
| Quesito n. 10 – Destinazione urbanistica .....  | 20 |
| Quesito n. 11 – Regolarità edilizia.....  | 20 |
| Quesito n. 12 .....   | 23 |
| Quesito n. 13 .....   | 23 |
| Quesito n. 14 .....   | 23 |
| Quesito n. 15 .....   | 23 |
| Quesito n. 16 .....   | 23 |
| Quesito n. 17 - Vincoli .....   | 24 |
| Quesito n. 18 - Gravami.....  | 24 |
| Quesito n. 19 - Stima .....   | 24 |
| Criteri di stima .....  | 24 |
| Determinazione del valore unitario medio e del valore complessivo.....                      | 24 |
| Adeguamenti e correzioni .....  | 25 |
| Determinazione del valore a base d'asta .....   | 26 |
| Quesito n. 20 .....   | 26 |
| ELENCO ALLEGATI .....   | 28 |

## **IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI**

---

I beni oggetto del pignoramento, rep. 5497 del 12/10/2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14/11/2023 ai nn. 54657/42500, risultano così identificati:

### ***Identificazione dei beni***

Bene 1            Abitazione di tipo popolare, composta da due ambienti principali, uno minore e servizio, afferente al piano terra di un manufatto di vetusto impianto originario sito in Castellammare di Stabia (Na) alla Traversa Prima via Tavernola n. 70/I, già n. 72, e traente accesso, esclusivo, dall'area cortilizia privata di cui al bene seguente

Bene 2            Deposito, con annessa area cortilizia parzialmente coperta da tettoie, posto in adiacenza all'unità di cui al predetto bene 1 ossia a margine del complesso sito in Castellammare di Stabia (Na) alla Traversa Prima via Tavernola n. 70/I, già n. 72

### ***Identificazione catastale***

I riferimenti catastali *attuali* di cui ai suddetti beni risultano i seguenti:

Bene 1            C.F. Comune di Castellammare di Stabia – foglio 6, p.IIa 25, sub 11 (già sub 107 e prima sub 101), cat. A4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 89 mq, rendita 151,84 €, Traversa Prima Strada Tavernola 72, piano T

Bene 2            C.F. Comune di Castellammare di Stabia - foglio 6, p.IIa 1075, sub -, cat. C2, classe 6, consistenza 36 mq, superficie 61 mq, rendita 171,05 €, Traversa Prima Strada Tavernola 72, piano T

### ***Confini***

I confini delle singole unità risultano essere i seguenti:

Bene 1            Area cortilizia comune (foglio 6, p.IIa 22), area cortilizia privata e unità stessa ditta (foglio 6, p.IIa 1075), unità aliena (foglio 6, p.IIa 25), unità aliena (foglio 6, p.IIa 24)

Bene 2            Area cortilizia comune (foglio 6, p.IIa 22), unità stessa ditta (foglio 6, p.IIa 25, sub 11), unità aliena (foglio 6, p.IIa 28), unità aliena (foglio 6, p.IIa 1187)

I confini complessivi del compendio formato dai due beni risulta, pertanto, essere i seguenti:

Area cortilizia comune (foglio 6, p.IIa 22), unità aliena (foglio 6, p.IIa 25), unità aliena (foglio 6, p.IIa 24), unità aliena (foglio 6, p.IIa 28), unità aliena (foglio 6, p.IIa 1187)

### ***Titolarità e Diritti reali***

I beni risultano di proprietà, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, della sig.ra OMISSIS, coniugata in regime di separazione legale dei beni.

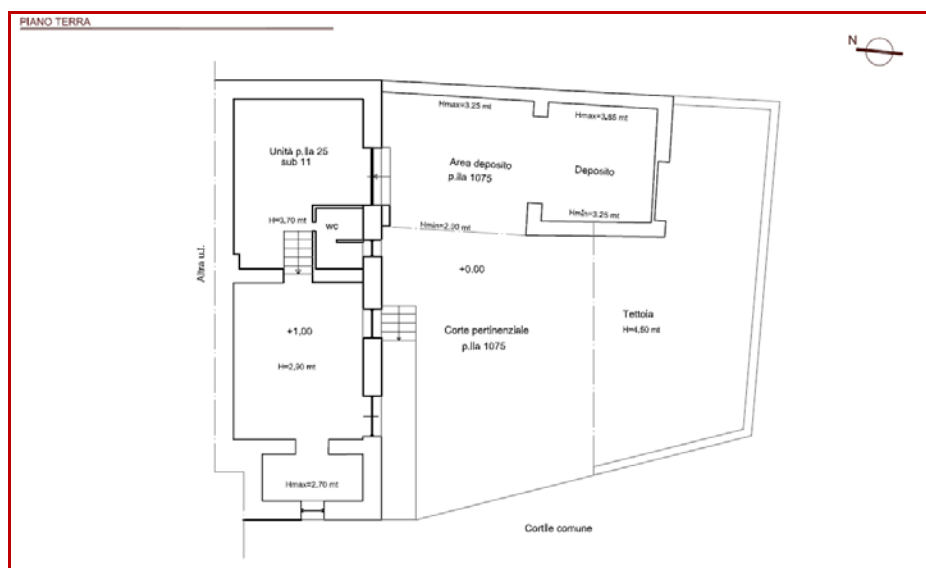
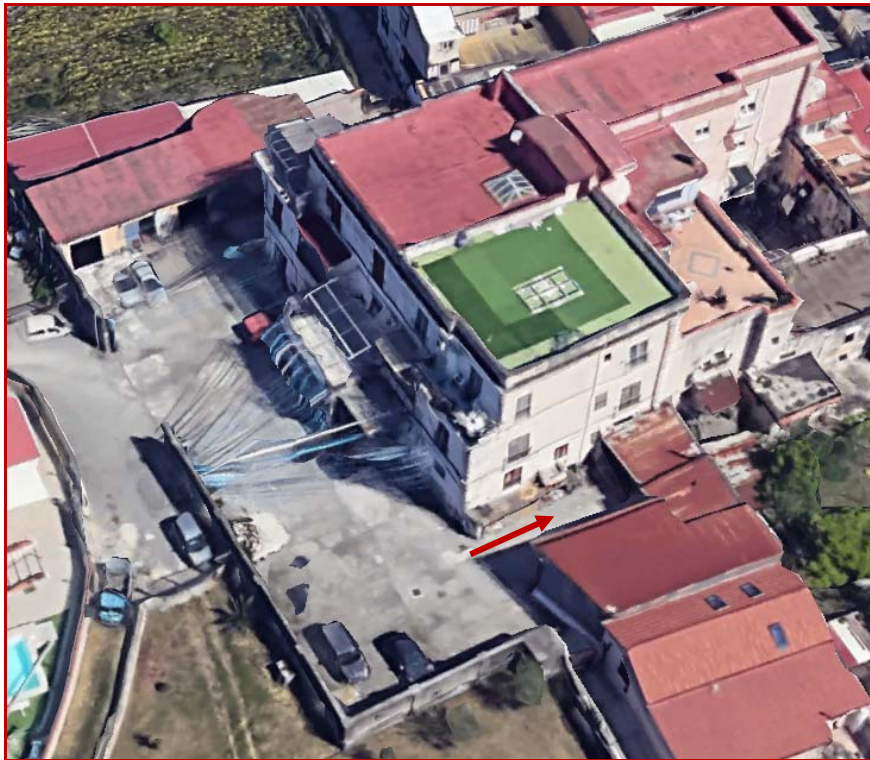
## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

---

Attesa la mutua commistione tra i beni sopra identificati, nonché la storia delle relative provenienze, si stabilisce la formazione di un **lotto unico**, così identificato e descritto:

***Piena proprietà di un piccolo compendio sito in Castellammare di Stabia (Na) alla Traversa Prima via Tavernola n. 70/I, già n. 72, costituito da una unità abitativa, composta da due ambienti principale, uno di dimensioni minore e un servizio, afferente al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario, e da un limitrofo deposito, con annessa area***

*cortilizia parzialmente coperta da lamiere, il tutto in un generale cattivo stato manutentivo. L'unità abitativa risulta censita in C.F. al foglio 6, p.lla 25, sub 11, cat. A4 mentre deposito e area cortilizia in C.F. al foglio 6, p.lla 1075, senza sub, cat. C2.*



**TANTO PREMESSO, DI SEGUITO, PER CIASCUN LOTTO INDIVIDUATO, SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.**

# LOTTO UNICO

---

## QUESITO N. 1 - FASCICOLO

---

La scrivente ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 – 2° comma c.p.c. attraverso l'analisi della relazione notarile agli atti e la consultazione dei registri immobiliari, degli archivi catastali e di quelli notarili. Ha altresì provveduto a consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e di residenza del debitore. Dette consultazioni hanno condotto all'acquisizione dei **titoli di provenienza** del bene come innanzi identificato, fino a quello anteriore al ventennio, della **documentazione catastale** necessaria, anche storica, dei **certificati** non presenti agli atti della procedura. Le consultazioni hanno altresì consentito di aggiornare l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli. Il tutto verrà esemplificato nel corpo dei paragrafi di risposta ai successivi quesiti e nelle copie di titoli, atti, visure e certificati allegati alla presente.

