



**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella causa

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

(R.G.E. N° 44/2025)

LOTTO N° 2

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOCALE COMMERCIALE SITO IN CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

VIA ANNUNZIATELLA N. 24/A, piano T

(Catasto Fabbricati: Comune di Castellammare di Stabia, fg. 6, p.lla 763, sub. 1 – ex. sub. 103)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Francesco ABETE

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DEBITORI ED ESECUTATI:

[REDACTED],

[REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Roberta DE RIENZO

C.T.U.: Dott. Ing. Gerardo NASTI

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

Indice:

Premessa.

- 1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..
 - 1.1) Risultanze delle verifiche.
 - 1.2) Risultanze delle visure ipocatastali.
 - 1.3) Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II..
 - 1.4) Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali.
 - 1.5) Risultanze delle consultazioni dei Registri dello Stato Civile.
- 2) Segnalazione delle risultanze del controllo preliminare della documentazione.
- 3) Descrizione dell'immobile pignorato.
 - 3.1) Caratteristiche estrinseche dell'immobile.
 - 3.2) Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare.
 - 3.3) Descrizione sintetica del lotto.
- 4) Indicazione dei passaggi di proprietà.
 - 4.1) Titoli di provenienza antecedenti alla notifica del pignoramento.
 - 4.2) Frazionamenti e variazioni catastali.
 - 4.3) Risultanze delle visure ipotecarie e catastali.
- 5) Identificazione catastale dell'immobile.
- 6) Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nell'atto di pignoramento.
 - 6.1) Corrispondenza del bene pignorato con quello indicato nell'atto di pignoramento.
 - 6.2) Corrispondenza del bene pignorato con quello indicato nei passaggi di proprietà.
 - 6.3) Accertamento della comproprietà del bene pignorato.
- 7) Verifica della corrispondenza tra la descrizione del bene nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale.
 - 7.1) Individuazione del fabbricato.
- 8) Inclusioni di porzioni non pignorate e fusioni di immobili contigui.
- 9) Precisazioni sulla consistenza originaria del bene pignorato, sul diritto pignorato, sull'oggetto di pignoramento.
 - 9.1) Provenienza dell'immobile da una maggiore consistenza.
 - 9.2) Corrispondenza del diritto pignorato con quello in titolarità all'esecutato.
- 10) Indicazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 11) Indicazione della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.
- 12) Attestato di Prestazione Energetica.
- 13) Vendita del bene pignorato in uno o più lotti.
- 14) Divisibilità dell'immobile pignorato solo pro-quota.
- 15) Stato di possesso attuale dell'immobile.
- 16) Occupazione dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge.
- 17) Accertamento dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
 - 17.1) Accertamento degli oneri di natura condominiale.
- 18) Esistenza di domande e provvedimenti giudiziali.
- 19) Determinazione del valore dell'immobile.
 - 19.1) Procedimento di stima.
 - 19.2) Stima sintetica comparativa.
 - 19.3) Stima per capitalizzazione del reddito.
 - 19.4) Determinazione del più probabile valore di mercato.
- 20) Verifica dell'adeguatezza del canone di locazione.
- 21) Note di replica alla bozza di relazione.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

Premessa.

Il sottoscritto Dott. Ing. Gerardo NASTI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli (n° iscrizione 17638), il giorno 06.06.2025 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco ABETE esperto stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe ed in data 19.06.2025 dichiarava di accettare il seguente

INCARICO



N. 44 / 2025 R.G.E.

Tribunale di Torre Annunziata

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

L'esperto ing. GERARDO NASTI

già nominato ex art. 568 c.p.c., DOPO AVER LETTO ATTENTAMENTE L'INTERO CONTENUTO DEL PRESENTE VERBALE, dichiara di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito di cui all'art. 161 comma 1 disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente procedura espropriativa immobiliare,

Il giudice, letto l'art. 173 *bis* disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) verifichi, 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);
- 2) segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione

della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. ____ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ 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 ____ a ovest, confina con ____ a est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda ____), 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 _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione; 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 _____

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

- 5) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

- a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos 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.).

c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

e) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

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

- 8) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 9) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; 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.l.a. 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

quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 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.

- 12) Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).
- 13) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 14) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando

alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 15) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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;
- 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 17) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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.
- 18) rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 19) **determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, 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.

- 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.

Il Giudice autorizza l'esperto:

- ad estrarre copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato nonché a richiedere al Comune-Ufficio Anagrafe- stato civile copia dell'atto di matrimonio del debitore esecutato con annotazioni a margine;
- a richiedere l'assistenza della forza pubblica, laddove il debitore o terzi gli impedissero od ostacolassero l'accesso all'immobile;
- Ordina al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al ctu.

Il Giudice dispone che l'esperto:

- DEPOSITI entro 15 giorni dalla data odierna il modulo contenente le verifiche della documentazione;
- fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;
- Nel caso di formazione di più lotti, rediga la relazione di stima, completa di tutto quanto richiesto, su fascicoli separati per ciascun lotto;
- invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- depositi la predetta relazione nella cancelleria del giudice dell'esecuzione entro e non oltre i successivi cinque giorni, allegando le prove delle spedizioni;
- intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico specie nel caso in cui abbia ricevuto le note con le osservazioni;

- **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 3 e 4, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- **DEPOSITI** oltre alla relazione in originale per l'ufficio su supporto cartaceo anche una copia su supporto digitale (CD ROM) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito ed una versione in WORD modificabile – per uso dell'ufficio ed in allegato le fotografie in formato digitale o scannerizzate.
- **Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; acquisisca, come disposto sub e), certificato aggiornato di destinazione urbanistica;
- Proceda con l'accesso all'immobile entro 15 giorni dalla data odierna;
- Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, segnalando al Giudice dell'esecuzione la necessità di provvedere all'emanazione anticipata dell'ordine di liberazione;
- Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
- Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE, e saranno concesse solo se relative a cause oggettive che rendano impossibile il rispetto del termine. Non costituisce giustificato motivo di rinvio il mancato pagamento dell'acconto ed il mancato accesso all'immobile (in quanto trattasi di adempimento da effettuare immediatamente e non alla scadenza del mandato). Si segnala, al riguardo, l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi o lacune comporteranno, sotto la personale responsabilità dell'esperto (che, perciò, non verrà più nominato) sensibili differimenti dei tempi processuali, dovuti ai rinvii delle udienze.
- Tutte le informazioni indicate nel presente verbale dovranno essere richieste dall'esperto stimatore ai competenti uffici pubblici in tempi brevissimi rispetto all'accettazione dell'incarico, al fine di assicurare la completa redazione dell'elaborato peritale. La omessa o carente risposta da parte degli uffici pubblici competenti alle richieste

indirizzate loro tempestivamente dall'ausiliario sulle circostanze di cui al presente incarico sarà evidenziata nella relazione, con l'indicazione del nominativo del responsabile del procedimento amministrativo. Poiché la relazione sarà ovviamente incompleta, l'esperto potrà subire la decurtazione degli onorari ai sensi dell'art. 52 dpr 115/2002 ed il decreto di pagamento in suo favore sarà emesso solo all'esito della necessaria integrazione.

- Infine, Il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che: le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice;
- Che la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.
- Il Giudice autorizza l'esperto ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica, ove ne ravvisi la necessità.
- L'esperto è autorizzato ad avvalersi del mezzo proprio.
- L'esperto avviserà con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante, ne relazionerà immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile).

Il G.E. autorizza l'esperto stimatore a prendere visione e ad estrarre copia in Cancelleria di **tutti** gli atti del procedimento, ivi compresi il pignoramento, la sua notifica all'esecutato, la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva, il decreto di fissazione della prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c. e la sua comunicazione al debitore, e gli fa carico di conservarli per esibirli al magistrato in caso di richiesta da parte di quest'ultimo. **FA DIVIETO ALL'AUSILIARIO DI RITIRARE QUALSIASI ATTO DEL PROCEDIMENTO**, anche se contenuto nei fascicoli delle parti e non in quello di ufficio.

Il G.E., visti gli artt. 8 comma 1 D.P.R. 30/5/2002 n. 115 nonché 52 e 53 disp. att. c.p.c., liquida in favore dell'esperto la somma di euro 600,00 a titolo di acconto per gli onorari e le spese da sostenere, che pone a carico del creditore procedente o del creditore intervenuto che, a seguito di rinuncia, si sia surrogato al primo, e che sarà versato quando richiesto. Fa salvo comunque il diritto dell'esperto stimatore di chiedere di propria iniziativa l'inserimento in prededuzione ex art. 2770 c.c. del proprio credito per l'anticipo e per il saldo finale, nella eventualità che sia rimasto insoddisfatto in tutto o in parte, nel progetto di piano di riparto da predisporre a cura del notaio che sarà delegato anche per la distribuzione del ricavato della vendita forzata.

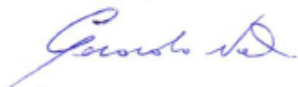
- L'esperto stimatore si dichiara reperibile ai seguenti recapiti:
- Studio (indirizzo) VIA ADRIANO TILGHER N. 1
- Telefono fisso (studio) 0810765215 Cellulare 3289733605
- E – mail gerardonasti72@gmail.com
- PEC gerardo.nasti@ordingna.it, ed autorizza la pubblicazione dei predetti dati.

L'ausiliario dichiara altresì di essere consapevole della circostanza che il termine di **30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.**, termine ultimo utile per il deposito in Cancelleria della relazione di stima completa delle risposte a **tutti** i quesiti formulati nel corpo del presente verbale e degli allegati nonché per l'invio (non per la ricezione) di copia integrale della relazione medesima (e non degli

allegati) alle parti, secondo quanto già specificato nel corpo del presente verbale, verrà a scadere in data 20.10.2025. L'esperto si impegna infine a fornire immediatamente via e-mail o per posta ordinaria o di persona, a seconda del contenuto della istanza, anche dopo l'esaurimento del suo incarico, alla Cancelleria e quindi al G.E. nonché al custode nominato in sostituzione del debitore ed al professionista delegato per la vendita o per le operazioni successive oppure alla struttura di servizio da questi in concreto utilizzata una copia sia cartacea che digitale della sua relazione, nei formati WORD e PDF e con il contenuto sopra specificati, insieme con le fotografie e gli altri allegati, su semplice richiesta, pervenuta via telefono o per posta elettronica, dell'Ufficio o degli ausiliari predetti.

L'Esperto

Il Cancelliere



In virtù dell'autonomia funzionale e catastale dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire tre differenti lotti e, precisamente, i seguenti:

- ✓ **LOTTO N° 1** – *Appartamento sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Renato Rajola n° 61, scala B, piano 1, int. 5, censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 7, p.lla 31, sub. 42;*
- ✓ **LOTTO N° 2** – *Locale commerciale sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Annunziatella n. 24/A, piano T, censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 6, p.lla 763, sub. 1 (ex. sub. 103);*
- ✓ **LOTTO N° 3** – *Locale commerciale sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Annunziatella n. 24/A, piano T, censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 6, p.lla 763, sub. 102.*

La presente relazione avrà ad oggetto l'analisi estimativa del cespite di cui al

LOTTO N° 2

e, precisamente:

Locale commerciale sito nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Annunziatella n° 24/A, piano T, censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 6, p.lla 763, sub. 1, z. c. 2, cat. C/1, cl. 7, cons. 415 m², sup. cat. 483 m², Euro 8.680,35.

RISPOSTE AI PUNTI DEL MANDATO

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

1.1) Risultanze delle verifiche.

Esaminati gli atti di causa (certificazione notarile per notar Vincenzo CALDERINI), i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2, i Registri dello Stato Civile del Comune di Comune di Castellammare di Stabia (NA), lo scrivente ha constatato:

- **la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.;**
- **l'esistenza di indizi idonei a desumere la titolarità del bene pignorato in capo al soggetto esecutato.**

In allegato si riportano i seguenti documenti:

- **certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo CALDERINI (cfr. ALL. 1.1.1);**
- **visure ipocatastali (cfr. ALL. 1.1.2 – ALL. 1.1.3 - ALL. 1.1.4 - ALL. 1.1.5);**

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

- visura storica per immobile (cfr. ALL. 1.1.6);
- estratto di mappa catastale (cfr. ALL. 1.1.7);
- certificato di matrimonio con annotazioni marginali [REDACTED] (cfr. ALL. 1.1.8);
- stato di famiglia - residenza – cittadinanza [REDACTED] (cfr. ALL. 1.1.9).

1.2) Risultanze delle visure ipocatastali.

Dall'esame delle visure ipocatastali dell'Agenzia delle Entrate, l'immobile oggetto di pignoramento è gravato dalle seguenti

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI,

di seguito riportate dalla più recente alla meno recente:

- ❖ **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **21.03.2025, rep. n. 1557**, emesso dal **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA)**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data **16.04.2025** ai nn. **19245/14900**, a favore di [REDACTED], con sede in Napoli, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, **contro** [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. ALL. 1.1.2).
Si evidenzia che per l'immobile n. 1 della Sezione B – Immobili della presente nota di trascrizione si riporta erroneamente Foglio 24 - Particella 763 - Subalterno 103 in luogo di Foglio 6 - Particella 763 - Subalterno 103;
- ❖ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **INGIUNZIONE FISCALE E ACCERTAMENTI ESECUTIVI** per il capitale di 46.814,21 € e totale 93.628,42 €, giusta atto del **05.01.2023, rep. n. 109451**, emesso da [REDACTED], c. f. [REDACTED], con sede in Pescara (PE), iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data **02.02.2023** ai nn. **5834/593**, a favore di S [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, **contro** [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile censito nel NCEU del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 6, p.lla 763, sub. 1 (ex sub. 103) (cfr. ALL. 1.1.3);

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

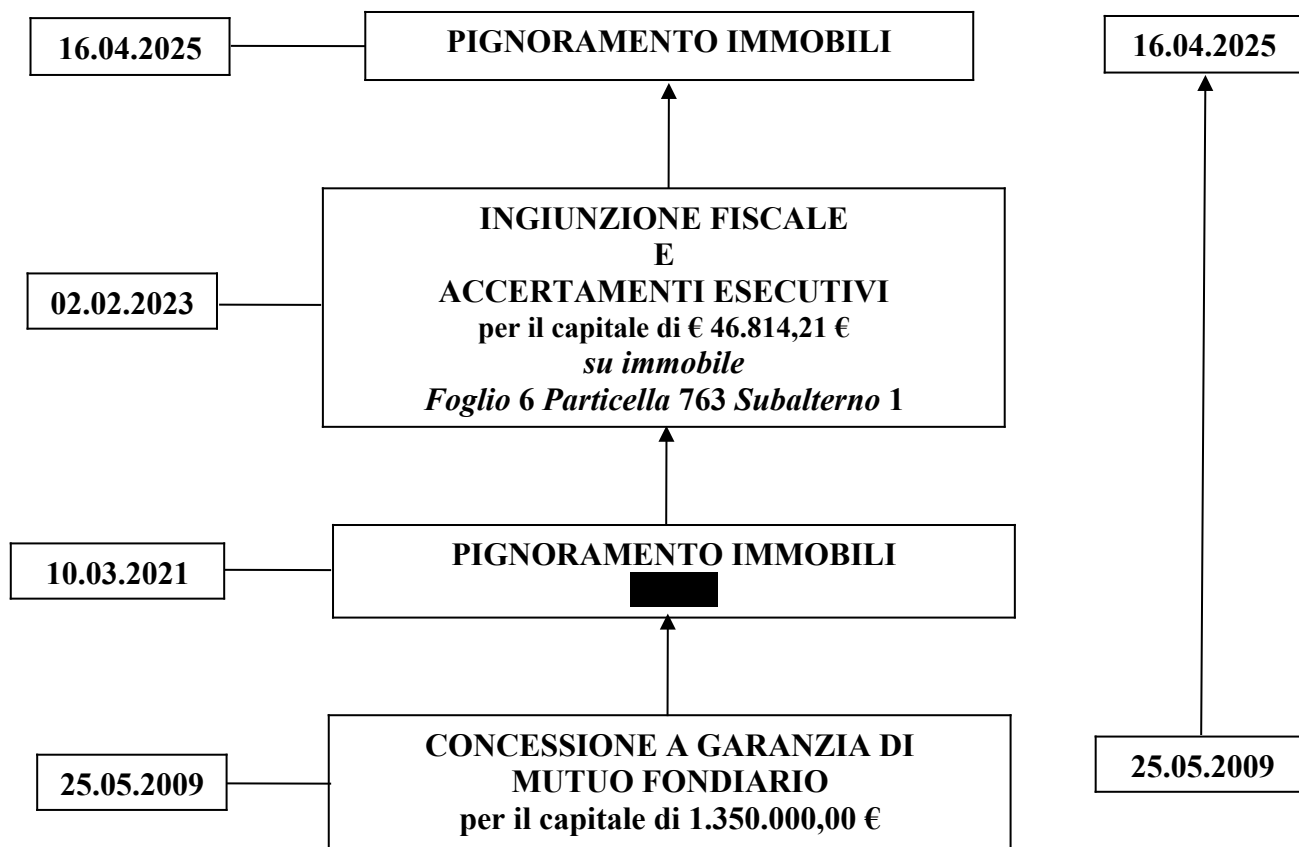
- ❖ **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 20.02.2021, rep. nn. 1134/2021, emesso da [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.03.2021 ai nn. 11573/8475, a favore di [REDACTED], c. f. [REDACTED], con sede in Roma (RM), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. ALL. 1.1.4);
- ❖ **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** per il capitale di 1.350.000,00 € (unmilionetrecentocinquantamila/00 Euro) e totale 2.700.000,00 € (duemilionesettecentomila/00 Euro), durata 3 anni, giusta atto per notar Fabio MILLONI di Arezzo (AR) del 11.05.2009, rep. n. 99140, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 25.05.2009 ai nn. 27804/5390, a favore di [REDACTED], c. f. [REDACTED], con sede in Prato (PO), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. ALL. 1.1.5).