## QUESITO N. 2 - OCCUPAZIONE

---

Le unità di cui al presente lotto, e relative pertinenze, sono nella disponibilità dell'esecutata. L'unità principale, ossia quella con destinazione abitativa che rientra nel corpo originario del manufatto di afferenza, di vetusto impianto, risulta priva di utilizzo (solo impiegata come ricovero di oggetti vari) e in un generale cattivo stato di manutenzione. Il limitrofo deposito, con annessa area cortilizia, versa in altrettante cattive condizioni ed è parimenti utilizzato come ricovero di oggetti vari di proprietà dell'esecutata, e del proprio nucleo familiare, che risiede nel medesimo stabile ma in altra unità.

## QUESITO N. 3 . IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

---

### IDENTIFICAZIONE

---

*Piena proprietà di un piccolo compendio sito in Castellammare di Stabia (Na) alla Traversa Prima via Tavernola n. 70/I, già n. 72, costituito da una unità abitativa, composta da due ambienti principale, uno di dimensioni minore e un servizio, afferente al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario, e da un limitrofo deposito, con annessa area cortilizia parzialmente coperta da lamiera, il tutto in un generale cattivo stato manutentivo. L'unità abitativa risulta censita in C.F. al foglio 6, p.IIa 25, sub 11, cat. A4 mentre deposito e area cortilizia in C.F. al foglio 6, p.IIa 1075, senza sub, cat. C2.*

### TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

---

I beni staggiti risultano di proprietà, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, della sig.ra OMISSIS.

La sig.ra OMISSIS è coniugata, dal 2010, con il sig. OMISSIS. I coniugi hanno scelto il regime della separazione legale dei beni, come risulta dall'estratto di matrimonio allegato alla presente.

### CONFINI

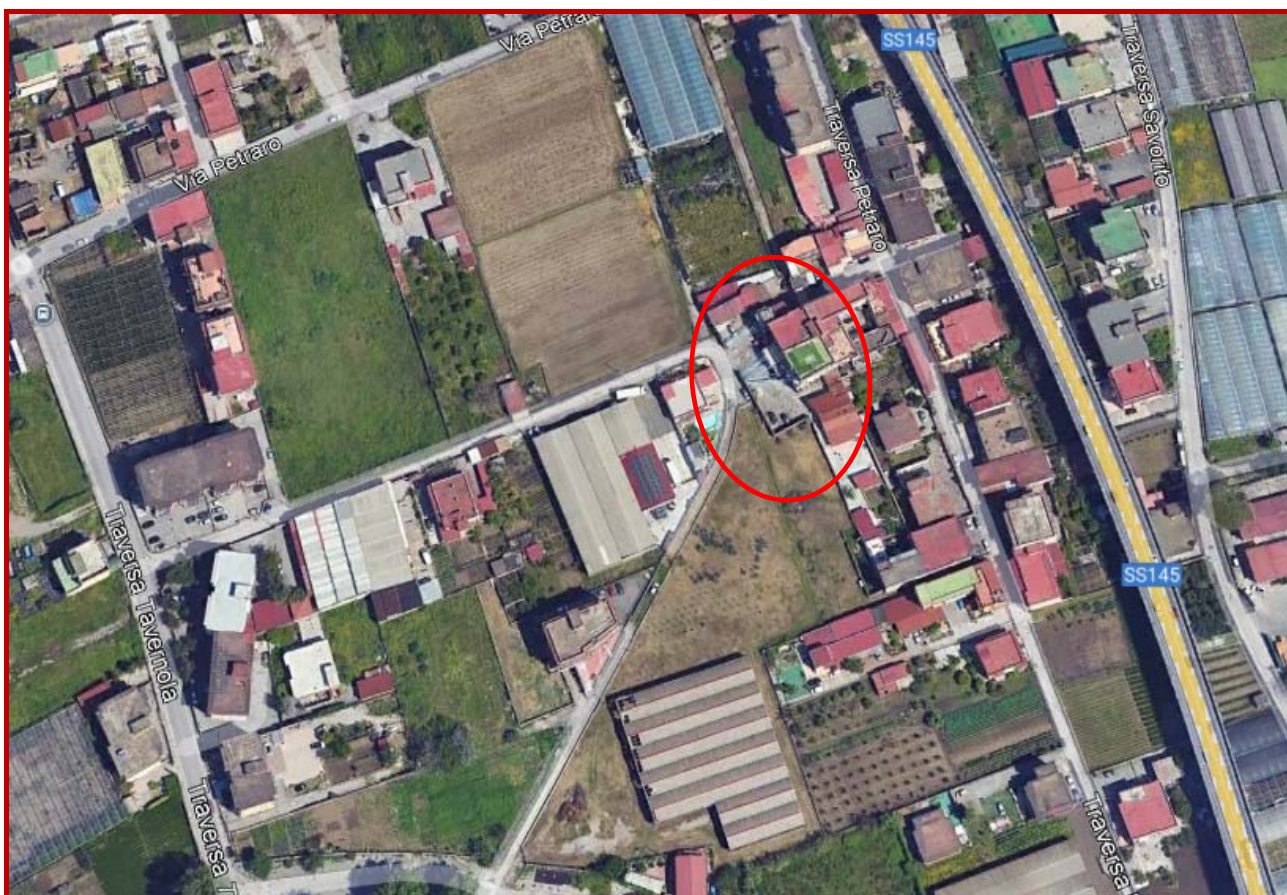
---

I confini *complessivi* del piccolo compendio di cui al lotto in oggetto risultano essere i seguenti:

Area cortilizia comune (foglio 6, p.IIa 22), unità aliena (foglio 6, p.IIa 25), unità aliena (foglio 6, p.IIa 24), unità aliena (foglio 6, p.IIa 28), unità aliena (foglio 6, p.IIa 1187)

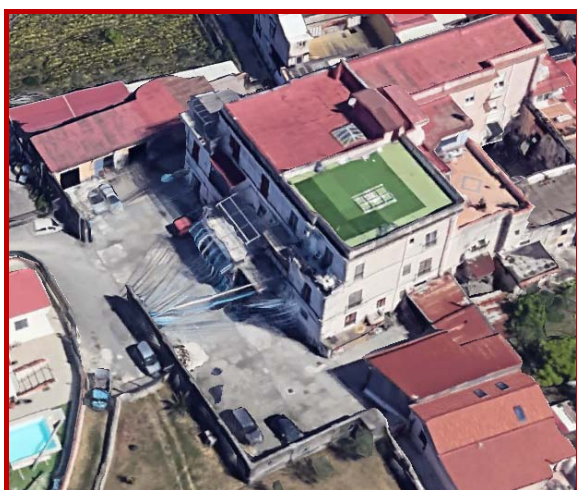
## DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

Le unità del presente lotto afferiscono ad un complesso edilizio di vetusto impianto originario sito in Castellammare di Stabia (Na) alla Traversa Prima via Tavernola, in una zona periferica della città.



*Vista aerea del complesso di Traversa Prima via Tavernola n. 70/I, Castellammare di Stabia (Na)*

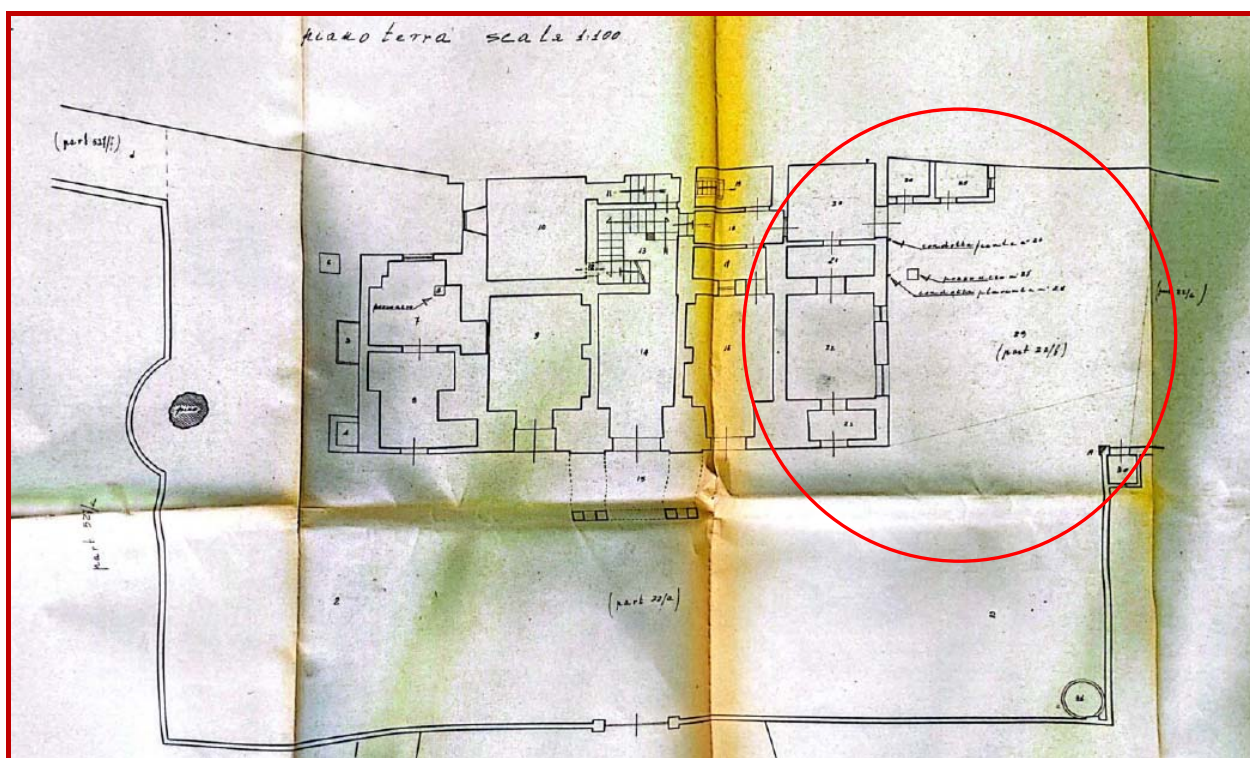
In particolare, da una strada privata posta tra Traversa Tavernola e Traversa Petrarò, attraverso un varco carrabile realizzato in quella che era la recinzione della originaria e vetusta proprietà da cui deriva il complesso, posto all'attuale civico n. 70/I della detta Traversa Tavernola, ci si accede ad un'area cortilizia comune. La detta area è allocata anteriormente al complesso. Quest'ultimo deriva dalle trasformazioni e dagli ampliamenti subiti negli anni dalla originaria e vetusta masseria di proprietà di un'unica famiglia nell'area rurale della periferica località Savorito.



*Vista del manufatto di Traversa Prima Tavernola n. 70/I, Castellammare di Stabia (Na)*

Le caratteristiche dell'impianto originario del complesso si leggono ancora sulla facciata principale dello stesso, con particolare riferimento al piano terra e alla loggetta di ingresso. Il fabbricato, di proprietà di tale famiglia OMISSIS, era caratterizzato da depositi e ambienti a destinazione produttiva, ossia a servizio delle attività svolte presso i terreni afferenti alla proprietà, al piano terra nonché da due superiori piani ad uso abitativo che venivano utilizzati, al tempo, in maniera stagionale. Nel 1917 la proprietà viene divisa tra i quattro eredi della originaria proprietaria, sig.ra OMISSIS, che negli anni successivi provvedono ad alienarne diverse porzioni. In particolare, il compendio oggetto di interesse, composto da una delle dette porzioni del piano terra, quella allocata lungo il perimetro sud del manufatto, e da limitrofe superfetazioni, oltre una piccola area cortilizia esclusiva, viene trasferito a soggetti terzi dall'erede OMISSIS nel 1964. Gli acquirenti trasformano in abitazione gli ambienti afferenti al manufatto principale (con tale destinazione tali ambienti sono annoverati in una Concessione del 1988). La porzione, successivamente, subirà diverse trasformazioni fisiche, funzionali e catastali, di cui non si hanno però analoghi riscontri urbanistici. La funzione catastale in essere è quella abitativa. Analogamente si riscontra per quella urbanistica, sebbene con trasformazioni interne non assentite. A dispetto delle formali funzioni, però, i luoghi, ad oggi, risultano privi di utilizzo, versando in stato di abbandono e in cattive condizioni di manutenzione.

Analogamente dicasi per i depositi laterali, realizzati successivamente (al principio degli anni '60), ed oggi ridotti a ricoveri per oggetti vari, parzialmente aperti e coperti da tettoie.



*Planimetria del piano terra del manufatto di Traversa Prima Tavernola n. 70/I, risalente al principio degli anni '60, con evidenza della porzione staggita (gli ambienti dell'ala sud ossia quelli posti sulla sinistra del fabbricato, oltre i limitrofi locali deposito, esterni al perimetro dello stesso, e la relativa area cortilizia.*

La porzione di fabbricato staggita, oggi censita con il sub 11 della p.lla 25 (già sub 107 e prima ancora sub 101), stralciata dalla maggiore consistenza del piano terra del fabbricato di afferenza al principio degli anni '60, proprio in virtù di detto frazionamento, presenta ingressi indipendenti. Tali ingressi sono allocati lateralmente al manufatto, con accesso dall'area cortilizia di pertinenza esclusiva dell'odierno lotto che risulta catastalmente censita, unitamente alle limitrofe aree deposito, con la p.lla 1075. L'unità, ad oggi, è composta da un primo ambiente principale, con annesso servizio, posto ad una quota leggermente rialzata rispetto al livello della corte esterna, e da un secondo ampio ambiente, con un piccolo locale sul fondo, posti ad una quota maggiore (rialzata di circa 80 cm rispetto a quella degli ambienti precedenti) e, pertanto, raggiungibili a

mezzo di una scaletta interna. Analogamente, all'esterno, risulta la presenza di una scala e un ballatoio, atti a garantire anche un accesso esterno alla porzione di unità maggiormente rialzata.



*Sulla sinistra, vista dell'accesso all'area cortilizia (p.lla 1075) di pertinenza esclusiva del lotto; sulla destra, vista degli accessi, da quest'ultima, all'unità principale p.lla 25/sub 11*

L'unità, come anticipato, risente della condizione di abbandono, risultando caratterizzata da finiture, già di scarso pregio, in cattive condizioni manutentive e dotazioni impiantistiche, ove ancora esistenti, fuori servizio e prive di forniture.



*Sulla sinistra, vista dell'accesso alla porzione di unità a quota inferiore; sulla destra, vista dell'ambiente posto a quota inferiore con annesso servizio (in pessime condizioni)*

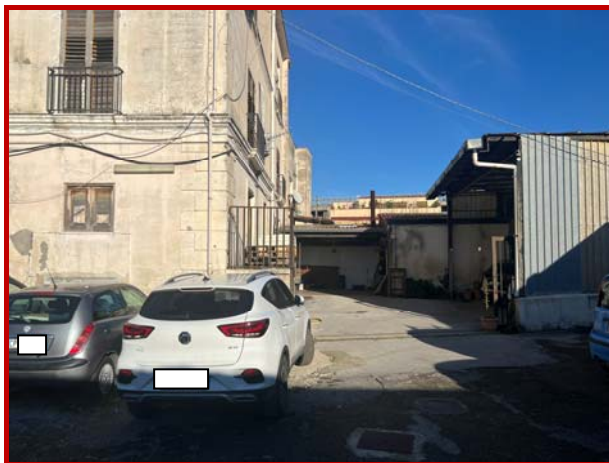


*Sulla sinistra, vista dell'accesso esterno alla porzione rialzata; sulla destra, vista dell'accesso interno alla stessa*



*Vista dell'ambiente rialzato e del piccolo vano posto sul fondo dello stesso*

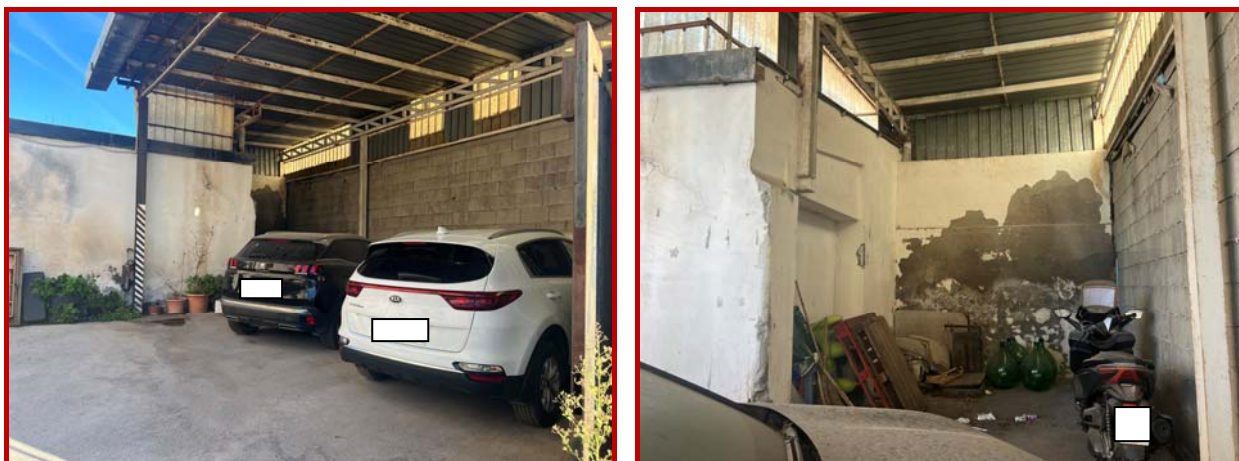
A margine della detta unità si trova l'area deposito di cui alla p.lla 1075. Trattasi di una prima zona coperta da tettoia leggermente inclinata, derivante dall'apertura anteriore di un originario ambiente, e da un locale delimitato da pareti in muratura e, parimenti, coperto da tettoia, impiegato come deposito. Il tutto lambito dalla già citata area cortilizia di pertinenza esclusiva. L'area in questione resta delimitata dalla corte comune per la presenza di una recinzione metallica con cancello scorrevole. La porzione della corte allocata lateralmente all'ambiente deposito, per uno sviluppo che copre l'intera estensione trasversale della stessa, risulta coperta da una ulteriore tettoia metallica. Il tutto ancora in cattive condizioni generali.