Si evidenzia che in data 04.04.2014 è stata presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 **ANNOTAZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI**, registrata ai nn. 21323/9766, liberando dal vincolo ipotecario il cespite censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 7/p.lla 31/sub. 43, **NON ricadente nella procedura esecutiva in esame.**

Per una migliore comprensione di quanto sopra rappresentato, si riporta di seguito uno schema sintetico delle formalità pregiudizievoli sopracitate.

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*

**TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
NEL VENTENNIO ANTE PIGNORAMENTO
U. I. IN C.RE DI STABIA (NA) - VIA ANNUNZIATELLA N. 24/A**



1.3) Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II.

Dalla Consultazione dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli 2 sono stati accertati i seguenti titoli di provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 16.04.2025, di seguito riportati dal più recente al meno recente:

- **DIVISIONE A STRALCIO** del 19.12.2007 a firma del notar **Salvatore DI MARTINO** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2902/1881 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.1).

In virtù di tale atto i sigg. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED] trasferivano, in regime di separazione dei beni, le rispettive quote di proprietà sull'immobile staggito, ciascuna pari ad ¼, alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED]. Quest'ultima, essendo già titolare del diritto di proprietà sul medesimo bene nella misura di ¼, ne acquisiva la piena (1/1) ed esclusiva proprietà;

- **COMPRAVENDITA** del 19.12.2007 a firma del notar **Salvatore DI MARTINO** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2899/1878 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.1).

In virtù di tale atto i sigg. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 250/1000, e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 250/1000, vendevano, in regime di separazione dei beni, le rispettive quote di proprietà sul bene sopraccitato alle sig.re [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], e [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED].

Le sig.re [REDACTED] e [REDACTED], ciascuna in separazione dei beni, acquisivano le suddette quote di proprietà **in parti uguali**;

- **COMPRAVENDITA** del **06.10.1992** a firma del notar **Maria Caterina BELLONE** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 133586, raccolta n. 7206, registrato in Castellammare di Stabia (NA) in data **26.10.1992** al n. **3488**, trascritto in data **26.10.1992** ai nn. **36519/27612** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.2).

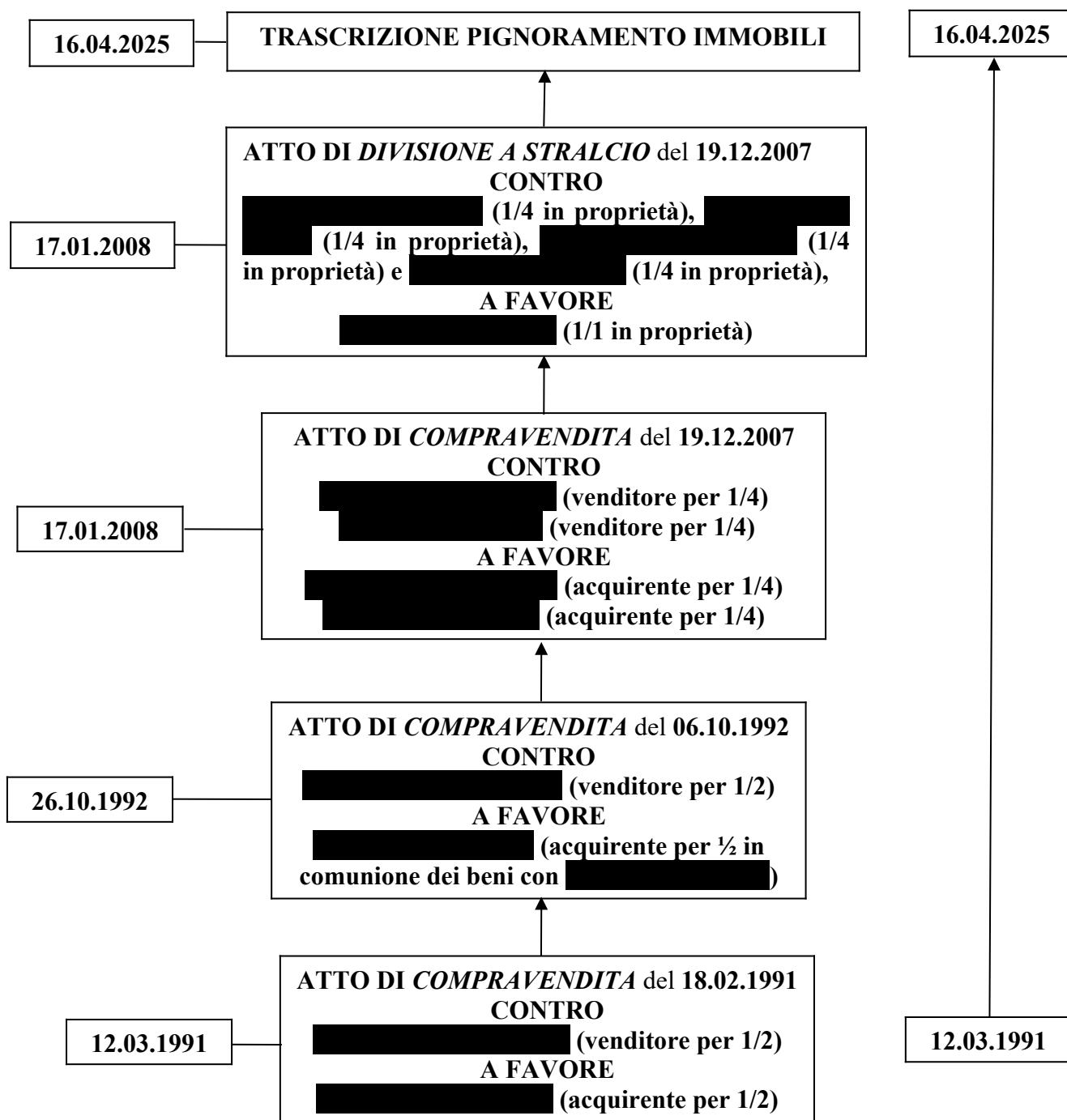
In virtù di tale atto il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 500/1000, vendeva la rispettiva quota di proprietà sull'immobile staggito al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], **coniugato in regime di COMUNIONE LAGALE DEI BENI con la sig.ra [REDACTED]**, nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED];

- **COMPRAVENDITA** del **18.02.1991** a firma del notar **Maria Caterina BELLONE** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 117297, raccolta n. 6089, registrato in Castellammare di Stabia (NA) in data **11.03.1991** al n. **1212**, trascritto in data **12.03.1991** ai nn. **10815/8776** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.3).

In virtù di tale atto il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 500/1000, vendeva la rispettiva quota di proprietà sul bene sopraccitato al sig. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], in separazione dei beni.

Di seguito si riporta uno schema esemplificativo della sequenza cronologica dei suddetti atti.

QUADRO SINOTTICO DELLE TRASCRIZIONI DEI TITOLI DI PROVENIENZA
U. I. IN C.RE DI STABIA (NA) - VIA ANNUNZIATELLA N. 24/A



1.4) Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali.

Dalla consultazione dei documenti:

- estratto di mappa catastale *fg. 6, p.lla 763* (cfr. ALL. 1.1.7);
- elenco fabbricato *fg. 6, p.lla 763* (cfr. ALL. 1.4.1);
- elaborato planimetrico fabbricato *fg. 6, p.lla 763* (cfr. ALL. 1.4.2);
- visura storica immobile *fg. 6, p.lla 763, sub. 1, cat. C/1* (cfr. ALL. 1.1.6);
- visura storica immobile *fg. 6, p.lla 763, sub. 103, cat. C/6* (cfr. ALL. 1.4.3);
- visura storica immobile *fg. 6, p.lla 763, sub. 101, cat. C/6* (cfr. ALL. 1.4.4);
- visura storica immobile *fg. 6, p.lla 763, sub. 102, cat. C/1* (cfr. ALL. 1.4.5);
- planimetria catastale immobile *fg. 6, p.lla 763, sub. 1, cat. C/1* (cfr. ALL. 1.4.6);
- planimetria catastale immobile *fg. 6, p.lla 763, sub. 103, cat. C/6* (cfr. ALL. 1.4.7);
- planimetria catastale immobile *fg. 6, p.lla 763, sub. 101, cat. C/6* (cfr. ALL. 1.4.8);
- planimetria catastale immobile *fg. 6, p.lla 763, sub. 102, cat. C/1* (cfr. ALL. 1.4.9);

acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, è emerso quanto segue:

- ❖ l'elaborato planimetrico del fabbricato *fg. 6/p.lla 763* NON risulta presente nell'archivio informatizzato dell'Agenzia delle Entrate;
- ❖ il fabbricato *fg. 6/p.lla 763* è costituito da sole due unità immobiliari, contraddistinte dai *subb. 102 e 1 (ex. sub. 103)*;
- ❖ il fabbricato *fg. 6/p.lla 763* insiste sulla *particella terreni 763 del foglio di mappa 6*;
- ❖ l'area di circa 215 m², comprensiva della superficie di circa 43 m² occupata da un corpo di fabbrica abusivo, antistante al fabbricato in esame è di pertinenza dello stesso (cfr. simbolo graffatura in estratto di mappa catastale);
- ❖ le uu. ii. identificate dai *subb. 102 e 103* traggono origine dal FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI dell'unità immobiliare identificata dal *sub. 101* (variazione n. 13989.1/1997 del 18/09/1997);
- ❖ l'u. i. *sub. 101* è stata costituita in data 06/09/1995 in sostituzione della scheda registrata il 07.03.1980 al n. 246, NON REPERIBILE AGLI ATTI;
- ❖ l'u. i. *sub. 101* ha subito in data 06/09/1995 una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (variazione n. 14811.2/1995).

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

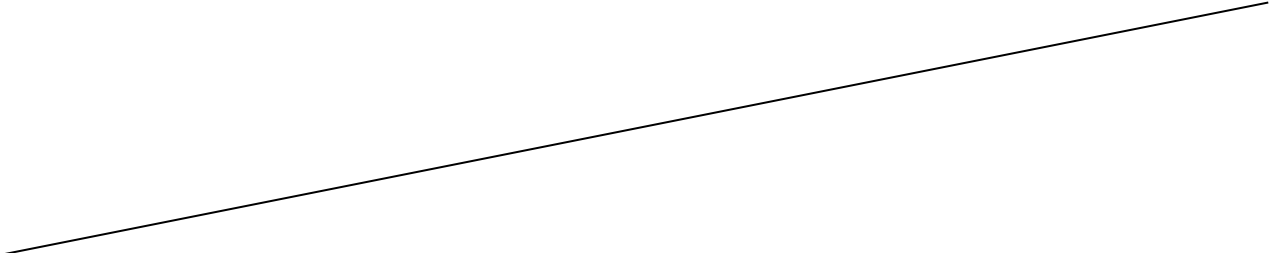
Al riguardo si evidenzia che nessuna pratica amministrativa è stata rinvenuta presso gli archivi comunali;

- ❖ l'u. i. contraddistinta dal *sub. 1* trae origine dal CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da C/6 (autorimessa) a C/1 (negozio) dell'u. i. *sub. 103* per cui è stata presentata SCIA edilizia, registrata al protocollo comunale in data 20.02.2015 (cfr. ALL. 11.2), e VARIAZIONE CATASTALE n. 83784.1/2015 del 12.05.2015;
- ❖ la planimetria catastale dell'immobile identificato dal *sub. 1* è stata presentata in data 12.05.2015;
- ❖ la planimetria catastale dell'immobile identificato dal *sub. 102* è stata presentata in data 18.09.1997;
- ❖ la planimetria catastale dell'immobile identificato dal *sub. 103* (attuale *sub. 1*) è stata presentata in data 18.09.1997;
- ❖ la planimetria catastale dell'immobile identificato dal *sub. 101* NON risulta presente nell'archivio informatizzato dell'Agenzia delle Entrate.

Tuttavia, una copia della citata planimetria, datata 10.02.1980, è stata rinvenuta nella documentazione concernente la domanda di condono, protocollata al n. 3689 in data 01.04.1986 (cfr. ALL. 11.7);

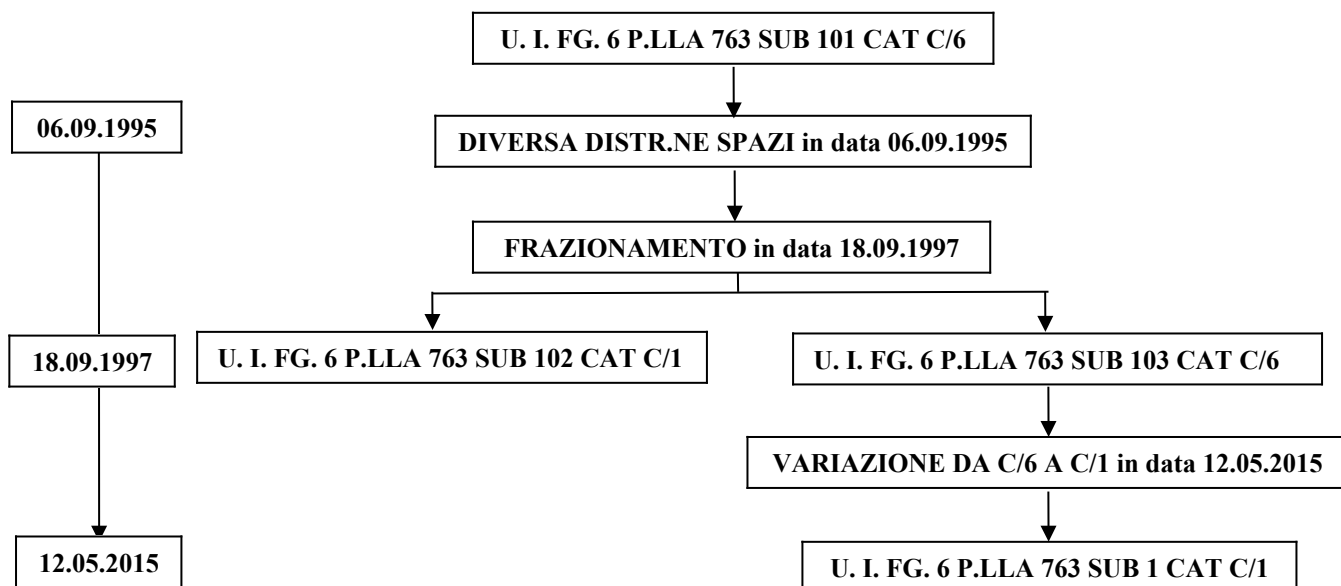
- ❖ nella visura catastale dell'immobile staggito si riporta *VIA ANNUNZIATELLA N. 24* in luogo di *VIA ANNUNZIATELLA N. 24/A*, risultando un errore di toponomastica relativamente all'esatta identificazione del numero civico;
- ❖ la *successione degli intestatari* a far data dal 06.09.1995 **NON RISULTA COMPLETA**, mancando la voltura dell'**ATTO DI COMPRAVENDITA** del **19.12.2007** a firma del notar **Salvatore DI MARTINO** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data **17.01.2008** ai **nn. 2899/1878** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

Di seguito si riporta uno schema esemplificativo delle variazioni catastali sopracitate.



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

VARIAZIONI CATASTALI



1.5) Risultanze delle consultazioni dei Registri dello Stato Civile.

Dalla consultazione dell'**ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO con annotazioni marginali (Anno 1985 - N. 52 - Parte II - Serie A)** (cfr. ALL. 1.1.8), rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Sorrento (NA), è emerso che i sig.ri [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]:

- si sono uniti in matrimonio il **27.04.1985** nel Comune di Sorrento (NA);
- hanno scelto il regime della **SEPARAZIONE DEI BENI** con atto in data **19.12.2007** a rogito del notaio Salvatore DI MARTINO del distretto notarile di NAPOLI – TORRE ANNUNZIATA – NOLA.

2) Segnalazione delle risultanze del controllo preliminare della documentazione.

In data 30.06.2025 lo scrivente procedeva al deposito telematico del documento attestante le risultanze della verifica preliminare della documentazione, confermando, all'esito dell'esame degli **atti di causa** (certificazione notarile per notar Vincenzo CALDERINI), della consultazione degli **Archivi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Territorio** e dei **Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2**, la **completezza della**

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

documentazione e, pertanto, l'esistenza di indizi idonei a desumere la titolarità del bene pignorato in capo alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED].

3) Descrizione dell'immobile pignorato.