*Vista dell'accesso al piccolo compendio e dettaglio dell'area cortilizia di pertinenza esclusiva*



*Vista dell'area deposito, coperta da tettoia, e del limitrofo locale, adiacenti all'unità abitativa e posti sul perimetro est della p.lla 1075 ossia sul fondo dell'area cortilizia pertinenziale*



Viste della porzione di corte pertinenziale (p.lla 1075) posta sul perimetro sud e coperta da tettoia metallica

## CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura dei manufatti la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Ciò premesso, per quanto concerne il compendio oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione delle *superfici commerciali (con piccoli arrotondamenti finali)*, cui si applicano dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima:

| Destinazione                            | Superficie commerciale | Coeffic . | Superficie convenzionale | Piano |
|---|------------------------|-----------|--------------------------|-------|
| Abitazione p.lla 25/sub 11              | 77,00 mq               | 1,00      | 77,00 mq                 | T     |
| Area depositi p.lla 1075                | 42,00 mq               | 0,25      | 10,50 mq                 | T     |
| Area cortilizia p.lla 1075              | 125,00 mq              | 0,10      | 12,50 mq                 | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                        |           | <b>100,00 mq</b>         |       |

## QUESITO N. 4 – PROVENIENZE E FORMALITÀ

### PROVENIENZE VENTENNALI

I beni risultano di proprietà, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, della sig.ra OMISSIS.

In particolare, all'esecutata la complessiva piena proprietà del compendio è pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- *la quota di 1/2 della piena proprietà, per atto di compravendita* rogato dal notaio Fabrizio Branca in data 06/06/2022, rep. 11465/7397, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09/06/2022 ai 28745/22036. Con tale atto l'esecutata acquista da OMISSIS la quota di 1/2 della piena proprietà del compendio staggito, composto dall'unità terranea di Traversa Prima di strada Tavernola n. 70/l, già n. 72, censita in C.F. al foglio 6, p.lla 25, sub 11, e dai limitrofi depositi, con annessa area cortilizia, censiti in C.F. al foglio 6, p.lla 1075; il tutto così descritto:

|   |
|---|
| ART. 1 - COMPRAVENDITA -  |
| che accetta ed acquista, diritti pari a 500/1000 (cinquecento millesimi) in piena proprietà dei seguenti beni in Comune di CASTELLAMMARE DI STABIA (NA), alla Traversa Prima di Strada Tavernola n. 72, e precisamente:   |
| - piccolo comprensorio urbano composto da appartamento in piano terra, di catastali vani 3 (tre), con annessa corte urbana nella quale è posto un locale deposito a piano terra di catastali mq. 36 (metri quadrati trentasei), il tutto in pessime condizioni d'uso e di degrado; la consistenza innanzi detta forma un sol corpo e confina con cortile comune, beni [ ] e beni [ ] [ ] rispettivi aventi causa;           |
| l'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, particella 25, sub. 11 (già sub. 107), Traversa Prima di Strada Tavernola n. 72, piano T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 89, totale escluse aree scoperte mq. 89, rendita euro 151,84; Valore Catastale Euro 8.769,00 (ottomilasettecentosessantantinue virgola zero zero); |
| il locale deposito e la corte sono riportati nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, particella 1075, Traversa Prima di Strada Tavernola n. 72, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 36, superficie catastale totale mq. 61, rendita euro 171,05; Valore Catastale Euro 9.879,00 (novemilaottocentosestantanove virgola zero zero).   |

- *la quota di 1/2 della piena proprietà, per atto di donazione*, accettata, rogato dal notaio Fabrizio Branca in data 06/06/2022, rep. 11465/7397, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09/06/2022 ai nn. 28746/22037. Con tale atto l'esecutata riceve in donazione dalla madre OMISSIS la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità terranea censita in C.F. al foglio

6, p.la 25, sub 11 e dei limitrofi depositi, con annessa area cortilizia, censiti in C.F. al foglio 6, p.la 1075.

|   |
|---|
| ART. 2 - DONAZIONE - [ ] dona a [ ] che accetta, diritti pari a 500/1000 (cinquecento millesimi) in piena proprietà sulla consistenza immobiliare in Castellammare di Stabia, meglio descritta, coerenziata e catastalmente individuata innanzi all'ART. 1 che precede, individuata in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 25, sub. 11, valore euro 8.769,00, ed al foglio 6, particella 1075, valore euro 9.879,00. |
|---|

\*\*\*\*

Rispettivamente a suddetti venditore e donante, ossia i sig.ri OMISSIS, la complessiva piena proprietà del compendio staggito era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- per Decreto di Trasferimento di immobile del Giudice Delegato del Tribunale di Torre Annunziata emesso in data 02/03/2017, nell'ambito della Procedura fallimentare n. 8/04, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12/10/2017 ai nn. 44208/34431. In virtù del detto decreto, la procedura fallimentare di OMISSIS trasferiva a OMISSIS i diritti pari a 1/2 della consistenza in oggetto, di cui era titolare il fallito.

IL GIUDICE DELEGATO

D.ssa Valentina Vitulano della III Sezione Civile del Tribunale di Torre Annunziata ha emesso il seguente

DECRETO

nella procedura fallimentare n° 8/04

CONTRO

[ ]

✓ rilevato che all'udienza dell'11/10/2016, a seguito di vendita senza incanto l il Sig. [ ] residente in C/mare di Stabia alla Via Trav. Tavernola n. 70 (C.F: CMUCLL64B23G813H), coniugato in regime di separazione dei beni, si rendeva aggiudicatario dell'immobile appresso descritto, costituente il lotto unico, per il prezzo di Euro 15.000,00 già interamente versato al momento dell'asta

✓ TRASFERISCE ✓

il bene appresso descritto, costituente il lotto unico di proprietà del fallito

✓ A FAVORE ✓

del [ ] come innanzi generalizzato

/ BENE TRASFERITO /

Quota pari al 50% dell'appartamento di 3 vani ubicato in Castellammare di Stabia alla via Traversa Tavernola n.60- Catasto U- Foglio 06 Particella 25- Sub. 101-Natura : A/4. Tale immobile, la cui superficie è di mq 63,32, è disabitato ed è situato al piano terra di un antico fabbricato di realizzazione antecedente gli anni sessanta. Confina con cortile comune, beni [ ] ed ad est con vano di proprietà [ ]

E'al servizio complementare del magazzino. Si accede, infatti, a tale immobile a mezzo di un locale deposito sito a piano terra con cui esso è

intercomunicante, con accesso unico sul cortile esterno. Pertanto, l'unità abitativa in questione non è dotata di un'entrata indipendente ma col magazzino-deposito forma un sol corpo.

E' dotato di tre finestre ed un balcone, i pavimenti sono rivestiti di piastrelle in maiolica, non esistono infissi interni mentre le finestre sono in legno con riquadri a vetrate e scuretti.

✓ Quota pari al 50% del magazzino e locale di deposito di mq 34.15, sito in Castellammare di Stabia alla via Tavernola n.60- Catasto U- Foglio 06- Particella 1075, Natura C/2. Confina con beni [ ] cortile comune e appartamento ditta [ ] col quale ultimo forma un sol corpo. Si accede a detto immobile tramite un'entrata posta a fronte dell'annessa area cortilizia, la cui recinzione è fatta con cancello in ferro lineare. Annesso all'immobile c'è il cortile che risulta essere di mq 135,35, di pertinenza sia del magazzino che dell'unità abitativa. Sull'area del cortile insiste una copertura di 65 mq sostenuta da struttura in acciaio e parzialmente chiusa ai lati, di cui né l'atto notarile e né la planimetrie catastali danno menzione, la quale non è stata oggetto né di concessione edilizia e né di condono risultando del tutto abusiva.

- *per atto di compravendita* rogato dal notaio Adolfo Cannavale in data 13/07/2000, rep. 49487, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25/07/2000 ai nn. 26291/18543. Con tale atto i sig.ri OMISSIS vendevano la consistenza in oggetto ai coniugi OMISSIS, all'epoca coniugati in comunione legale. Si dà atto che con sentenza del Tribunale di Torre Annunziata del 11/03/2004, rep. 8/2004, trascritta a Napoli 2 il 12/08/2004 ai nn. 41937/29250, e successiva rettifica trascritta il 26/01/2007 ai nn. 5558/3433, veniva dichiarato il fallimento di OMISSIS e conseguentemente si scioglieva la comunione legale esistente con il di lui coniuge OMISSIS ai sensi dell'art. 191 c.c.

Nel titolo del notaio Cannavale il compendio staggito viene così descritto:

| ART. 1 - CONSENSO ED OGGETTO      |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| [ ]                               | per la sua quota di 1/3 |
|                                   | per la sua quota di 1/3 |
|                                   | per la sua quota di 1/3 |
| tutti congiuntamente per l'intero |                         |
| VENDONO                           |                         |

|   |  |
|---|--|
| VENDONO   |  |
| ai coniugi  | [ ] che                                      |
| accettano in comunione legale, la piena proprietà   |  |
| della seguente porzione immobiliare facente parte   |  |
| del fabbricato sito in                              |  |
| CASTELLAMMARE DI STABIA (Napoli)                    |  |
| alla Via Traversa Tavernola 60:                     |  |
| [a] <sup>(1)</sup>                                  | unità abitativa a piano terra composta da un |
| vano ed accessori con annessa corte urbana nella    |  |
| quale è posto un locale deposito a piano terra di   |  |
| catastali metri quadrati trentasei (mq.36).         |  |
| DATI CATASTALI                                      |  |
| L'unità abitativa è riportata nel NCEU alla Partita |  |
| 15584 ancora in ditta [ ] per:                      |  |
| - foglio 6, mappale 25/101, piano T, z.c. 2, Cat.   |  |
| A4, cl. 2, vani 3, RC.L. 294.000;                   |  |
| il locale deposito e la corte sono riportati nel    |  |
| NCEU alla Partita 15636 ancora in ditta Palombo     |  |
| Raffaele per:                                       |  |
| - foglio 6, mappale 1075, piano T, z.c. 2, Cat.     |  |
| C2, cl. 6, mq. 36, RC.L. 331.200.                   |  |
| CONFINI   |  |
| Il tutto forma un sol corpo o confina con certile   |  |
| comune, beni [ ] e beni [ ]                         |  |

\*\*\*\*

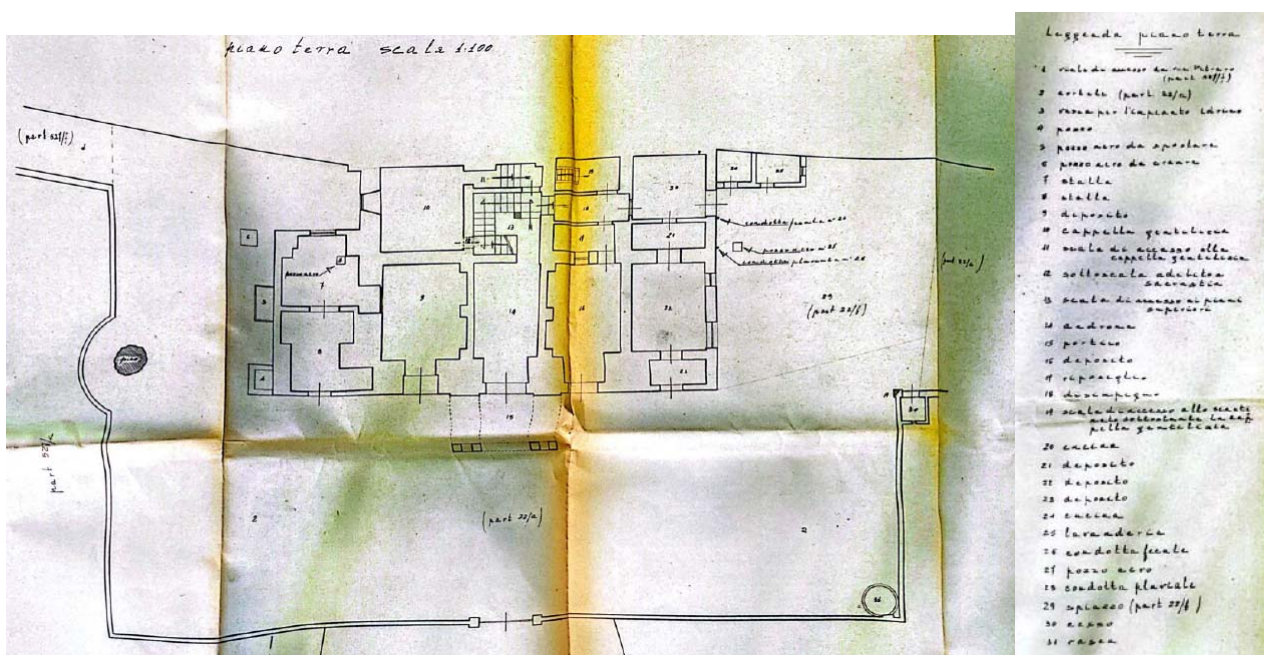
Ai sig,ri OMISSIS e ai germani OMISSIS la piena proprietà del compendio era pervenuta per successione al padre OMISSIS deceduto ad Anгри il 22/04/1997, giusta denuncia registrata nello stesso 1997 al n. 27, vol. 1051. Nell'eredità del de cuius cadeva, tra altro, proprio il compendio in oggetto che il sig. OMISSIS aveva acquistato da potere dell'ing. OMISSIS con atto rogato dal notaio Augusto Dello Joio in data 16/07/1964, rep. 23168, registrato il 05/08/1964 al n. 254 e trascritto il 24/08/1964 al n. 40373.

|  |  |
|--|--|
| E, propriamente, con riferimento alla alligata planimetria, vende:   |  |
| 1) Al sig. [ ]   |  |
| a) parte del fabbricato, e, propriamente i vani terranei indicati in pianta coi n.ri 20 e 22 con gli accessori 21; 23; 24 e 25. = <sup>(3)</sup> |  |

b) parte del cortile e, propriamente la zona indicata in pianta con il n° 29 (particella 22/b di are 1,56 con L. 46,80 e L. 6,24 con spiega che tale superficie comprende quella occupata dalla cucina 24 e dal lavatoio 25).=

....

(8) con spiega che gli ultimi due accessori furono costruiti in epoca successiva alla divisione



## FORMALITÀ

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) aggiornate **in carico all'esecutata**, e relativamente ai beni oggetto della presente, risultano essere le seguenti:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 18/05/2004 ai nn. 23668/4174 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torre Annunziata il 21/04/2004 per euro 27.000,00 a garanzia di euro 19.812,51 contro OMISSIS e a favore di OMISSIS gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in Castellammare di Stabia censiti in C.F. al foglio 6, p.lla 1075 e al foglio 6, p.lla 25, sub 101 (oggi sub 11). **Per tale ipoteca risulta iscritta la rinnovazione in data 10/05/2024 ai nn. 23500/2966;**
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 12/08/2004 ai nn.41937/29250 derivante da provvedimento del Tribunale di Torre Annunziata in data 11/03/2004 contro OMISSIS a favore della OMISSIS, gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in Castellammare di Stabia censiti in C.F. al foglio 6, p.lla 1075 e al foglio 6, p.lla 25, sub 101 (oggi sub 11). Per tale formalità risulta una trascrizione in rettifica del 26/01/2007 ai nn. 5558/3433. Nel quadro D della nota di detta trascrizione in rettifica, in particolare, si legge: "[omissis] la presente in rettifica della precedente nota trascritta il 12.08.2004 ai numeri 41937/29250 in quanto nel quadro "D" veniva indicato per errore la quota

di 1/4 dei tre box ubicati nel cortile condominiale. Pertanto, la quota di 1/4 dei tre box deve ritenersi non compresa tra i cespiti di proprietà del fallito OMISSIS fermo il resto”.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 14/11/2023 ai nn. 54657/42500, derivante da atto esecutivo dal Tribunale di Torre Annunziata, rep. 5497 del 12/10/2023, contro OMISSIS a favore della OMISSIS gravante sulla piena proprietà degli immobili in Castellammare di Stabia censiti in C.F. al foglio 6, p.IIa 1075 e al foglio 6, p.IIa 25, sub 11 (già sub 107 e prima ancora sub 101).

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le **ispezioni ipotecarie aggiornate** relative a esecutata, dante causa e beni staggiti. **I dati dei soggetti sono stati incrociati con quelli delle formalità relative ai beni pignorati. Non ne risulta altro rispetto a quanto già richiamato nel corpo delle risposte al quesito.**

## QUESITO N. 5 – DATI CATASTALI

### DATI E CRONISTORIA CATASTALE

I dati catastali dei beni costituenti il lotto di vendita risultano essere i seguenti:

#### **Appartamento terraneo**

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |  |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |  |             | DATI DERIVANTI DA  |  |
|-------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|--|--|
|             | Sezione Urbana      | Foglio   | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale   | Rendita     |  |  |
| 1           |                     | 6  | 25         | 11  | 2                   |            | A/4       | 2      | 3 vani      | Totale: 89 m <sup>2</sup><br>Totale: escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 89 m <sup>2</sup> | Euro 151,84 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2023 Pratica n. NA0389548 in atti dal 29/12/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 389548.1/2023) |  |
| Indirizzo   |                     | TRAVERSA PRIMA DI STRADA TAVERNOLA n. 72 Piano T |            |     |                     |            |           |        |             |  |             |  |  |
| Notifica    |                     |  |            |     |                     |            | Partita   |        |             |  | Mod.58      |  |  |
| Annotazioni |                     | -classamento e rendita validati                  |            |     |                     |            |           |        |             |  |             |  |  |

#### **Deposito e Area cortilizia**

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |  |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                   |                           |             | DATI DERIVANTI DA  |       |
|-----------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|--|-------|
|           | Sezione Urbana      | Foglio   | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale      | Rendita     |  |       |
| 1         |                     | 6  | 1075       |     | 2                   |            | C/2       | 6      | 36 m <sup>2</sup> | Totale: 61 m <sup>2</sup> | Euro 171,05 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2016 Pratica n. NA0191470 in atti dal 03/05/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 93744.1/2016) |       |
| Indirizzo |                     | TRAVERSA PRIMA DI STRADA TAVERNOLA n. 72 Piano T |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |             |  |       |
| Notifica  |                     | Notifica n. 3540/1998                            |            |     |                     |            | Partita   |        |                   |                           | Mod.58      |  | 15636 |

#### **Osservazioni generali Appartamento terraneo**

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- La planimetria catastale attualmente abbinata non è pienamente conforme allo stato attuale dei luoghi, sostanzialmente, per una diversa distribuzione interna;
- I dati relativi all'indirizzo non sono pienamente corretti giacché in visura è riportato il pregresso civico (n. 72) in luogo dell'attuale (n. 70/I);
- I dati di classamento risultano congruenti con la destinazione urbanistica dei luoghi (abitazione) e con la consistenza degli stessi;
- L'unità è correttamente attualmente intestata all'esecutata.
- Fermo restando foglio e particella, l'unità ha subito diverse trasformazioni. L'odierno sub 11, cat. A4, deriva dal sub 107, cat. C2, e prima ancora dal sub 101, cat. A4, dati di costituzione.