Considerate le caratteristiche costruttive e funzionali del cespite staggito, si è proceduto alla formazione di un **LOTTO UNICO**, costituito da:

Immobile ad uso commerciale avente una superficie utile commerciale di circa 461 m², sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Annunziatella n° 24/A, p. T, censito nel catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 6, p.lla. 763, sub. 1, z. c. 2, cat. C/1, cl. 7, cons. 415 m², sup. cat. 483 m², rcl. Euro 8.680,35.

Detto immobile confina:

- a nord con u. i. avente accesso da via Annunziatella n° 24/B;
- ad est con Corso Italia;
- a sud con u. i. avente accesso da via Annunziatella n° 24;
- ad ovest con cortile comune ed u. i. sub. 102.

3.1) Caratteristiche estrinseche dell'immobile.

Per quanto attiene alle **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, qualità urbanistico-sociale ed ambientale)** dell'immobile de quo, si osserva quanto segue:

- il fabbricato di appartenenza del citato immobile si trova in via Annunziatella n. 24/A, strada urbana della zona orientale di Castellammare di Stabia, collegata al centro urbano tramite gli assi viari di Viale Europa e via Nocera;
- detta via ricade in una zona semicentrale con una discreta dotazione dei servizi di base. In particolare, nel raggio di 900 – 1000 m si possono trovare scuole, chiese, attività commerciali e terziarie quali supermercati, farmacie, bar, ristoranti, uffici postali, banche, ecc.;
- in merito alla raggiungibilità dalle zone limitrofe, detta via è servita dalle linee autobus EAV, 3, 4, 6, 74, 301, 303, 304, 306, 315, Curreri, SITA e Mare. La stazione Circumvesuviana più vicina è la stazione di Pioppaino, situata a circa 860 metri da Via

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

Annunziatella, raggiungibile in circa 12 minuti a piedi. Questa stazione è servita dalla linea L1 della Circumvesuviana, che collega Napoli a Sorrento, passando per Pompei e Castellammare di Stabia.

3.2) Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare.

In merito alle **CARATTERISTICHE INTRINSECHE** (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensioni) dell'immobile in esame, si riporta quanto segue:

- il cespite pignorato è un locale commerciale di circa 436,00 m² (superficie utile lorda escluse aree scoperte) facente parte di un **fabbricato** di un piano fuori terra, costituito da n° 2 unità immobiliari di categoria catastale C/1 (cfr. ALL. 1.4.1);
- detto **fabbricato**, realizzato nel 1974, è costituito da un primo corpo di fabbrica (sub. 1) con struttura portante in ferro, tamponature in muratura e copertura in lamiera, e da un secondo corpo di fabbrica (sub. 102), realizzato in aderenza al primo con blocchi di lapillo cemento e solaio in latero-cemento (cfr. ALL. 11.3);
- ✓ dal confronto dell'estratto di mappa catastale del foglio di mappa 6 con l'immagine satellitare si evince che detto **fabbricato** insiste sulla p.lla terreni n. 763 (cfr. ALL. 1.1.7);
- ✓ al citato fabbricato è annessa un'area esterna di circa 215 m² di cui 175 m² adibiti a parcheggio.

Si evidenzia che su tale area, in comune con l'u. i. sub. 102, insiste un corpo di fabbrica ABUSIVO avente una superficie di circa 40 m² ed un volume di 106 m³, realizzato in aderenza al cespite sub. 102 da cui ha accesso;

- ✓ il varco di ingresso alla predetta area cortilizia è munito di n° 2 cancelli in ferro di cui uno scorrevole e l'altro ad un'anta battente;
- ✓ le condizioni di manutenzione/conservazione dell'involucro esterno del **fabbricato** di appartenenza del cespite staggito appaiono buone, non evidenziandosi zone ammalorate della tamponatura.

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*

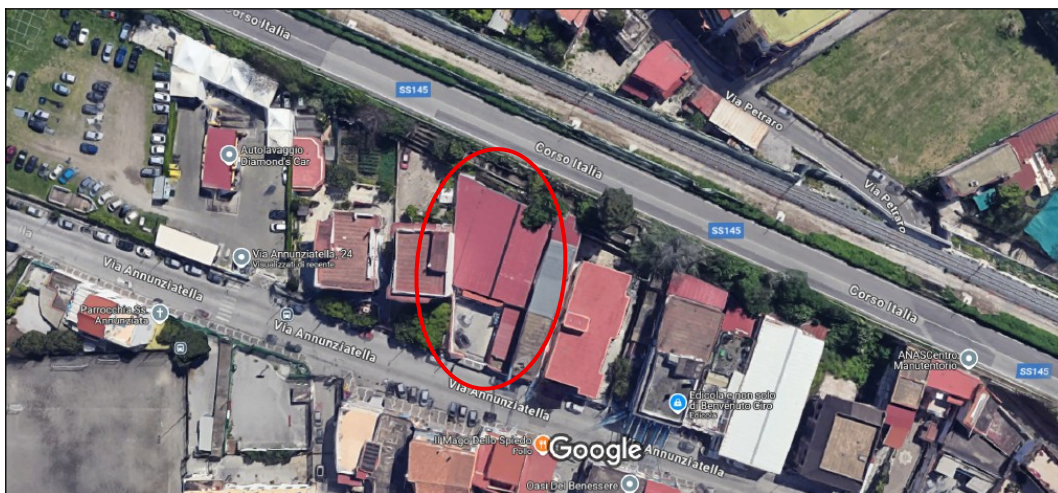
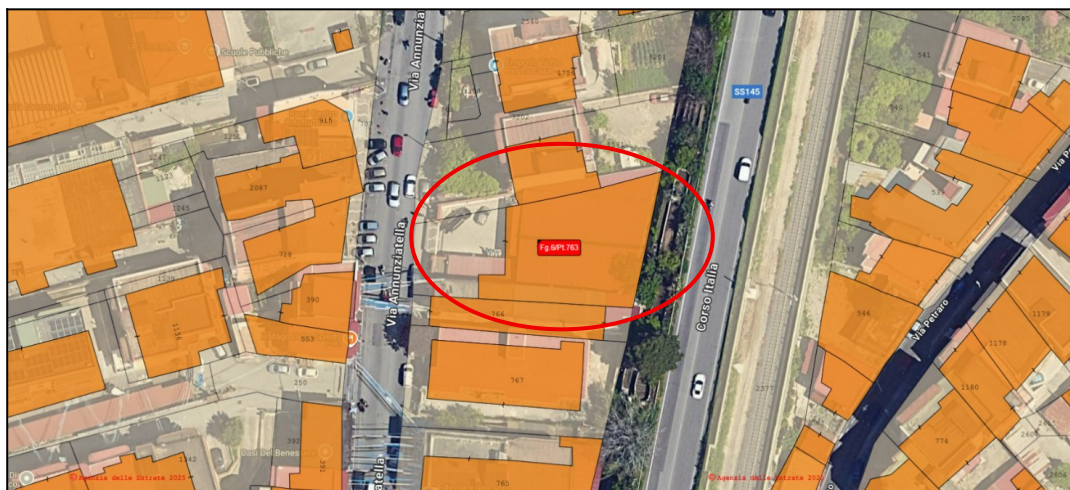


Immagine satellitare Google Earth – Inquadramento urbanistico del fabbricato



Sovrapposizione stralcio di mappa terreni - immagine satellitare Google Earth



Immagine satellitare Google Earth – Inquadramento urbanistico del fabbricato

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Immagine satellitare Google Earth – Inquadramento urbanistico del fabbricato



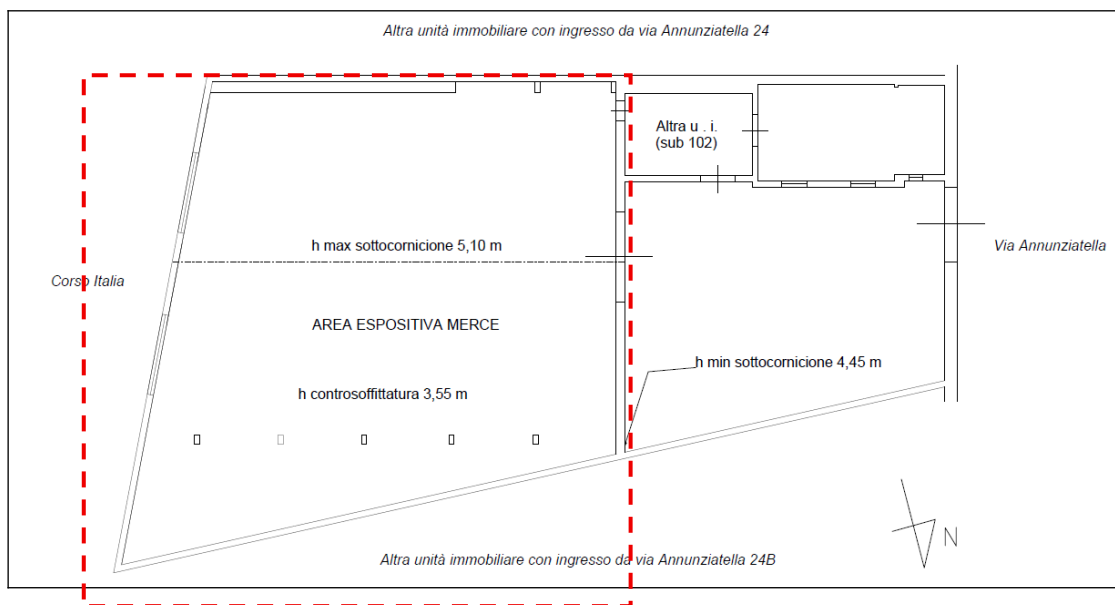
Immagine satellitare Google Earth – Inquadramento urbanistico del fabbricato



Immagine satellitare Google Earth – Inquadramento urbanistico del fabbricato

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*

- ✓ in merito all'unità immobiliare in esame, si osserva che:
- la distribuzione planivolumetrica rilevata in corso di sopralluogo corrisponde sostanzialmente a quella riportata nella planimetria catastale, così come evidenziato nell'elaborato *Sovrapposizione stato di fatto - planimetria catastale* (cfr. - ALL. 2.3) di seguito riportato;
 - nel muro divisorio tra l'unità immobiliare in esame (sub. 1) e quella contraddistinta dal sub. 102 è stata realizzata, **in assenza di titolo autorizzativo**, un'apertura per consentire l'accesso diretto tra le medesime unità;
 - nel muro perimetrale ad est, sono presenti n° 2 vani finestra posti ad una altezza di circa 2,50 m dal piano di calpestio, muniti di serramento in alluminio e cancellate in ferro;
 - il varco di ingresso all'immobile de quo, di dimensioni ridotte rispetto a quelle originarie (cfr. § 11 - *Indicazione della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative*), è munito di infisso in alluminio;
 - una tettoia con struttura in ferro e tegole in pvc, **realizzata in assenza di titolo edilizio**, è posta in aderenza alla facciata principale;
 - le caratteristiche dimensionali dell'unità immobiliare de quo, costituita da un unico ambiente adibito ad ESPOSIZIONE E VENDITA di articoli commerciali, sono riportate nella seguente tabella delle caratteristiche dimensionali;
 - **il locale WC è assente**. Al riguardo si evidenzia che all'interno del manufatto abusivo sopraccitato è stato realizzato un WC a servizio delle uu. ii. sub. 1 e 102.



*

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI			
N° ambiente	Denominazione ambiente	Superficie netta (m²)	Altezza (m)
1	AREA ESPOSIZIONE MERCE	429,12	3,55*
Superficie interna calpestabile		429,12 ~ 429,00 m²	
Superficie utile lorda		~ 436,26 ~ 436,00 m²*	
Superficie commerciale		~461,49 ~ 461,00 m²**	

altezza in presenza di controsoffittatura

** esclusa superficie omogeneizzata area esterna comune

Per la determinazione delle superfici indicate nella tabella sopra riportata, si è tenuto conto dei **Criteri adottati dall'Agenzia delle Entrate** di seguito riportati.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

Criteria adottati dall'Agenzia delle Entrate

2.1 Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici

5



Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

allegato 2

occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

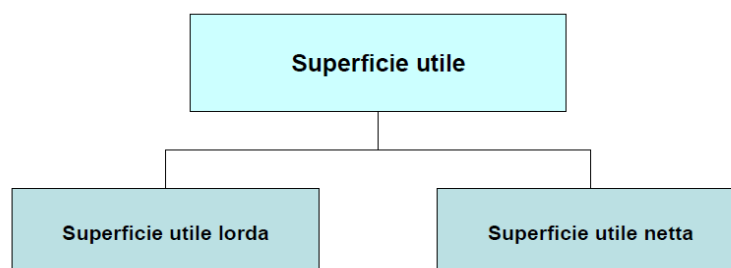
Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

2.2 Superficie utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

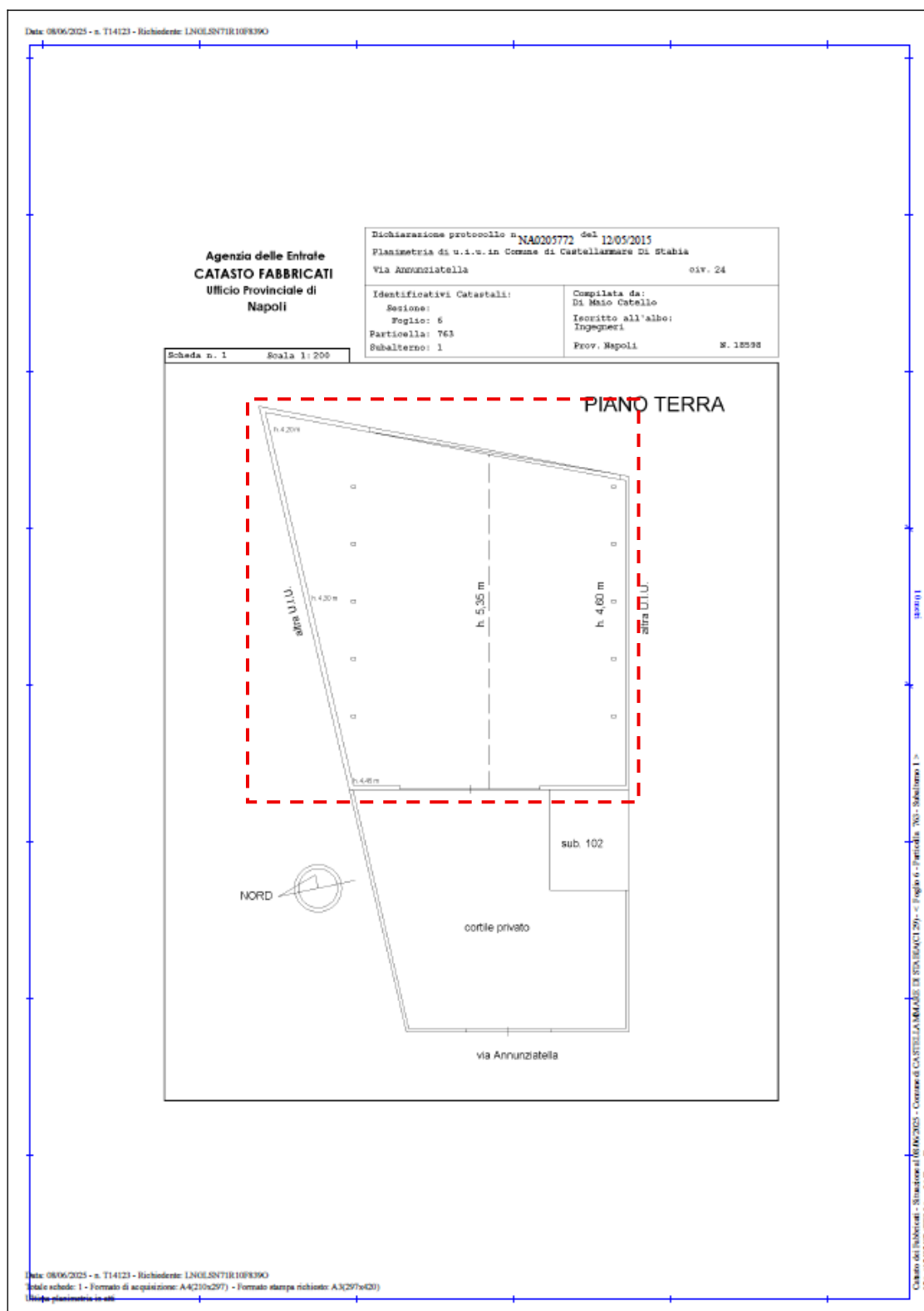
Si possono presentare le seguenti ipotesi:



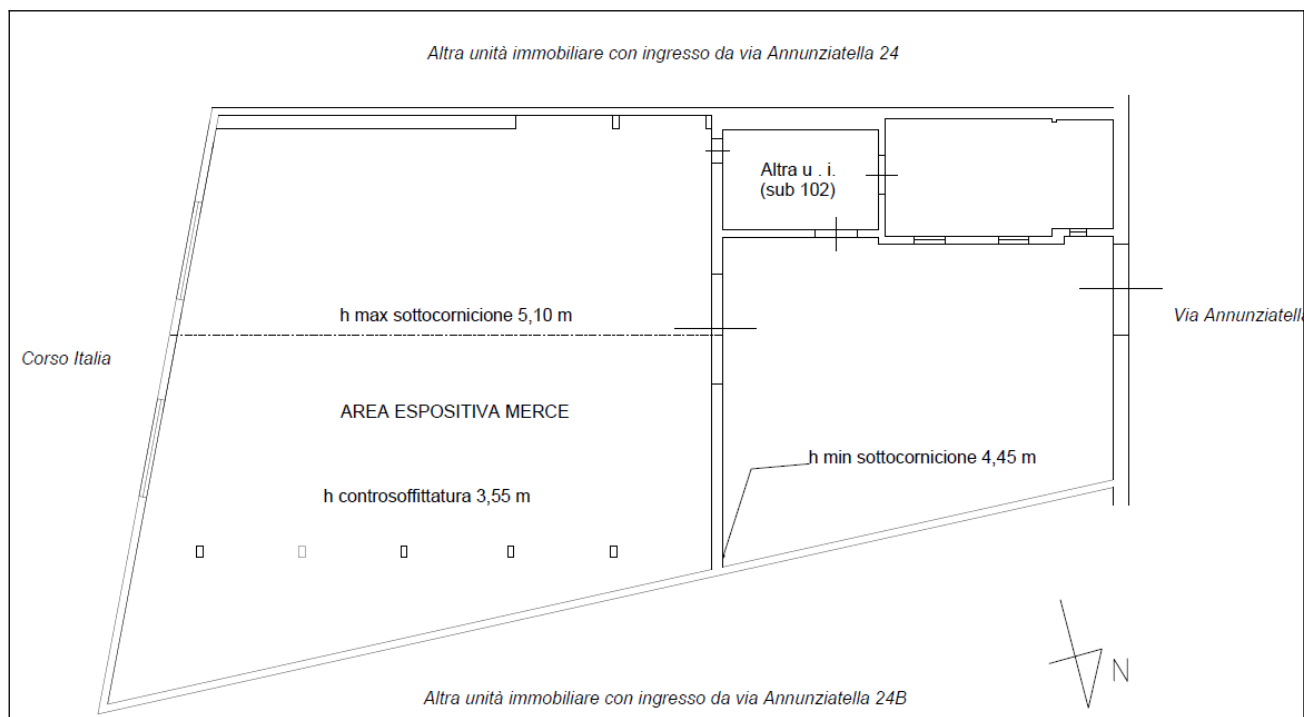
Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

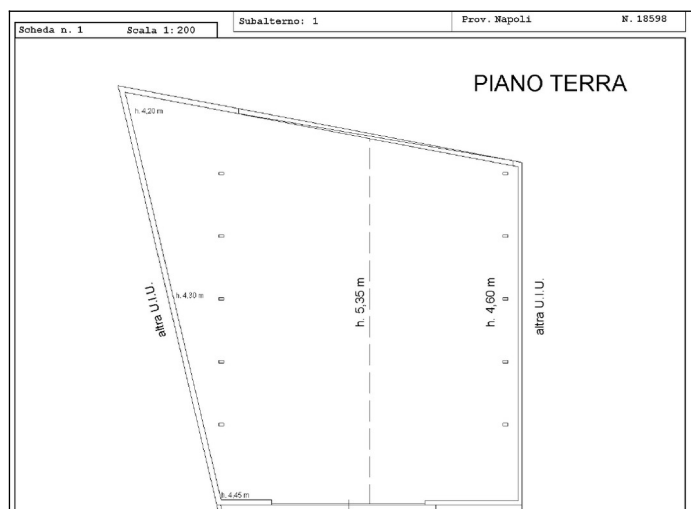
PLANIMETRIA CATASTALE U. I. FG. 6, P.LLA 763, SUB. 1



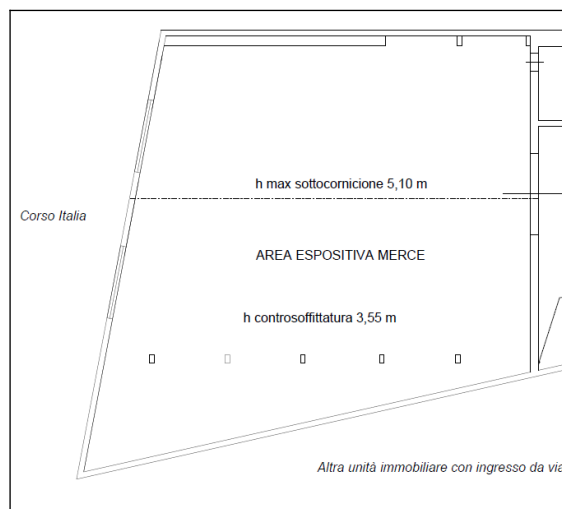
Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216



Rilievo stato di fatto

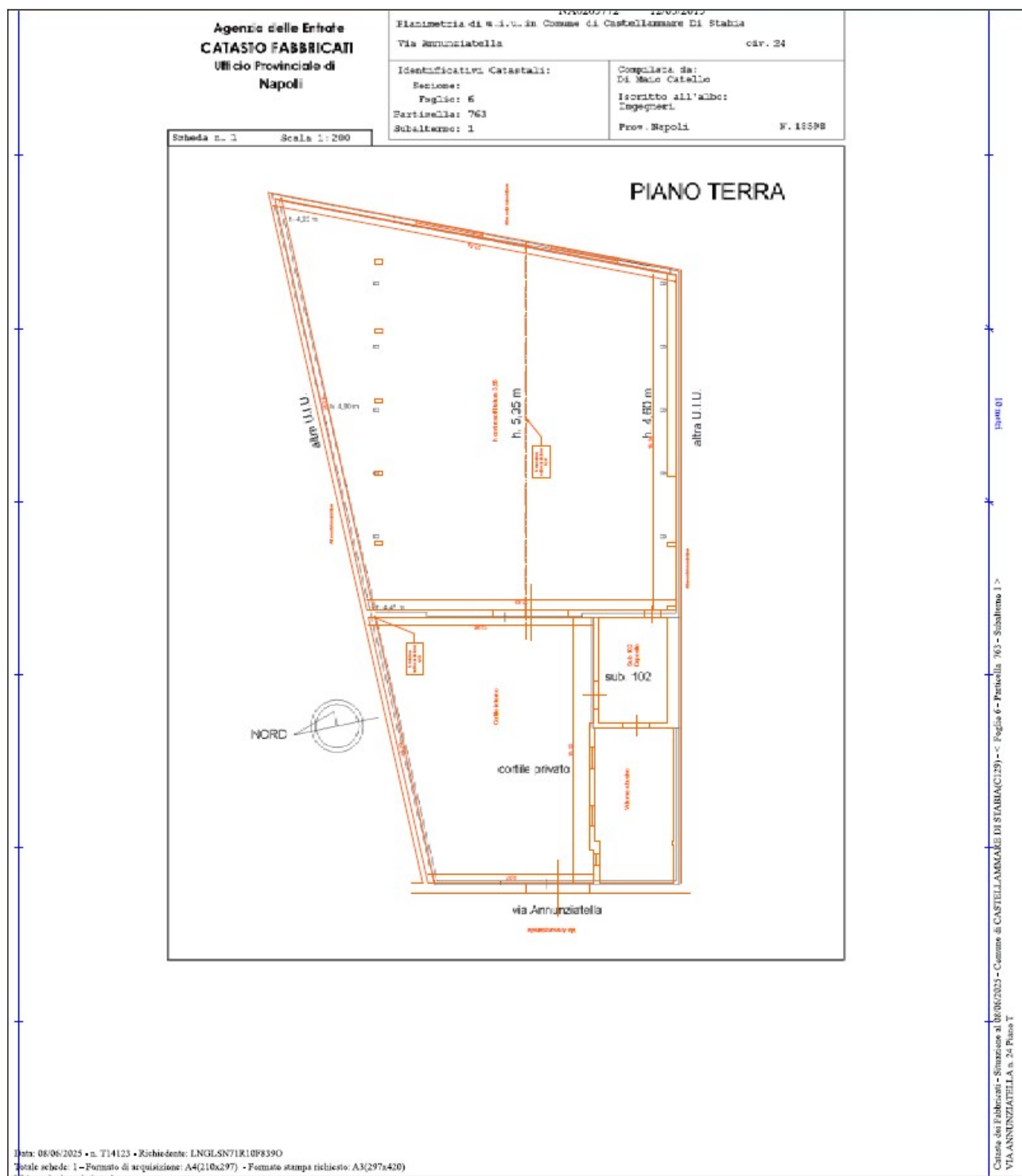


Stralcio planimetria catastale u. i. sub. 1



Stralcio rilievo stato di fatto u. i. sub. 1

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE – RILIEVO STATO DI FATTO



Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
 Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
 E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
 P. IVA: 07677131216

- le condizioni generali di manutenzione/conservazione dell'ambiente sopraccitato (area espositiva merce) appaiono discrete.

In particolare, si evidenziano:

- sfogliamenti di pittura ed aloni scuri localizzati sulla parete a sud e, precisamente, nella zona prossima alla controsoffittatura;
- circoscritti aloni scuri su alcuni pannelli della controsoffittatura, dovuti verosimilmente a pregressi fenomeni infiltrativi dalla sovrastante copertura;
- danneggiamenti di un esiguo numero di piastrelle in ceramica della pavimentazione;

A servizio dell'ambiente sopraccitato sono presenti i seguenti impianti tecnologici.

- impianto elettrico, provvisto di certificazione di conformità ex DM 37/2008 (cfr. ALL. 2.3 - Certificazione Impianto Elettrico D.M. 37.08 data 08.10.2021);
- impianto di climatizzazione;
- impianto antifurto;
- impianto lampade di emergenza;
- rilevatori di fumo;
- impianto di videosorveglianza.

REPORT FOTOGRAFICO



Accesso all'immobile da via Annunziatella 24A



Accesso all'immobile da via Annunziatella 24A

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Area esterna in comune con u. i. sub. 102



Area esterna in comune con u. i. sub. 102

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Area esterna in comune con u. i. sub. 102



Area esterna in comune con u. i. sub. 102

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Ingresso u. i. sub. 1



Copertura adiacente all'ingresso

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Accesso al locale Area esposizione merce

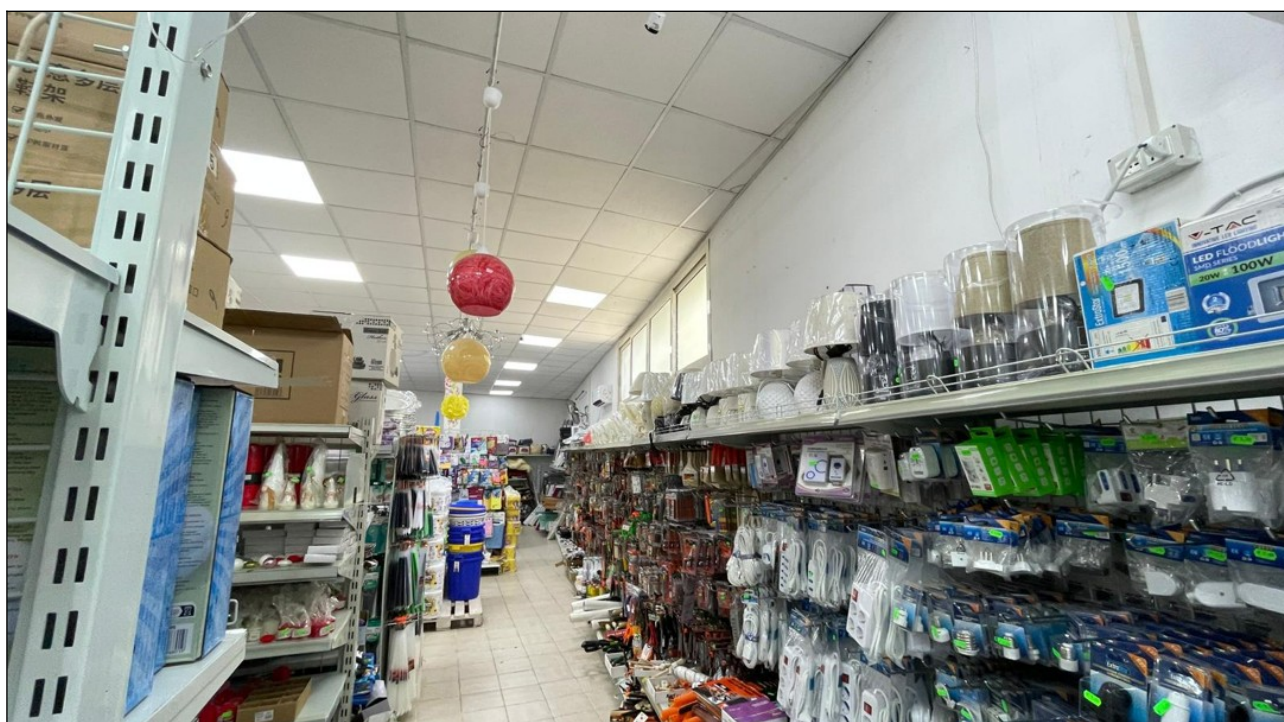


Area esposizione merce

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*

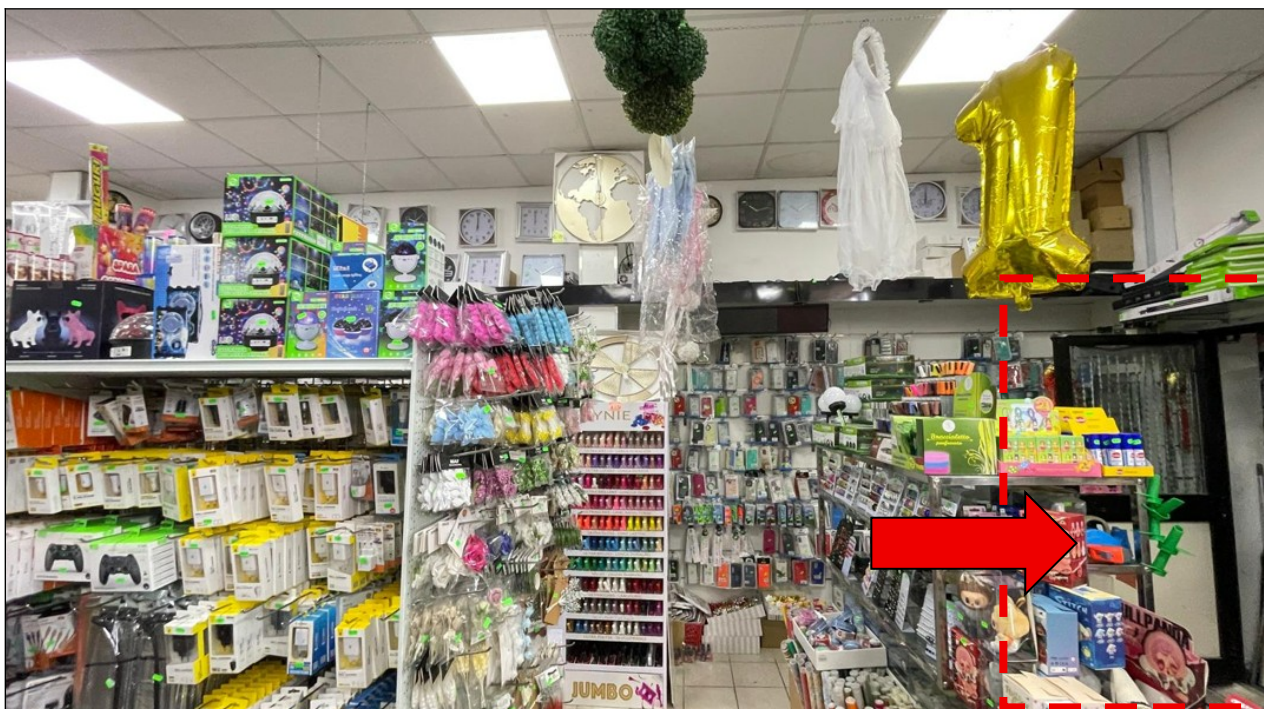


Area esposizione merce

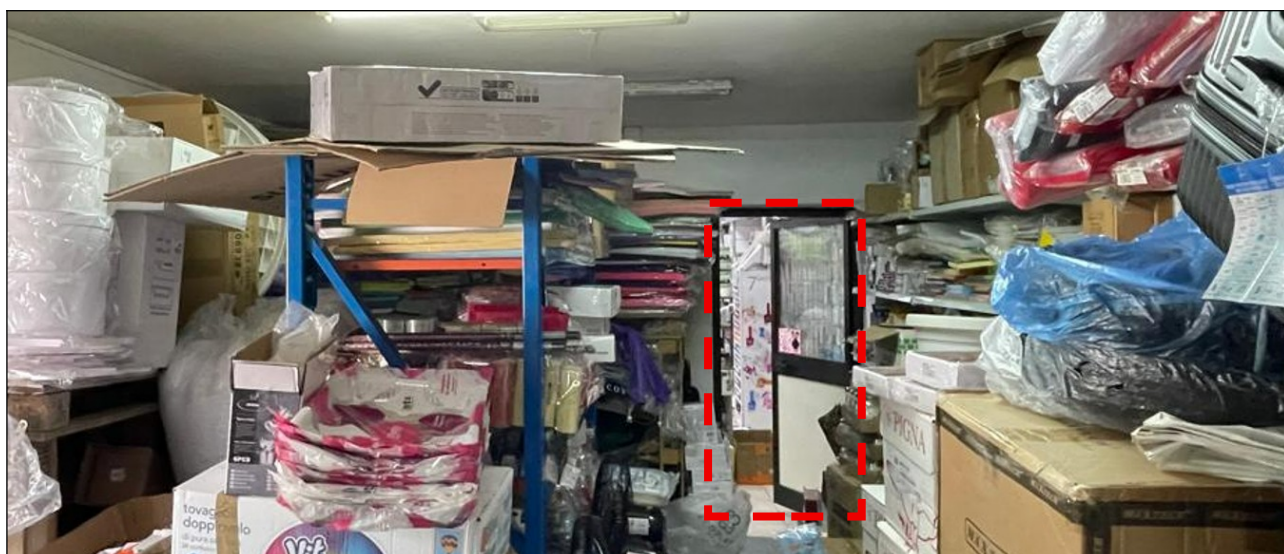


Area esposizione merce

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Area esposizione merce – varco di accesso all'u. i. sub. 102