#### **Cronistoria Appartamento terraneo**

- Dati dell'unità immobiliare dal 29/12/2023:

C.F. Comune di Castellammare di Stabia – **foglio 6, p.lla 25, sub 11, cat. A4**, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 89 mq, rendita 151,84 €, Traversa Prima Strada Tavernola 72, piano T; dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2023 Pratica n. NA0389548 in atti dal 29/12/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 389548.1/2023)

- Dati dell'unità immobiliare dal 05/05/2022:

C.F. Comune di Castellammare di Stabia – **foglio 6, p.lla 25, sub 11**, cat. A4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 89 mq, rendita 151,84 €, Traversa Prima Strada Tavernola 72, piano T; dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/04/2022 Pratica n. NA0126394 in atti dal 05/05/2022 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA DEPOSITO A ABITAZIONE (n. 126394.1/2022)

- Dati dell'unità immobiliare che ha generato la precedente dal 03/05/2016:

C.F. Comune di Castellammare di Stabia – **foglio 6, p.lla 25, sub 107, cat. C2**, classe 6, consistenza 60 mq, superficie 92 mq, rendita 285,08 €, Traversa Prima Strada Tavernola 72, piano T; dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2016 Pratica n. NA0191750 in atti dal 03/05/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 94024.1/2016)

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

C.F. Comune di Castellammare di Stabia – **foglio 6, p.lla 25, sub 107**, cat. C2, classe 6, consistenza 60 mq, superficie 92 mq, rendita 285,08 €, Traversa di via Tavernola 72, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- Dati dell'unità immobiliare dal 03/03/2004:

C.F. Comune di Castellammare di Stabia – **foglio 6, p.lla 25, sub 107**, cat. C2, classe 6, consistenza 60 mq, rendita 285,08 €, Traversa di via Tavernola 72, piano T; dati derivanti da VARIAZIONE del 17/12/2003 Pratica n. NA0115186 in atti dal 03/03/2004 PROPOSTO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 132474.1/2003)

- Dati dell'unità immobiliare dal 17/12/2003:

C.F. Comune di Castellammare di Stabia – **foglio 6, p.lla 25, sub 107**, cat. C2, classe 4, consistenza 60 mq, rendita 207,62 €, Traversa di via Tavernola 72, piano T; dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/12/2003 Pratica n. 902605 in atti dal 17/12/2003 ABITAZIONE-DEPOSITO (n. 132474.1/2003)

- Dati dell'unità immobiliare che ha generato la precedente dal 28/10/1997:

C.F. Comune di Castellammare di Stabia – **foglio 6, p.lla 25, sub 101, cat. A4**, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 151,84 € - 294.00 L, Traversa Tavernola 72, piano T; dati derivanti da COSTITUZIONE del 28/10/1997 in atti dal 28/10/1997 RIPRISTINO DI SITUAZIONE PREGRESSA AFFERENTI A 00060002500000002 0000 (n. 17979.1/1997)

\*\*\*\*

### ***Osservazioni generali Deposito e Area cortilizia***

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- La planimetria catastale attualmente abbinata non è pienamente conforme allo stato attuale dei luoghi, sostanzialmente, per l'assenza della rappresentazione della tettoia metallica che copre la fascia sud del lotto;
- I dati relativi all'indirizzo non sono pienamente corretti giacché in visura è riportato il pregresso civico (n. 72) in luogo dell'attuale (n. 70/l);
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione dei luoghi (abitazione) e con la consistenza degli stessi;

- L'unità è correttamente attualmente intestata all'esecutata.
- L'unità non ha mai mutati i dati identificativa dalla costituzione al meccanografico.

### **Cronistoria Deposito e Area cortilizia**

- Dati dell'unità immobiliare dal 03/05/2016:  
C.F. Comune di Castellammare di Stabia - **foglio 6, p.IIa 1075, sub -**, cat. C2, classe 6, consistenza 36 mq, superficie 61 mq, rendita 171,05 €, Traversa Prima Strada Tavernola 72, piano T; dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2016 Pratica n. NA0191470 in atti dal 03/05/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 93794.1/2016)
- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:  
C.F. Comune di Castellammare di Stabia - **foglio 6, p.IIa 1075, sub -**, cat. C2, classe 6, consistenza 36 mq, superficie 61 mq, rendita 171,05 €, Traversa di via Tavernola 72, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Dati dell'unità immobiliare dal 16/03/1998:  
C.F. Comune di Castellammare di Stabia - **foglio 6, p.IIa 1075, sub -**, cat. C2, classe 6, consistenza 36 mq, rendita 171,05 € - 331.200 L, Traversa di via Tavernola 72, piano T; dati derivanti da VARIAZIONE del 16/03/1998 in atti dal 16/03/1998 SI CONFERMA CLS AUTOMATICO CON RETTIFICA DELLA CONSISTENZA (n. 5261.2/1998)
- Dati dell'unità immobiliare dal 16/03/1998:  
C.F. Comune di Castellammare di Stabia - **foglio 6, p.IIa 1075, sub -**, cat. C2, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 303.600 L, Traversa di via Tavernola 72, piano T; dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/03/1998 in atti dal 16/03/1998 (n. 5261.1/1998)
- Dati dell'unità immobiliare dal 16/03/1998:  
C.F. Comune di Castellammare di Stabia - **foglio 6, p.IIa 1075, sub -**, cat. C2, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 138.600 L, Traversa di via Tavernola 72, piano T; dati derivanti da COSTITUZIONE del 16/03/1998 in atti dal 16/03/1998 (n. 5261.1/1998)

---

### **QUESITO N. 6**

---

I dati relativi ai beni pignorati, come sopra richiamati, nonché i diritti e le quote di proprietà in capo all'esecutata, coincidono con quanto riportato nel pignoramento.

L'atto anteriore al ventennio *inter vivos* è l'atto di compravendita rogato dal notaio Adolfo Cannavale in data 13/07/2000, rep. 49487, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25/07/2000 ai nn. 26291/18543.

Si rinvia comunque al corpo delle risposte ai quesiti nn. 4 e 5.

---

### **QUESITO N. 7**

---

Si rinvia al corpo delle risposte ai quesiti nn. 4 e 5.

---

### **QUESITO N. 8**

---

Gli identificativi catastali dei beni in oggetto non identificano e includono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

## QUESITO N. 9

---

Si rinvia al corpo delle risposte ai quesiti nn. 4 e 5.

## QUESITO N. 10 – DESTINAZIONE URBANISTICA

---

Il fabbricato cui afferiscono le unità oggetto della presente ricade nella **zona territoriale omogenea E1 – Area agricola** - del PRG vigente per il territorio del comune di Castellammare di Stabia (Na) nonché nell'**Area 7 - Razionalizzazione insediativa e tutela zone agricole** - del PUT dell'area Sorrentino-Amalfitana.

Si dà atto che l'intero territorio del comune di Castellammare di Stabia è soggetto a vincolo paesaggistico e rientra integralmente in zona rossa per il rischio Vesuvio. L'area non presenta specifici vincoli di carattere archeologico.

## QUESITO N. 11 – REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'unità terranea censita in C.F. al foglio 6, p.lla 25, sub 11, cat. A4 è allocata nella porzione sud di un manufatto di vetusto impianto originario, sicuramente anteriore al 1942 ossia alla data dell'entrata in vigore della legge urbanistica in virtù della quale è divenuto obbligatorio edificare in forza di un titolo rilasciato dal comune di competenza.