Varco di accesso all'u. i. sub. 1 (vista dall'interno del sub. 102)

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Area esposizione merce

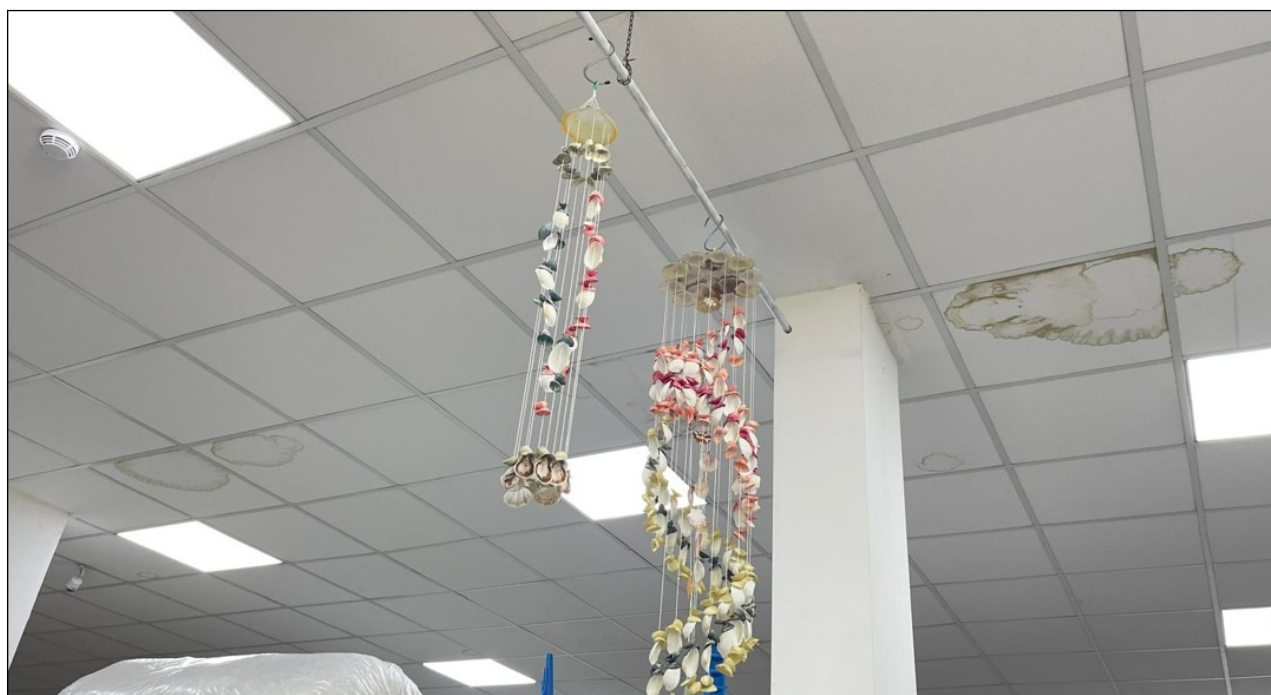


Area esposizione merce – particolare di pavimentazione danneggiata

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Controsoffitto: presenza di aloni scuri



Controsoffitto: presenza di aloni scuri

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Controsoffitto: presenza di aloni scuri

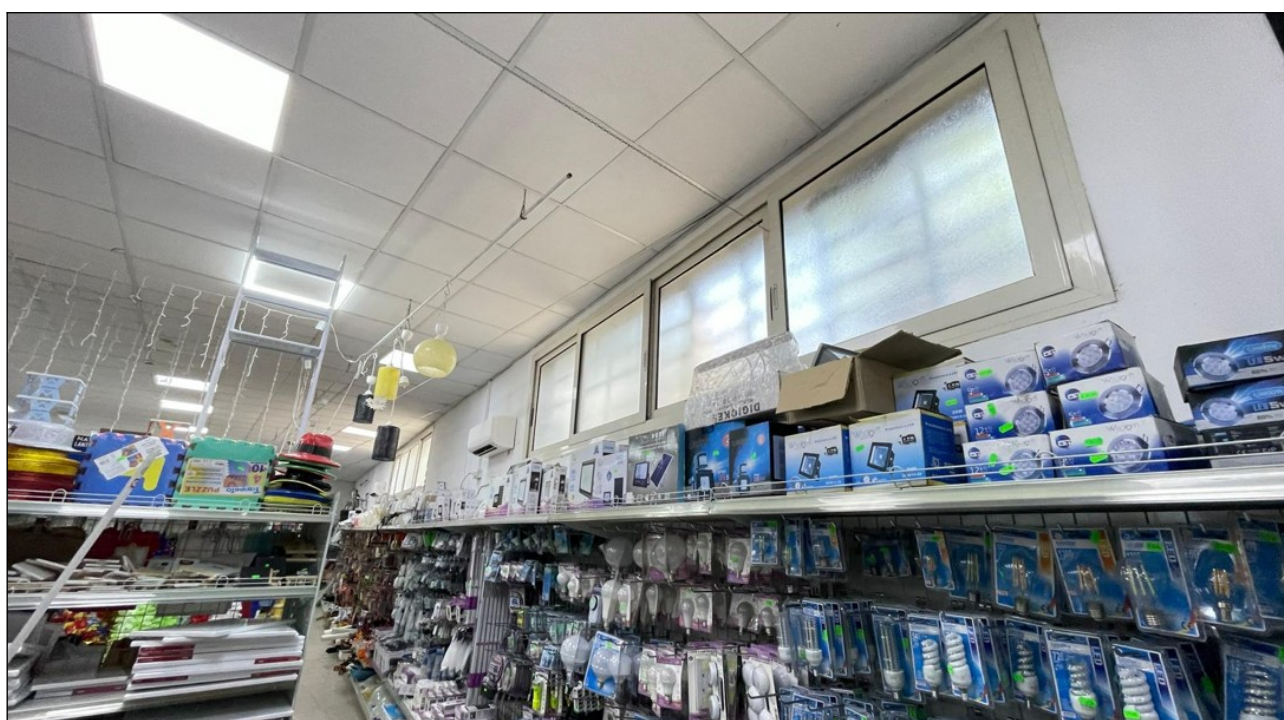


Parete sud: presenza di aloni scuri e sfogliamenti di pittura

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Parete sud: presenza di lesioni superficiali di intonaco, aloni scuri e sfogliamenti di pittura



Infissi in alluminio - cancellata in ferro

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*



Quadro elettrico



Split aria condizionata

3.3) Descrizione sintetica del lotto.

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216*

LOTTO N° 2 – piena ed esclusiva proprietà di locale commerciale ubicato in Castellammare di Stabia (NA), via Annunziatella n. 24/A, piano terra; l'immobile è esteso per mq 436,00 m² (superficie utile lorda); confina con u. i. avente accesso da via Annunziatella n° 24/B a NORD, con Corso Italia ad EST, con u. i. avente accesso da via Annunziatella n° 24 a SUD, con cortile comune ed u. i. sub. 102 ad OVEST; riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fgl. 6, p.lla 763, sub. 1, z. c. 2, cat. C/1, cl. 7, cons. 415 m², sup. cat. 483 m², rcl. Euro 8.680,35; il descritto stato dei luoghi corrisponde pressochè alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto Ing. Gerardo NASTI depositata in atti il 18.10.2025, lo stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto all'istanza di condono protocollata al n. 3689 in data 01.04.1986 e successive integrazioni relativamente alle dimensioni del varco di ingresso, alla chiusura di alcune aperture (luci) del prospetto est ed alla realizzazione di un corpo di fabbrica abusivo sull'area esterna pertinenziale.

Pervenuto all'esecutata in virtù degli atti di *DIVISIONE A STRALCIO* del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2902/1881 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, e di *COMPRAVENDITA* del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2899/1878 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

PREZZO BASE: 428.000,00 € (quattrocentotrentottomila/00 euro).

4.) Indicazione dei passaggi di proprietà.

4.1) Titoli di provenienza antecedenti alla notifica del pignoramento.

Svolte le opportune attività per l'acquisizione degli atti notarili attestanti la provenienza ultraventennale dell'immobile de quo e consultati i Pubblici Registri Immobiliari, sono stati accertati i seguenti titoli di provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (cfr. § 1.3 - *Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II*):

- ***DIVISIONE A STRALCIO*** del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2902/1881 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.1).

In virtù di tale atto i sigg. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED]

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

██████████ il ██████████, c. f. ██████████, ██████████, nata a ██████████ il ██████████, c. f. ██████████, trasferivano, in regime di separazione dei beni, le rispettive quote di proprietà sull'immobile staggito, ciascuna pari ad 1/4, alla sig.ra ██████████, nata a ██████████ il ██████████, c. f. ██████████. Quest'ultima, essendo già titolare del diritto di proprietà sul medesimo bene nella misura di 1/4, ne acquisiva la piena (1/1) ed esclusiva proprietà;

- **COMPRAVENDITA** del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2899/1878 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.1).

In virtù di tale atto i sigg. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, c. f. ██████████, per i diritti di proprietà pari a 250/1000, e ██████████, nata a ██████████ il ██████████, c. f. ██████████, per i diritti di proprietà pari a 250/1000, vendevano, in regime di separazione dei beni, le rispettive quote di proprietà sul bene sopraccitato alle sig.re ██████████, nata a ██████████ il ██████████, c. f. ██████████, e ██████████, nata ██████████ il ██████████, c. f. ██████████.

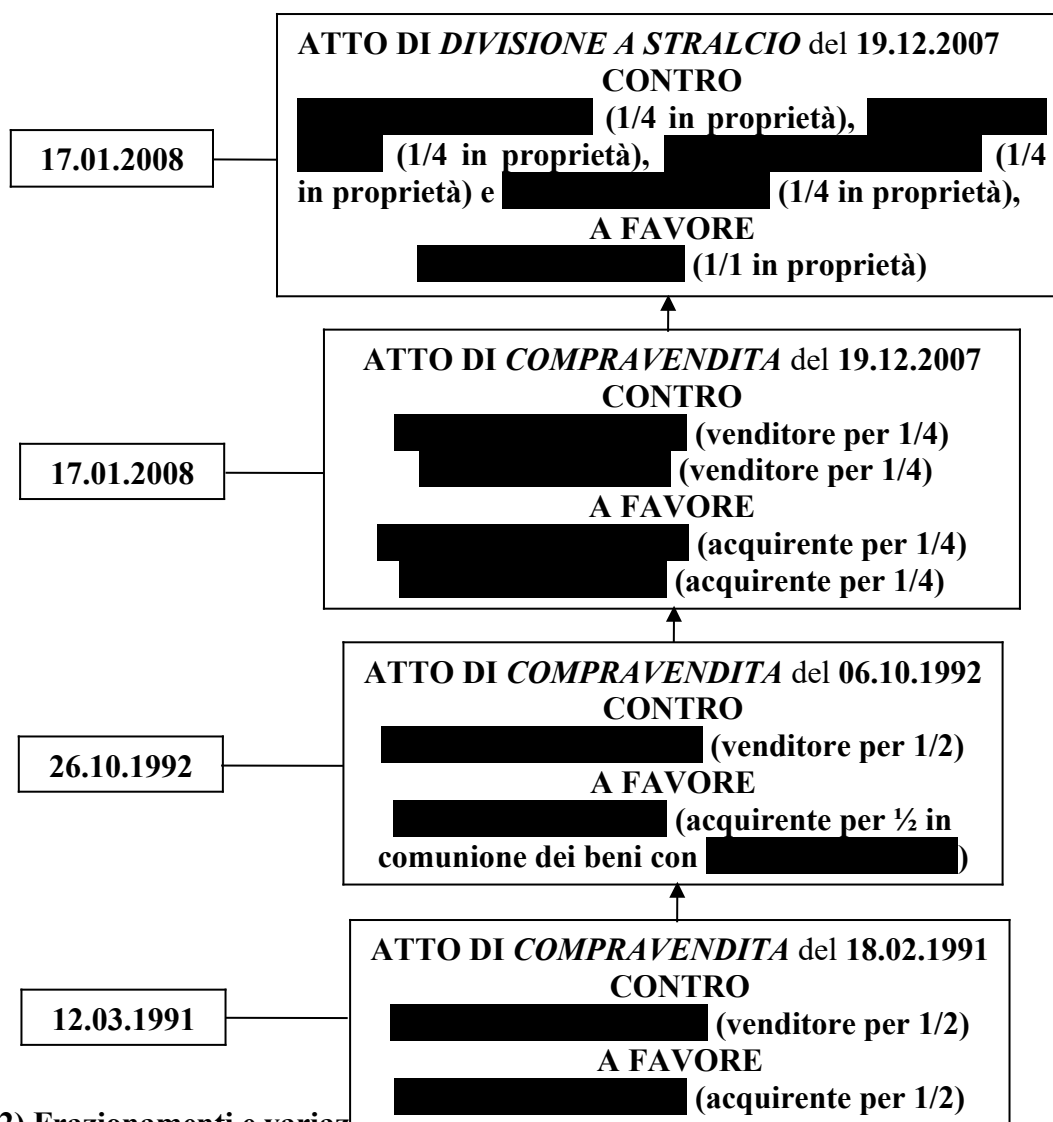
Le sig.re ██████████ e ██████████, ciascuna in separazione dei beni, acquisivano le suddette quote di proprietà **in parti uguali**;

- **COMPRAVENDITA** del 06.10.1992 a firma del notar Maria Caterina BELLONE di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 133586, raccolta n. 7206, registrato in Castellammare di Stabia (NA) in data 26.10.1992 al n. 3488, trascritto in data 26.10.1992 ai nn. 36519/27612 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.2).

In virtù di tale atto il sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, c. f. ██████████, per i diritti di proprietà pari a 500/1000, vendeva la rispettiva quota di proprietà sul bene sopraccitato al sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, c. f. ██████████, coniugato in regime di COMUNIONE LAGALE DEI BENI con la sig.ra ██████████, nata a ██████████ il ██████████, c. f. ██████████;

- **COMPRAVENDITA** del 18.02.1991 a firma del notar Maria Caterina BELLONE di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 117297, raccolta n. 6089, registrato in Castellammare di Stabia (NA) in data 11.03.1991 al n. 1212, trascritto in data 12.03.1991 ai nn. 10815/8776 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.3).

In virtù di tale atto il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 500/1000, vendeva la rispettiva quota di proprietà sul bene sopraccitato al sig. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], in separazione dei beni.



4.2) Frazionamenti e variazioni catastali.

Dalle risultanze delle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e della Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 è emerso che l'unità immobiliare de quo, censita nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio di mappa 6, p.lla 763, sub. 1 (cfr. § 1.4 - *Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali*):

- non ha subito frazionamenti (cfr. § 1.4 - *Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali*);
- trae origine:
 - dalla DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI dell'u. i. sub. 101 (variazione catastale n. 14811.2/1995).

Si evidenzia che per tale intervento edilizio NON è stata reperito alcun titolo autorizzativo (CILA) presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castellammare di Stabia (NA);

- dal FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI dell'u. i. sub. 101 (variazione catastale n. 13989.1/1997 del 18/09/1997) da cui sono state generate le uu. ii. sub. 103 (cat. C/6) e sub. 102 (cat. C/1).

Si evidenzia che per tale frazionamento NON è stata reperito alcun titolo autorizzativo (SCIA) presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castellammare di Stabia (NA);

- dal CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da C/6 (autorimessa) a C/1 (negozio) dell'u. i. sub. 103.

Per tale cambio di destinazione d'uso è stata presentata SCIA edilizia, acquisita al protocollo del Comune di Castellammare di Stabia (NA) in data 20.02.2015 al n. 7317 (cfr. ALL. 11.2), e successiva VARIAZIONE CATASTALE n. 83784.1/2015 del 12.05.2015.

Si evidenzia che, in virtù della comunione delle unità immobiliari sub. 1 e sub. 102 sull'area cortilizia (bene comune ed indiviso), si è proceduto alla richiesta all'Agenzia delle Entrate, mediante procedura DOCFA, di allineamento della situazione catastale a quella dei diritti reali dei citati immobili sull'area de quo. In virtù di tale adeguamento, verranno generati il sub. 3, in sostituzione del sub. 1, ed il sub. 2 (BENE COMUNE NON CENSIBILE), quest'ultimo corrispondente all'identificativo catastale dell'area esterna sopraccitata.