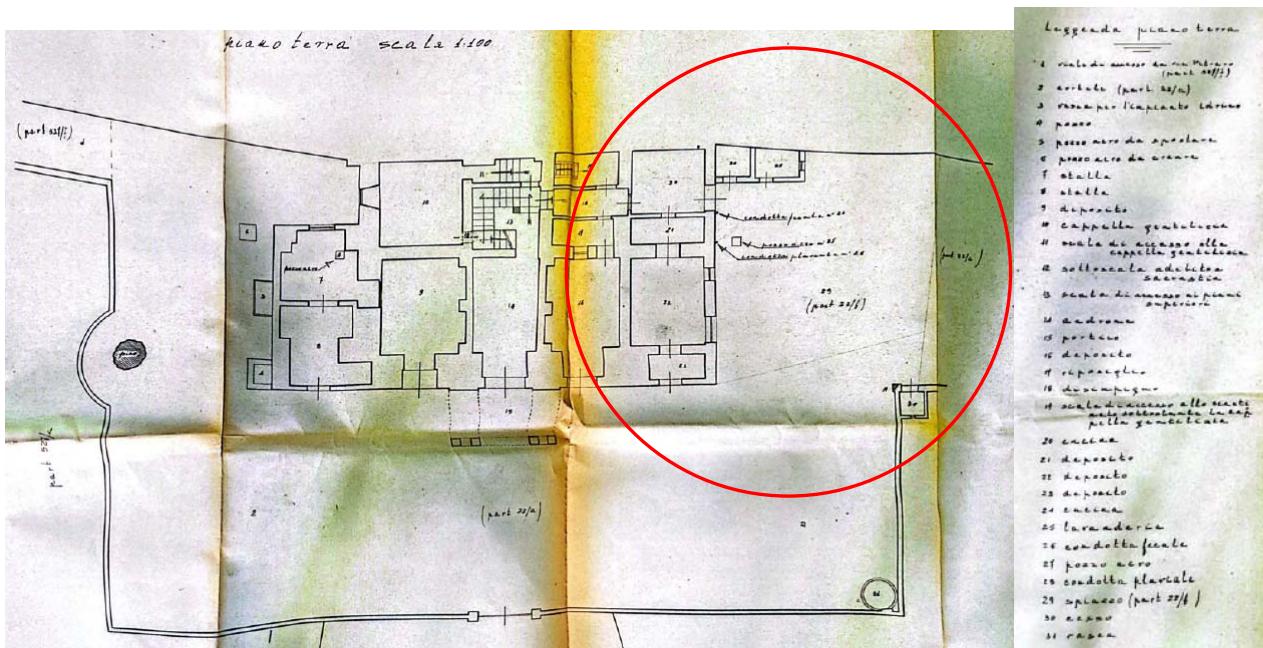
Il manufatto, che ancora conserva nella facciata principale, con particolare riferimento proprio al piano terra e alla loggetta di ingresso, le caratteristiche di una vetusta tradizione edificatoria, era di proprietà di un'unica famiglia. L'originaria proprietaria, come risulta dagli atti di provenienza più risalenti, era di tale OMISSIS. La sig.ra OMISSIS muore lasciando a sé superstiti i nipoti sig.ri OMISSIS. Gli eredi, nel 1917, con atto rogato dal notaio De Filippo di Napoli, provvedono alla divisione dell'ampio patrimonio loro pervenuto. Facevano parte della massa oggetto di divisione anche il fabbricato di località Savorito, cui afferisce l'unità staggita, nonché le limitrofe aree e i circostanti terreni.

In virtù di tale divisione la porzione di fabbricato oggi staggita, nonché la limitrofa area cortilizia, oltre altro, vengono assegnati all'erede OMISSIS. Quest'ultimo provvederà a rendere indipendente dalla restante porzione di piano terra gli ambienti a lui pervenuti e successivamente (presumibilmente tra il 1959 e il 1964) edificherà due ambienti di servizio (i depositi oggi censiti con la p.lla 1075) nella limitrofa corte a lui assegnata in maniera esclusiva. Nel 1964, con atto rogato dal notaio Dello Joio, alcuni eredi OMISSIS, tra questi OMISSIS, provvederanno ad alienare alcuni beni loro pervenuti per successione, tra cui proprio il compendio staggito.

Allegate all'atto del notaio Dello Joio vi sono proprie le planimetrie dei luoghi originari in cui tutti gli ambienti risultano numerati ai fini di dare evidenza della divisione, e relativa assegnazione, operata nel 1917 tra gli eredi della sig.ra OMISSIS. La circostanza rileva ai fini della regolarità edilizia nella misura in cui attesta la legittimità per vetustà del volume dell'odierno sub 11 della p.lla 25. Esso però nasceva come porzione non frazionata del piano terra del manufatto originario e con destinazione non abitativa. Non esistevano, inoltre, i volumi esterni al perimetro dell'originario manufatto ossia i due locali limitrofi che corrispondono ai depositi dell'odierna p.lla 1075. Il tutto viene bene evidenziato nel titolo del citato notaio Dello Joio (che si allega) con cui OMISSIS aliena i detti beni a tale OMISSIS.

OMISSIS

....



Per quanto concerne, dunque, l'unità p.la 25 – sub 11 (già sub 107 e prima ancora sub 101), fermo rimanendo la legittimità planivolumetrica per vetustà, ai fini del frazionamento (per stralcio dalla restante porzione del piano terra del fabbricato di afferenza) e del cambio di destinazione a vantaggio dell'uso abitativo, si segnala che risulta agli atti del comune di Castellammare di Stabia una Concessione edilizia, la n. 40, rilasciata nel 1988 per la ristrutturazione totale del fabbricato con fondi ex legge 219/81, post sisma del 1980. Orbene, nella detta concessione l'unità in parola si presenta frazionata e destinata ad abitazione. Il rilascio del titolo, pertanto, cristallizza e legittima tali condizioni (frazionamento e destinazione abitativa dei luoghi).

Estratti della documentazione relativa alla concessione n. 40 del 1988

Successivamente gli ambienti subiscono delle trasformazioni *sine titulo* (in vero, almeno catastalmente, passano anche da abitazione a deposito e di nuovo ad abitazione). Rispetto all'odierno assetto, appaiono rilevanti le trasformazioni interne ossia una diversa distribuzione degli ambienti e la realizzazione del solaio che rialza la quota, per circa 1 ml, di parte dell'unità (situazione questa che non sembra essere riportata nei grafici della Concessione n. 40/88).

In realtà, risulta agli atti del comune di Castellammare anche una DIA presentata nel 2004, con prot. n. 3881, dal sig. OMISSIS, padre dell'esecutata e all'epoca proprietario, con la quale si intendeva ristrutturare l'appartamento e, con l'occasione, demolire un "solaio intermedio interno". La DIA, priva di numerosi documenti di rito (tra cui relazioni, grafici, foto dei luoghi), non consente di comprendere se il solaio sia proprio quello che comporta il rialzo della quota degli ambienti posti sul fondo ma, in ogni caso, la stessa è da considerarsi priva di efficacia in quanto non risulta essere stata mai correttamente integrata.

Rispetto alle rilevate difformità tra lo stato che può ritenersi legittimo, ossia quello della Concessione n. 40/1988, e quello attuale, si evidenzia che tali variazioni interne sarebbe comunque conformabili (con pratica edilizia postuma e adempimenti a corredo, come nel caso di interventi sugli elementi strutturali). Verrà all'uopo effettuata una decurtazione in sede di stima per creare la necessaria economia o ai fini della conformazione o del ripristino allo stato della Concessione n. 40/88.

Per quanto concerne i volumi di cui alla p.lla 1075, non si è rinvenuto alcun titolo di edificazione o trasformazione. Gli stessi non facevano sicuramente parte della vetusta consistenza dei luoghi, ossia del complesso di proprietà OMISSIS. E' solo possibile ipotizzare che siano stati edificati tra il 1959 e il 1964. L'assunto deriva dalla circostanza che essi non sono raffigurati in un rilievo planimetrico a demanio dell'ufficio tecnico comunale risalente al 1959 ma poi risultano graficizzati negli allegati (anche se parzialmente diversi) nell'atto di compravendita del 1964 più volte citato nel corpo della presente. In vero, l'archivio comunale è assai carente proprio per allibrazione e conservazione delle pratiche anteriori al 1964 a causa di un incidente che ha danneggiato registri e documenti più datati. Non può che concludersi che per i detti volumi non è possibile attestare la piena regolarità per le dette incertezze, fermo restando che, ai meri fini della trasferibilità, gli stessi siano stati certamente realizzati prima del 1967.

Diversa ancora è, infine, la situazione dell'ampia tettoia metallica che copre quota parte dell'area cortilizia lungo la fascia sud della stessa. Per la stessa, realizzata in epoca molto più recente, non si rinvengono titoli a nome sia dell'esecutata che dei relativi danti causa, risultando, pertanto, priva di legittimità. Essa, attesa la destinazione urbanistica dell'area e la sussistenza di vincoli ambientali, non è conformabile e, pertanto, se ne deve paventare la totale rimozione.

Tutto ciò premesso, in sede di stima si provvederà ad una decurtazione del valore di mercato che contempli gli oneri per la conformazione di quanto regolarizzabile e per il ripristino di quanto non legittimabile. Si rinvia al paragrafo relativo alla stima dei beni per la quantificazione di detta decurtazione.

A completamento del paragrafo, con specifico riferimento all'agibilità dei luoghi e agli elementi legati al rilascio della stessa, relativamente allo stato attuale, si rileva che:

- Non risulta alcuna *licenza di abitabilità/agibilità* dei luoghi, se non la sola agibilità strutturale autodichiarata a valle dei lavori di ristrutturazione post sisma di cui alla concessione n. 40/1988, legge 219/81.
- Risulta la presenza di un APE redatto nel 2022, vedasi quanto al successivo quesito n. 12;
- Non si rinvengono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti delle unità (ove ancora questi siano presenti);

---

## QUESITO N. 12

---

In allegato all'atto di compravendita e donazione rogato dal notaio Fabrizio Branca in data 06/06/2022, rep. 11465/7397, risulta un Attestato di Prestazione Energetica, con scadenza decennale, redatto dall'arch. OMISSIS.

---

## QUESITO N. 13

---

Attesa la mutua commistione tra i beni pignorati, nonché la storia delle relative provenienze, si stabilisce la formazione di un lotto, così identificato e descritto:

*Piena proprietà di un piccolo compendio sito in Castellammare di Stabia (Na) alla Traversa Prima via Tavernola n. 70/l, già n. 72, costituito da una unità abitativa, composta da due ambienti principale, uno di dimensioni minore e un servizio, afferente al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario, e da un limitrofo deposito, con annessa area cortilizia parzialmente coperta da lamiera, il tutto in un generale cattivo stato manutentivo. L'unità abitativa risulta censita in C.F. al foglio 6, p.lla 25, sub 11, cat. A4 mentre deposito e area cortilizia in C.F. al foglio 6, p.lla 1075, senza sub, cat. C2.*

---

## QUESITO N. 14

---

I beni risultano di proprietà, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, della sig.ra OMISSIS, coniugata in regime di separazione legale dei beni, la complessiva piena proprietà del compendio è pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- *la quota di 1/2 della piena proprietà, per atto di compravendita rogato dal notaio Fabrizio Branca in data 06/06/2022, rep. 11465/7397, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09/06/2022 ai 28745/22036. Con tale atto la OMISSIS acquista da OMISSIS la quota di 1/2 della piena proprietà del compendio staggito, composto dall'unità terranea di Traversa Prima di strada Tavernola n. 70/l, già n. 72, censita in C.F. al foglio 6, p.lla 25, sub 11, e dai limitrofi depositi, con annessa area cortilizia, censiti in C.F. al foglio 6, p.lla 1075; il tutto così descritto:*
- *la quota di 1/2 della piena proprietà, per atto di donazione, accettata, rogato dal notaio Fabrizio Branca in data 06/06/2022, rep. 11465/7397, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09/06/2022 ai nn. 28746/22037. Con tale atto la sig.ra OMISSIS riceve in donazione dalla madre OMISSIS la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità terranea censita in C.F. al foglio 6, p.lla 25, sub 11 e dei limitrofi depositi, con annessa area cortilizia, censiti in C.F. al foglio 6, p.lla 1075.*

---

## QUESITO N. 15

---

Le unità di cui al presente lotto, e relative pertinenze, sono nella disponibilità dell'esecutata. L'unità principale, ossia quella con destinazione abitativa che rientra nel corpo originario del manufatto di afferenza, di vetusto impianto, risulta priva di utilizzo (solo impiegata come ricovero di oggetti vari) e in un generale cattivo stato di manutenzione. Il limitrofo deposito, con annessa area cortilizia, versa in altrettante cattive condizioni ed è parimenti utilizzato come ricovero di oggetti vari di proprietà dell'esecutata, e del proprio nucleo familiare, che risiede nel medesimo stabile ma in altra unità.

---

## QUESITO N. 16

---

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

## QUESITO N. 17 - VINCOLI

---

- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dei beni (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- L'intero territorio del comune di Castellammare di Stabia è soggetto a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04 ex Legge 1497/39) così come rientra integralmente in zona rossa per il rischio Vesuvio;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati anche perché non risulta una realtà condominiale formalmente costituita.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

## QUESITO N. 18 - GRAVAMI

---

Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà della debitrice non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

## QUESITO N. 19 - STIMA

---

### CRITERI DI STIMA

---

Il valore venale di mercato dei beni oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificati, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al secondo semestre 2024, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI D4 – Periferica: Loc. Savorito*), e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona

### DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE COMPLESSIVO

---

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione, il contesto, la discreta centralità della zona nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture dell'area, unitamente alle caratteristiche delle unità stesse e del complesso di afferenza*, confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore unitario medio per la funzione prevalente dei beni (abitativa):

| <b>Unità</b>   | <b>Valori medi unitari</b> |
|--|----------------------------|
| Unità abitativa, piano basso, condizioni discrete, presenza di pertinenze, zona periferica | 1.200.00 €/mq              |

Alla luce del suddetto valore unitario e della superficie convenzionale calcolata (100,00 mq) si avrà, dunque, il seguente prospetto (*con piccoli arrotondamenti finali*).

| <b>Identificativo corpo</b> | <b>Superficie convenzionale</b> | <b>Valore unitario medio</b> | <b>Valore complessivo</b> |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Compendio staggito          | 100,00 mq                       | 1.200,00 €/mq                | 120.000,00 €              |
| <b>Valore totale</b>        |                                 |                              | <b>120.000,00 €</b>       |

## **ADEGUAMENTI E CORREZIONI**

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

| <b>Elemento che influenza la valutazione</b> | <b>Esito della verifica</b>        | <b>Natura della correzione</b>   |
|--|------------------------------------|--|
| <b>Stato di manutenzione/conservazione</b>   | Comporta correzione                | Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla descrizione del bene, si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 30% del valore di mercato sopra calcolato, attesa la circostanza che il valore unitario assunto si riferisce a condizioni medio-normali, decisamente migliori di quella apprezzata presso i luoghi, che versano in uno stato manutentivo pessimo |
| <b>Regolarità edilizia</b>                   | Comporta correzione                | Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene, che si intende qui integralmente richiamato, attesa la specificità dell'assetto rilevato, si opera un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 10% del valore di mercato sopra calcolato   |
| <b>Stato di possesso</b>                     | Non comporta detrazione/correzione | Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione   |
| <b>Vincoli e oneri giuridici</b>             | Non comporta detrazione/correzione | Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione   |
| <b>Modifiche catastali</b>                   | Non comporta detrazione/correzione | Gli oneri per l'aggiornamento catastale che dovrà essere effettuato si intendono assorbiti dalla detrazione operata per la regolarità edilizia giacché detto   |

|                                     |                                    |  |
|-------------------------------------|------------------------------------|--|
|                                     |                                    | adempimento è atto dovuto in sede di chiusura della pratica edilizia relativa alla conformazione/riattazione dei luoghi  |
| <b>Assenza di garanzia per vizi</b> | Comporta correzione                | Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato |
| <b>Altro</b>                        | Non comporta detrazione/correzione | Nessuna  |

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA**

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale dei beni oggetto di pignoramento risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali, ove necessario):

| <b>Identificativo</b>               | <b>Valore di mercato stimato</b> | <b>Valore di mercato corretto</b> |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Compendio staggito                  | 120.000,00 €                     | 66.00,00 €                        |
| <b>Valore della piena proprietà</b> |                                  | <b>66.000,00 €</b>                |

### **QUESITO N. 20**

Il compendio non è concesso in locazione, risultando nella disponibilità dell'esecutata.

---

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 16/05/2025

L'Esperto

## ELENCO ALLEGATI

---

### *Documentazione catastale*

- ALL. 1 – Documentazione catastale
  - Visura storica foglio 6, p.IIa 25, sub 11
  - Planimetria in atti foglio 6, p.IIa 25, sub 11
  - Planimetria pregressa foglio 6, p.IIa 25, sub 107
  - Planimetria pregressa foglio 6, p.IIa 25, sub 101
  - Visura storica foglio 6, p.IIa 1075
  - Planimetria in atti foglio 6, p.IIa 1075
  - Estratto di mappa dell'area

### *Planimetrie dello stato attuale dei luoghi*

- ALL. 2 – Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

### *Documentazione relativa alle provenienze*

- ALL. 3 – Atto di compravendita e donazione rogato dal notaio Fabrizio Branca in data 06/06/2022, rep. 11465/7397
- ALL. 4 – Decreto di Trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata emesso in data 02/03/2017
- ALL. 5 - Atto di compravendita rogato dal notaio Adolfo Cannavale in data 13/07/2000, rep. 49487
- ALL. 6 - Atto rogato di compravendita dal notaio Augusto Dello Joio in data 16/07/1964, rep. 23168

### *Ispezioni ipotecarie aggiornate*

- ALL. 7 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (esecutata e beni staggiti)

### *Documentazione relativa alla regolarità edilizia*

- ALL. 8 – Estratto del fascicolo relativo alla Concessione Edilizia n. 40 del 1988
- ALL. 9 – Estratto del fascicolo relativo alla DIA prot. 3881 del 2004

### *Documentazione fotografica*

- ALL. 10 – Documentazione fotografica

***Documentazione raccolta per la formulazione della stima***

- **ALL. 11 – Schede di riferimento per la quotazione immobiliare (estratto della documentazione consultata)**

***Certificati***

- **ALL. 12 – Estratto di matrimonio relativo all'esecutata**