L'unità immobiliare sub. 102 non subirà, invece, variazioni di subalterno.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

4.3) Risultanze delle visure ipotecarie e catastali.

Dalle verifiche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e della Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Napoli 2, è emerso che l'immobile staggito è:

- ✓ censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al **foglio 6, p.lla 763, sub. 1**;
- ✓ gravato dalle seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (cfr. § 1.2 - *Risultanze delle visure ipotecarie*), di seguito riportate dalla più recente alla meno recente:

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **21.03.2025, rep. n. 1557**, emesso dal **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA)**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data **16.04.2025** ai nn. **19245/14900**, a favore di [REDACTED] **S.P.A.**, c. f. [REDACTED], con sede in Napoli, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, **contro** [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. ALL. 1.1.2).

Si evidenzia che per l'immobile n. 1 della Sezione B – Immobili della presente nota di trascrizione si riporta erroneamente Foglio 24 - Particella 763 - Subalterno 103 in luogo di Foglio 6 - Particella 763 - Subalterno 103;

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **INGIUNZIONE FISCALE E ACCERTAMENTI ESECUTIVI** per il capitale di 46.814,21 € e totale 93.628,42 €, giusta atto del **05.01.2023, rep. n. 109451**, emesso da [REDACTED], c. f. [REDACTED], con sede in Pescara (PE), iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data **02.02.2023** ai nn. **5834/593**, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, **contro** [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile censito nel NCEU del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 6, p.lla 763, sub. 1 (ex sub. 103)** (cfr. ALL. 1.1.3);

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **20.02.2021**, rep. nn. **1134/2021**, emesso da [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data **10.03.2021** ai nn. **11573/8475**, a favore di [REDACTED], c. f. [REDACTED], con sede in Roma (RM), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. ALL. 1.1.4);
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** per il capitale di 1.350.000,00 € (unmilione trecentocinquanta mila/00 Euro) e totale 2.700.000,00 € (due milioni settecento mila/00 Euro), durata 3 anni, giusta atto per notar Fabio MILLONI di Arezzo (AR) del **11.05.2009**, rep. n. **99140**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data **25.05.2009** ai nn. **27804/5390**, a favore di [REDACTED], c. f. [REDACTED], con sede in Prato (PO), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. ALL. 1.1.5).

Si evidenzia che in data **04.04.2014** è stata presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 **ANNOTAZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI**, registrata ai nn. **21323/9766**, liberando dal vincolo ipotecario il cespite censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 7/p.lla 31/sub. 43, **NON ricadente nella procedura esecutiva in esame.**

Per una migliore comprensione di quanto sopra rappresentato, si riporta di seguito uno schema sintetico delle formalità pregiudizievoli sopracitate.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

SCHEMA SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



5) Identificazione catastale dell'immobile.

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della visura catastale storica per immobile (cfr. § 1.4 - Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio è emerso che:

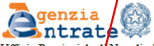
- l'immobile de quo è censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 6, p.lla 763, sub. 1 (ex sub. 103), z. c. 2, cat. C/1 (ex. C/6), cl. 7, cons. 415 m², sup. cat. 483 m², Euro 8.680,35;
- i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella visura catastale storica dell'immobile staggito.

HO PIGNORATO

la quota di 1000/1000, intestata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) della piena proprietà del fabbricato ad uso autorimessa-commerciale con annesso ufficio in via Annunziatella n. 24 ed altresì unità negoziale ad uso abitativo posta in Via Raiola 61 posti nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) con la seguente identificazione catastale in Comune Castellammare di Stabia:

a) Via Annunziatella n. 24, foglio 6, particella 763, subalterno 103, categoria C/6, classe 3 di mq 412 con RC di euro 1.042,62 che individua l'autorimessa:

Stralcio atto di pignoramento

**agenzia delle Entrate**
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2025

Data: 08/06/2025 Ora: 10.53.10
Visura n.: T17266 Pag: 2

Segue

Notifica		Annotazioni		Partita		Mod.58	
-classamento e risultato proposti (d.m. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	763	1	2		C/1	7	415 m ²		Euro 8.680,35	VARIANTE DELLA DESTINAZIONE del 12/05/2015 Pratica n. NA0205772 in atti dal 12/05/2015 AUTORIZZAZIONE-NEGOZIO (n. 83784/1/2015)

Indirizzo: VIA ANNUNZIATELLA n. 24 Piano T

Notifica		Annotazioni		Partita		Mod.58	
-classamento e risultato proposti (d.m. 701/94)							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA							
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	763	103	2		C/6	3	412 m ²		Euro 1.042,62 L. 2.018.800	VARIANTE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI C/6 NEGOZIO PER IL SUB 102 (n. 13989/1/1997)

Indirizzo: VIA ANNUNZIATELLA n. 24 Piano T

Notifica		Annotazioni		Partita		Mod.58	
-classamento e risultato proposti (d.m. 701/94)							

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

6) Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nell'atto di pignoramento.

6.1) Corrispondenza del bene pignorato con quello indicato nell'atto di pignoramento.

In relazione a tale quesito si osserva che nell'atto di pignoramento dell'immobile staggito (cfr. ALL. 6.1.1) si riportano quali elementi descrittivi dello stesso unicamente l'indirizzo (via e numero civico) ed i dati catastali.

Pertanto, si è potuto procedere soltanto al confronto tra i suddetti dati e quelli indicati nella visura catastale (cfr. ALL. 1.1.6), **confermandone la corrispondenza.**

6.2) Corrispondenza del bene pignorato con quello indicato nei passaggi di proprietà.

Dall'esame dei titoli di provenienza (cfr. § 1.3 - *Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II*) e dalla consultazione delle visure catastali dell'immobile (cfr. § 1.4 - *Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali*), è emerso che l'unità immobiliare de quo, censita nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare (NA) al fg. 6, p.lla 763, sub. 1, z. c. 2, cat. C/1, cl. 7, cons. 415 m², sup. cat. 483 m², Euro 8.680,35, indirizzo VIA ANNUNZIATELLA n. 24, **NON è stata sottoposta a frazionamento, risultando la consistenza immobiliare sostanzialmente coerente con quella accertata nel corso delle operazioni peritali.**

Alla luce di tutto quanto sopra riportato, si ritiene che **il bene pignorato corrisponda a quello indicato nei citati titoli di provenienza.**

13 - piccolo fabbricato con struttura portante in ferro, coperto a lamiera, tompagnato e intonacato con circostante corte esterna, costituito da due ambienti, uno della superficie di metri quadrati ventidue (mq. 22) e l'altro più ampio ad uso garage di mq. 400 (metri quadrati quattrocento) circa. Il tutto confina nel complesso con Via Annunziatella, [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri. E' riportato nel Catasto dei Fabbricati di Castellammare di Stabia al Foglio 6 p.lla 763 con le indicazioni di: - sub 102 - Via Annunziatella 24 - p.T. - z.c. 2 - Cat. C/1 - cl. 12 - mq. 17 - Rendita Euro 760,22; - sub 103 - Via Annunziatella 24 - p.T. - z.c. 2 - Cat. C/6 - cl. 3 - mq. 412 - Rendita Euro 1.042,62	
---	---

Stralcio atto notar Salvatore DI MARTINO del 19.12.2007, rep. n. 179053, racc. n. 15064

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 - 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

6.3) Accertamento della comproprietà del bene pignorato.

Dalla consultazione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali (cfr. § 1.5 - *Risultanze delle consultazioni dei Registri dello Stato Civile*), delle visure ipocatastali (cfr. § 1.2 - *Risultanze delle visure ipocatastali*) e dei titoli di proprietà (cfr. § 1.3 - *Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II*) è emerso che:

- ✓ la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED], è proprietaria dell'immobile staggito per la quota di 1/1;
- ✓ i sig.ri coniugi [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], hanno scelto il regime della **SEPARAZIONE DEI BENI** con atto in data **19.12.2007** a rogito del notaio Salvatore DI MARTINO del distretto notarile di NAPOLI – TORRE ANNUNZIATA – NOLA;
- ✓ **non esistono situazioni di comproprietà né di usufrutto sul bene pignorato.**

7) Verifica della corrispondenza tra la descrizione del bene nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale.

Dallo studio degli atti di causa e dalle risultanze delle ricerche effettuate presso gli archivi catastali (cfr. § 1.4 - *Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali*) è possibile affermare che:

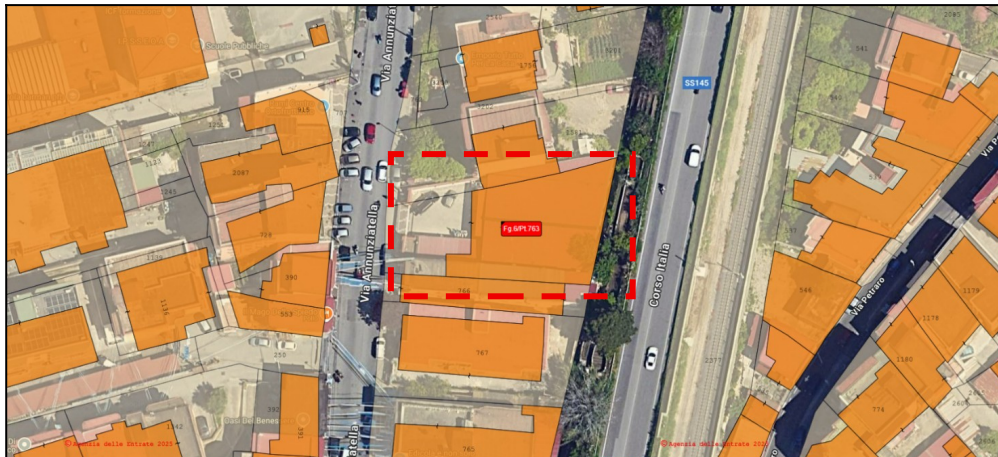
- la descrizione del bene contenuta negli atti di provenienza (cfr. § 1.3 - *Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II*) **trova sostanziale rispondenza** con quella deducibile dalla planimetria catastale del 10.02.1980 (cfr. ALL. 11.1) in ordine alla **consistenza** ed ai **confini** dello stesso;
- la planimetria catastale del 12.05.2015 (cfr. ALL. 1.4.6) **trova sostanziale riscontro** con quella rilevata (cfr. § 3.2 - *Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare*), ad eccezione:
 - ❖ dell'apertura del varco realizzato nel muro perimetrale ad ovest per l'accesso diretto all'unità immobiliare contraddistinta dal sub. 102, realizzata abusivamente;
 - ❖ dei vani luce del prospetto est e del vano di ingresso del prospetto ovest, modificati senza il necessario titolo autorizzativo.

7.1) Individuazione del fabbricato.

Ai fini dell'esatta individuazione del fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito, si riporta la **sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto di mappa catastale del foglio 6.**

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

Da tale sovrapposizione si evince che il bene in esame insiste sulle particelle di terreno contraddistinta dal numero 763 del foglio di mappa 6 (cfr. § 3.2 - *Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare*).

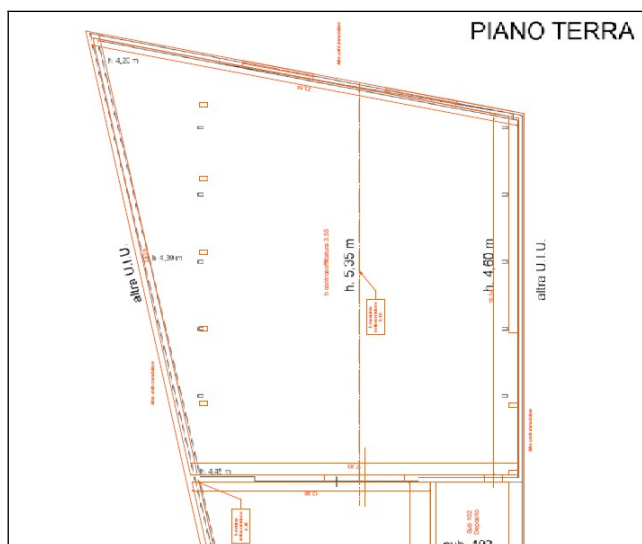


Sovrapposizione stralcio di mappa terreni - immagine satellitare Google Earth

8) Inclusioni di porzioni non pignorate e fusioni di immobili contigui.

Alla luce della sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto (cfr. ALL. 2.3) è possibile affermare che:

- l'identificativo catastale dell'immobile de quo (foglio 6, p.lla 763, sub. 1) **non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;**
- gli immobili contigui **non risultano fusi, sul piano fisico, con quello pignorato.**



Stralcio sovrapposizione planimetria catastale – rilievo stato di fatto

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

9) Precisazioni sulla consistenza originaria del bene pignorato, sul diritto pignorato, sull'oggetto di pignoramento.

9.1) Provenienza dell'immobile da una maggiore consistenza.

Effettuata un'attenta analisi della storia ipocatastale dell'immobile pignorato (cfr. § 1.2 - *Risultanze delle visure ipocatastali*) e consultati gli archivi catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio (cfr. § 1.4 - *Risultanze delle consultazioni degli archivi catastali*), è possibile affermare che:

- l'immobile staggito **deriva da un'unica e maggiore consistenza** e, precisamente, dal **frazionamento dell'u. i. contraddistinta dal sub. 101**;
- la particella pignorata nell'ambito della presente procedura (p.lla 763/sub. 1) **NON è stata oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso da quello dell'attuale esecutato.**

Si precisa, tuttavia, che:

- ❖ nell'ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20.02.2021, rep. nn. 1134/2021, emesso da [REDACTED] C/O TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.03.2021 ai nn. 11573/8475 (cfr. ALL. 1.1.4), **i dati catastali corrispondenti al subalterno ed alla categoria catastale NON risultano aggiornati alla variazione catastale del 2015 (si riporta sub. 103 in luogo di sub. 1 e C/6 in luogo di C/1);**
- ❖ nell'ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21.03.2025, rep. n. 1557, emesso dal TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.04.2025 ai nn. 19245/14900, **si riporta erroneamente Foglio 24 in luogo di Foglio 6 ed i dati catastali corrispondenti al subalterno ed alla categoria catastale NON risultano aggiornati alla variazione catastale del 2015 (si riporta sub. 103 in luogo di sub. 1 e C/6 in luogo di C/1).**

9.2) Corrispondenza del diritto pignorato con quello in titolarità all'esecutato.

Dallo studio degli atti di causa è emerso che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (proprietà per la quota di 1/1), corrisponde a quello in titolarità alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED],**

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

proprietaria per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare staggita in forza dei seguenti titoli (cfr. § 1.3 - *Risultanze delle consultazioni dei pubblici RR.II*):

- **DIVISIONE A STRALCIO** del **19.12.2007** a firma del notar **Salvatore DI MARTINO** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data **17.01.2008** ai nn. **2902/1881** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.1).
- **COMPRAVENDITA** del **19.12.2007** a firma del notar **Salvatore DI MARTINO** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data **17.01.2008** ai nn. **2899/1878** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.1).
- **COMPRAVENDITA** del **06.10.1992** a firma del notar **Maria Caterina BELLONE** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 133586, raccolta n. 7206, registrato in Castellammare di Stabia (NA) in data **26.10.1992** al n. **3488**, trascritto in data **26.10.1992** ai nn. **36519/27612** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.2).
- **COMPRAVENDITA** del **18.02.1991** a firma del notar **Maria Caterina BELLONE** di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 117297, raccolta n. 6089, registrato in Castellammare di Stabia (NA) in data **11.03.1991** al n. **1212**, trascritto in data **12.03.1991** ai nn. **10815/8776** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.3).

10) Indicazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Alla luce delle risultanze del **Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dal **SETTORE VI - AREA URBANISTICA del COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA** (cfr. ALL. 10) e del documento **Norme Attuative del P.R.G. - Caratteristiche programmatiche generali**, l'immobile oggetto di pignoramento ricade:

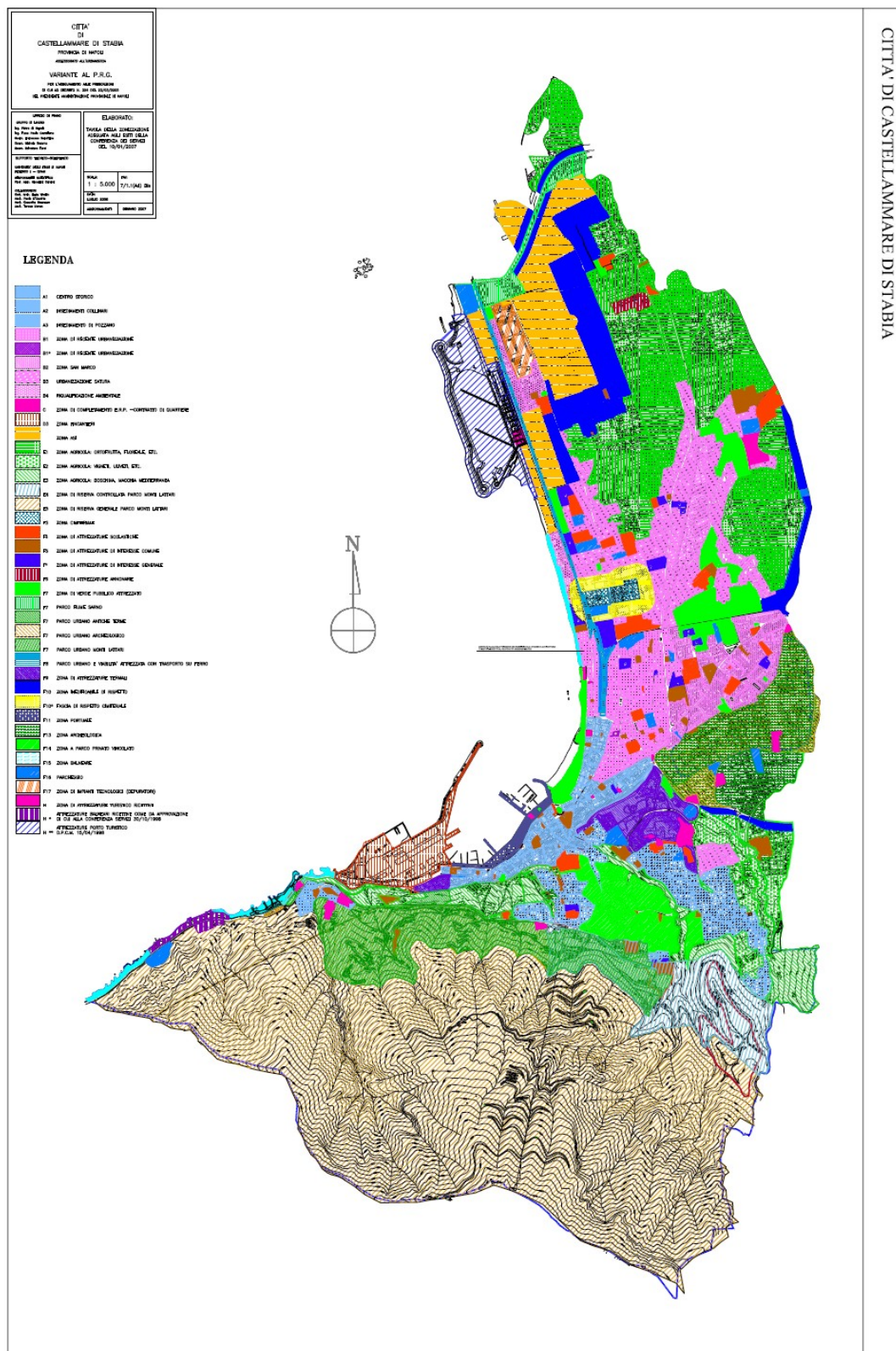
- nella zona B (zona satura) del P.R.G., disciplinata dall'art. 13;
- nella sottozona B3 (zona di recente urbanizzazione) del P.R.G.;
- nella zona territoriale 7 del P.U.T..

Per gli immobili ricadenti in tali zone:

- ❖ sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 del d.P.R. 380/01;
- ❖ qualsiasi intervento di edificazione deve essere sottoposto a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

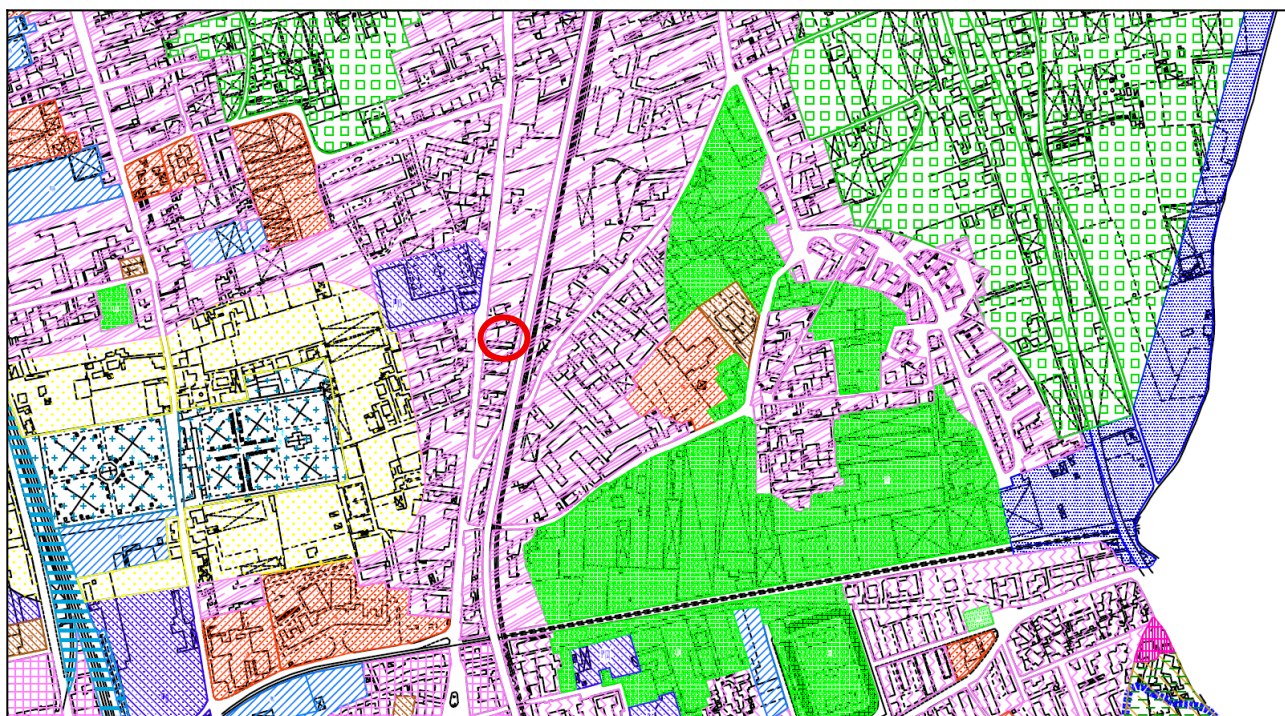
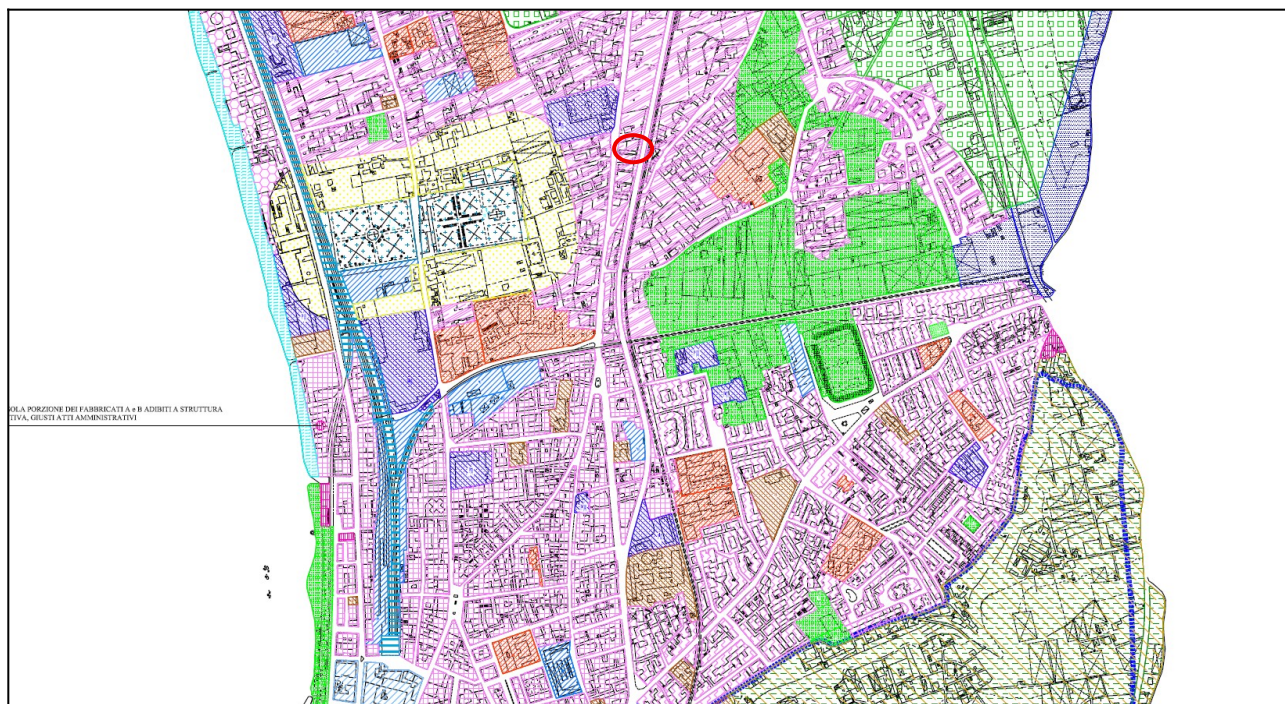
Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE 7/1.1 (Ad) bis - CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA



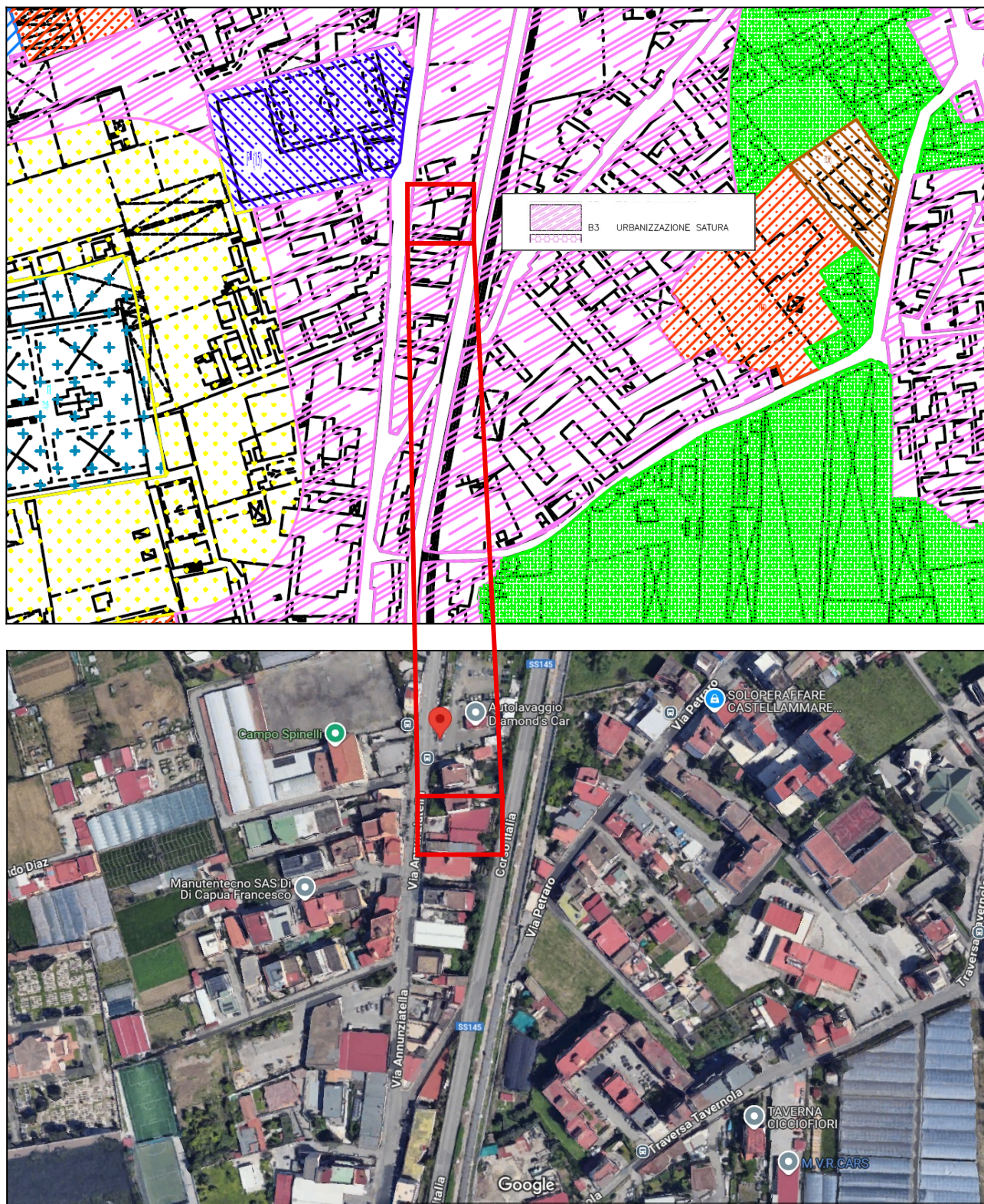
Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

INQUADRAMENTO FABBRICATO NELLA TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

INQUADRAMENTO FABBRICATO NELLA TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

STRALCIO NORME ATTUATIVE DEL P.R.G.

ART. -13- ZONA 'B': ZONA SATURA

Sono le zone edificate che presentano le caratteristiche di cui all'art. 2, lett.B), del D.M. 1444/68. Tali zone, interessate da edificazione diffuse con difficili elementi di omogeneità, sono considerate sature ai fini residenziali.

Gli eventuali lotti liberi di superficie fino a 3.000 mq. non sono edificabili.

I lotti liberi di estensione superiore ai 3.000 mq possono essere interessati da interventi edilizi per attrezzature di interesse generale, **ad integrazione degli standard di cui all'art. 11 della L.R. 35/87, che, se qualificabili come terziario (commercio, uffici, tempo libero, turismo, ecc.), non sono ammessi in quanto è superato il limite imposto dall'art. 10 della L. R. n. 35/1987.** Tali interventi sono subordinati alla formazione di specifico piano attuativo di cui agli artt. 26/27 della L.R. 16/2004 o con le modalità di cui alla L. 109/94 e s.m.i. nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura max 0,5 mq/mq
- indice fondiario max 5,00 mc/mq
- altezza max complessiva 17,30 mt.

Sono sempre ammessi per lotti di qualsiasi estensione interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche di cui all'art. 11 della L.R. n. 35/1987, **mediante intervento diretto da parte di ente e/o amministrazione pubblica.**

Sono fatti salvi gli interventi previsti dal Piano di Recupero redatto ai sensi della Legge 14/5/1981 n. 219 e succ. varianti.

B1-B2-B3 (7) –ZONE DI RECENTE URBANIZZAZIONE

Ricadente in zona territoriale 7 del PUT .

Per l'edilizia esistente e limitatamente a singolo edificio sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 del d.P.R. 380/2001

Nel caso di interventi estesi a più edifici necessita la formazione di apposito piano attuativo **di cui agli artt. 26/27 della L.R. 16/2004;** nelle more delle definizioni del piano attuativo sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 d.P.R. 380/01 .

Si confermano le indicazioni e prescrizioni dell'art.13 per le aree libere.

E' consentita la costruzione di parcheggi **pertinenziali** a raso ed interrati **ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1999 e ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 19/2001.**

Per le aree libere inferiori a 3000 mq sono consentiti unicamente opere di arredo urbano, aree di sosta senza impermeabilizzazione del suolo, giardini per uso privato o pubblico, **nonché parcheggi pertinenziali interrati ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1999 e ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 19/2001, con sistemazione a verde e/o arredo urbano della superficie sovrastante.**

Sono consentiti tutti gli interventi obbligatori relativi a leggi nazionali per la tutela e la sicurezza, nonché la protezione civile e l'eliminazione delle barriere architettoniche, **nel rispetto dei regimi vincolistici**

Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

B3 (6) – ZONA DI RECENTE URBANIZZAZIONE

Comprende la zona di recente urbanizzazione, da considerarsi satura ai fini residenziali.

In tale zona:

E' vietata la nuova costruzione residenziale privata;

E' consentito, per l' edilizia esistente l'intervento secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87 di restauro conservativo, manutenzione ordinaria , straordinaria e di ristrutturazione.

Sono consentiti unicamente interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standard urbanistici di cui all'art. 11 della L.R. n. 35/87(*) secondo le indicazioni e le modalità del precedente art. 16.

Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

(*) Testo modificato rispetto alle indicazioni della Provincia a causa di refuso

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli

Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605

E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

P. IVA: 07677131216

11) Indicazione della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Alla luce delle verifiche effettuate per l'accertamento dell'esistenza dei titoli edilizi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castellammare di Stabia sono stati reperiti i seguenti documenti:

- **domanda di Condono edilizio ai sensi della legge 47/85** (protocollo n. 3669 del 01.04.1986), presentata dal sig. [REDACTED] per opere abusive, terminate nell'anno 1974, concernenti la realizzazione di un fabbricato costituito da n° 2 corpi di fabbrica, costituiti da un capannone con struttura portante in ferro di circa 420 mq, adibito a garage/autorimessa, ed un manufatto in muratura di tufo di circa 20 mq, adibito ad ufficio/deposito (cfr. ALL.TI 11.7 e 11.9);
- **certificazioni attestanti la definizione dell'istanza di Condono Edilizio** ai sensi della legge 47/85 (protocollo n. 308 del 10.04.1997 e n. 302 del 13.02.1997) (cfr. ALL. 11.1);
- **denuncia di Inizio Attività** del 21.07.1999 (cfr. ALL. 11.3), presentata dai sig.ri [REDACTED], per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria concernenti:
 - la sostituzione della copertura in lamiera;
 - il rifacimento dell'intonaco, interno ed esterno
 - la sostituzione della pavimentazione e dei rivestimenti nei servizi;
 - il rifacimento dell'impianto idrico ed elettrico;
- **elaborato grafico con inquadramento urbanistico, prospetto e sezioni del fabbricato**, annesso alla DIA del 21.07.1999 (cfr. ALL. 11.4);
- **concessione edilizia in sanatoria** ai sensi dell'art. 35, comma IX, della legge 47/85 e della legge 724/94, n. 16, prat. n. 1339, pubblicata all'albo Pretorio del Comune di Castellammare di Stabia in data 26.08.1999 (cfr. ALL. 11.8);
- **comunicazione fine lavori** di cui alla sopraccitata D.I.A., datata 06.12.1999 (cfr. ALL. 11.3);
- **SCIA edilizia** per il cambio di destinazione d'uso da C/6 a C/1 dell'immobile censito al fg. 6, p.lla 763, sub. 103, registrata al protocollo comunale al n. 7317 in data 20.02.2015, presentata da [REDACTED] (cfr. ALL. 11.2);
- **certificato di agibilità/abitabilità** prot. 17334 del 30.04.2015, rilasciato dal SETTORE URBANISTICA – UFFICIO CONDONO EDILIZIO del COMUNE DI

CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) per gli immobili censiti al **fg. 6, p.lla 763, sub. 103, cat C/6**, 412 mq e **fg. 6, p.lla 763, sub. 101, cat C/1**, 17 mq (cfr. ALL. 11.2).

Al riguardo si evidenzia che nel certificato in esame è stato riportato erroneamente *sub 101* in luogo di *sub. 102*;

- **certificato di agibilità/abitabilità** prot. 43885 del 22.10.2015, rilasciato dal SETTORE URBANISTICA – UFFICIO CONDONO EDILIZIO del COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) per gli immobili censiti al **fg. 6, p.lla 763, sub. 101, cat C/1**, 17 mq e **fg. 6, p.lla 763, sub. 1, cat C/1**, 415 mq (cfr. ALL. 11.2).

Al riguardo si evidenzia che nel certificato in esame è stato riportato erroneamente *sub 101* in luogo di *sub. 102*;

Effettuata un'attenta disamina della citata documentazione, è possibile confermare lo stato legittimo dell'immobile staggito **ad eccezione delle seguenti**

IRREGOLARITA':

- ❖ **modifica dei vani luce del prospetto est e del vano di ingresso del prospetto ovest** (cfr. grafici allegati alle suddette pratiche amministrative).
Al riguardo si evidenzia che detta modifica è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo (SCIA o PdC);
- ❖ la certificazione APE allegata alla SCIA 2015, oltre ad essere scaduta, non tiene conto delle modifiche delle aperture dei prospetti sopraccitate e degli infissi realizzati a chiusura degli stessi, **rendendola non conforme allo stato di fatto;**
- ❖ **presenza di una tettoia, realizzata in assenza di titolo edilizio (SCIA), in aderenza alla facciata principale;**
- ❖ **presenza di un volume abusivo sull'area cortilizia pertinenziale** e, precisamente, in continuità con l'u. i. sub. 102, avente una superficie commerciale di 43 m² ed un volume di circa 106 m³.

Al riguardo si evidenzia che:

- tale volume, presente nelle foto satellitari già dall'anno 2002 (cfr. ALL. 11.10), **non risulta invece presente nè negli elaborati grafici allegati alla SCIA sopraccitata, nè nella planimetria catastale presentata nell'anno 2015 (cfr. ALL.TI 1.4.6 e 11.2);**

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

- nel citato manufatto **abusivo** è stato realizzato il vano WC a servizio delle unità immobiliari sub. 1 e sub. 102, che, pertanto, **risultano sprovviste di servizio igienico – sanitario**.

- ❖ nessun titolo abilitativo legittimante il frazionamento del sub. 101 (titolo da cui hanno avuto origine i subalterni 103 e 102) è stato rinvenuto presso gli archivi della P. A..

Pertanto, in considerazione di tutto quanto sopra rappresentato, per la conformità urbanistica dell'immobile staggito occorre procedere:

- alla demolizione del volume abusivo sopraccitato;
- alla sanatoria dell'originario frazionamento;
- alla sanatoria della modifica dei prospetti ovest ed est;
- alla sanatoria della tettoia ubicata sul prospetto ovest;
- alla chiusura del vano di comunicazione con il sub. 102;
- alla realizzazione di un servizio igienico - sanitario a servizio dell'immobile staggito;
- alla redazione di un nuovo certificato APE;
- all'adeguamento catastale.

12) Attestato di Prestazione Energetica.

Dall'esame della documentazione di cui al § 11 - *Indicazione della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative*, l'immobile de quo risulta essere dotato di **Attestato di Prestazione Energetica** con scadenza 30/03/2027 (cfr. ALL. 12).

13) Vendita del bene pignorato in uno o più lotti.

Considerate le caratteristiche costruttive e funzionali dell'immobile in esame, **non è possibile procedere alla formazione di più lotti.**

14) Divisibilità dell'immobile pignorato solo pro-quota.

In merito al presente quesito si osserva che, essendo l'immobile de quo pignorato per l'intero, esso **non rientra nella casistica in esame.**

15) Stato di possesso attuale dell'immobile.

All'atto del sopralluogo presso l'immobile staggito, effettuato il giorno 09/07/2025 alla presenza del custode giudiziario, avv. Roberta de RIENZO, lo scrivente accertava che lo stesso era occupato dal sig. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], in qualità di conduttore di un esercizio

commerciale destinato alla vendita di articoli di vario genere (es.: articoli per la casa, giocattoli, prodotti per la cura della persona, cancelleria, elettronica di consumo, accessori per auto, oggetti decorativi, souvenir, ecc.), giusta contratto di locazione registrato in data 17/09/2021 al n. 005652-serie 3T e codice identificativo TEL21T005652000CC (cfr. ALL. 15).

16) Occupazione dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

In merito al presente quesito si evidenzia che:

- la sig.ra [REDACTED] è coniugata con il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- nessun provvedimento giurisdizionale (separazione giudiziale) o decreto di omologazione dell'accordo di separazione (separazione consensuale) è stato rinvenuto.

Per quanto attiene all'occupazione dell'immobile (cfr. ALL. 16), si rimanda al punto precedente.

17) Accertamento dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Alla luce di quanto certificato dalla **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI NAPOLI** (cfr. ALL. 17), è possibile affermare che l'immobile de quo:

- **rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42, Parte Terza, dedicata ai Beni Paesaggistici, come da **D.M. 28.07.1965**, pubblicato sulla G.U. n. 229 del 11.09.1965;
- **rientra** nel perimetro del Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino – amalfitana come da **L. R. n. 35 del 10.06.1987** pubblicato sul B.U.R.C. n. 40 del 20.07.1987;
- **non risulta** sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico, storico ai sensi del **D. Lgs. 22.1.2004, n. 42** Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.

17.1) Accertamento degli oneri di natura condominiale.

In relazione a tale quesito, si rappresenta che **non esiste alcun condominio**, essendo il fabbricato di appartenenza dell'immobile de quo costituito da sole due unità immobiliari di proprietà dell'esecutato, che provvede alla manutenzione dello stesso.

Di seguito si riporta il certificato rilasciato dall'UFFICIO CENTRALE FORESTE E CACCIA – SEZIONE USI CIVICI della REGIONE CAMPANIA.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

19) Determinazione del valore dell'immobile.

19.1) Procedimento di stima.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è proceduto con i seguenti **criteri di stima**, riferiti al mercato immobiliare degli anni **2024 (I e II semestre)** e **2023 (II semestre)**:

- *stima sintetica comparativa;*
- *stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto da indagini di mercato.*

Il valore ottenuto effettuando la media tra le sopra indicate stime è stato corretto in base alle peculiarità che contraddistinguono il bene in esame da quelli di riferimento.

In particolare, nell'effettuare la stima dell'immobile de quo si è tenuto conto delle:

- *caratteristiche del contesto urbano di insediamento dell'immobile;*
- *caratteristiche del fabbricato di appartenenza dell'immobile;*
- *caratteristiche della stessa unità immobiliare.*

19.2) Stima sintetica comparativa.

Tale criterio di stima si basa sul confronto tra il bene oggetto di valutazione ed altri ricadenti nella medesima zona aventi caratteristiche simili, nonché sull'utilizzo di idonei parametri tecnici ed economici. In particolare, il parametro economico preso in considerazione è il *prezzo medio al metro quadro* (€/m²); l'utilizzo di tale parametro prevede il confronto tra i prezzi al mq delle compravendite dei beni di riferimento.

Per un immobile dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima (locale commerciale), le consultazioni della **banca dati dell'OMI**, riferita agli anni 2024 (I e II semestre) e 2023 (II semestre), e della **banca dati del Borsino Immobiliare**, riferita all'anno 2024, forniscono le valutazioni di seguito riportate:

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > CASTELLAMMARE DI STABIA

Castellammare Di Stabia (NA)

Via Annunziatella, 24, 80053 Castellammare Di Stabia Na, Italia

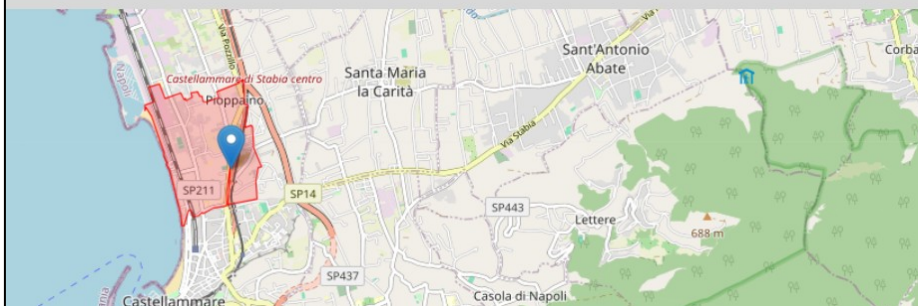
ZONA LOCALITA ANNUNZIATELLA CORSO ALCLIDE DE GASPERI TRATTO CENTRALE

Posizione Zona

Semicentro

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili



Quotazioni di **Vendita**



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo

Euro **1.049**

Valore medio

Euro **1.669**

Valore massimo

Euro **2.289**

Quotazioni di **Affitto**



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo

Euro **3,50**

Valore medio

Euro **5,62**

Valore massimo

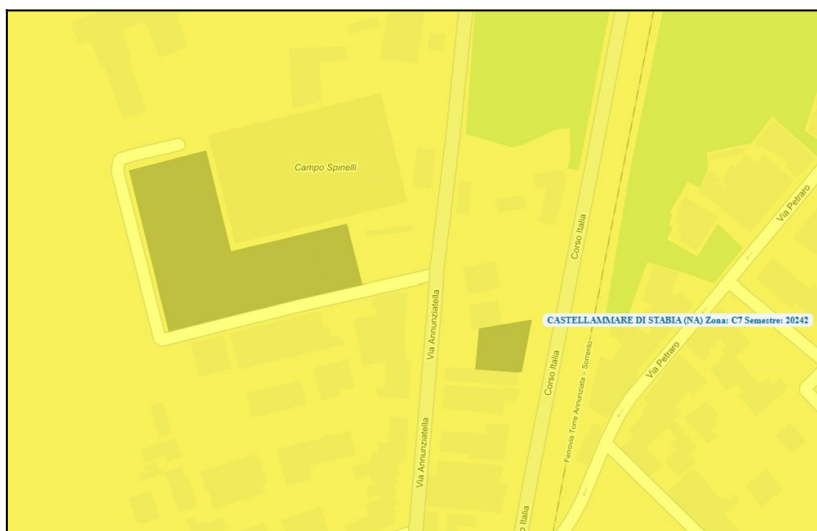
Euro **7,74**

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max		Min	Max	
NORMALE	1.049	2.289	L	3,50	7,74	L

Quotazioni BORSINO IMMOBILIARE

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

QUOTAZIONI OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Semicentrale/LOCALITA' ANNUNZIATELLA - CORSO ALCIDE DE GASPERI (TRATTO CENTRALE)

Codice di zona: C7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	410	820	L	1,7	3,4	L
Negozi	NORMALE	1000	2050	L	5	10,3	L

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Semicentrale/LOCALITA' ANNUNZIATELLA - CORSO ALCIDE DE GASPERI (TRATTO CENTRALE)

Codice di zona: C7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	410	820	L	1,7	3,4	L
Negozi	NORMALE	1000	2050	L	5	10,3	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Semicentrale/LOCALITA' ANNUNZIATELLA - CORSO ALCIDE DE GASPERI (TRATTO CENTRALE)

Codice di zona: C7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	410	820	L	1,7	3,4	L
Negozi	NORMALE	1000	2050	L	5	10,3	L

Periodo	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
2° semestre 2024	NORMALE	1.000	2.050	L	5,0	10,3	L
1° semestre 2024	NORMALE	1.000	2.050	L	5,0	10,3	L
2° semestre 2023	NORMALE	1.000	2.050	L	5,0	10,3	L

Quotazioni OMI 2024 – 2023

In considerazione delle discrete condizioni manutentive dell'immobile staggito, dell'assenza di finiture di pregio, della tipologia architettonica dell'edificio, della semi-centralità urbana,

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

dell'offerta dei servizi del territorio, nel computo del valore commerciale del citato immobile si è fatto riferimento ai **valori medi** di seguito indicati:

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
	Medio		Medio	
NORMALE	1.669	L	5,62	L

Media valori BORSINO IMMOBILIARE

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
	Medio		Medio	
NORMALE	1.525	L	7,65	L

Media valori OMI

Pertanto, effettuando la **media dei VALORI DI MERCATO MEDI** sopra indicati nelle tabelle, si ottiene:

$$[(1.669,00 + 1.525,00)/2] \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.597,00 \text{ €/m}^2}$$

Il valore così ottenuto rappresenta il **prezzo medio al metro quadrato dei VALORI MEDI di mercato** da considerare ai fini della determinazione del *più probabile valore di mercato* secondo il criterio della *stima sintetico comparativa*.

Tenuto conto, poi, che la *superficie commerciale complessiva* dell'immobile de quo è pari a **461,00 m²** (cfr. § 3.2 - *Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare*), il **più probabile valore di mercato V_{m1}** del suddetto immobile risulta essere dato da:

$$V_{m1} = 1.597,00 \text{ €/m}^2 \times (461,00 \text{ m}^2) = 736.217,00 \text{ €} \sim$$

~ 736.220,00 € (settecentotrentaseimiladuecentoventi/00 Euro).

19.3) Stima per capitalizzazione del reddito.

Il reddito che scaturisce dall'immobile a destinazione commerciale è dovuto al suo canone di locazione ed al relativo tasso di capitalizzazione medio.

In considerazione delle discrete condizioni manutentive dell'immobile staggito, dell'assenza di finiture di pregio, della tipologia architettonica dell'edificio, della semi-centralità urbana,

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

dell'offerta dei servizi del territorio, nella valutazione della capitalizzazione del canone di locazione si è fatto riferimento ai **valori medi** indicati nelle tabelle di seguito riportate:

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
	Medio		Medio	
BUONO	1.669	L	5,62	L

Media valori BORSINO IMMOBILIARE

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
	Medio		Medio	
BUONO	1.525	L	7,65	L

Media valori OMI

Pertanto, effettuando la media dei **valori di locazione MEDI** indicati nelle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare, si ottiene:

$$[(5,62 + 7,65)/2] \text{ €/m}^2/\text{mese} = \mathbf{6,64 \text{ €/m}^2/\text{mese.}}$$

Il valore così determinato rappresenta il **prezzo medio al metro quadrato dei VALORI MEDI di locazione mensili**.

Moltiplicando detto valore per i metri quadrati corrispondenti alla *superficie utile lorda complessiva* dell'immobile de quo, pari a **436,00 m²** (cfr. § 3.2 - *Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare*), si ottiene:

$$6,64 \text{ (€/m}^2\text{)/mese} \times (436,00) \text{ m}^2 = \mathbf{2.895,04 \text{ €/mese.}}$$

Pertanto, il **canone di locazione annuo** è pari a:

$$2.895,04 \text{ €/mese (€/mese)} \times 12 \text{ (mese)} = \mathbf{34.740,48 \text{ €/anno.}}$$

Detraendo dal canone di locazione annuo le spese gravanti sulla proprietà (spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, spese per servizi ed amministrazioni, aliquote di ammortamento, alea per sfritti ed inesigibilità, aliquote per imposte a tasse, spese per assicurazioni, ecc.), pari al 30 % del suddetto importo, si ottiene il **canone di locazione netto annuo**, che risulta essere pari a:

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

34.740,48 € - (0,30 x 34.740,48) € ~ **24.318,34 €/anno.**

Per la determinazione del **tasso di capitalizzazione del reddito "r"** si è proceduto, poi, all'impiego delle seguenti relazioni:

$$\begin{aligned} r_{\min} &= \text{Loc}_{\min} \times 12 / \text{Merc}_{\max} \\ r_{\max} &= \text{Loc}_{\max} \times 12 / \text{Merc}_{\min} \\ r &= (r_{\min} + r_{\max})/2, \end{aligned}$$

dove si è posto:

"Loc_{min}": valore minimo della locazione;

"Loc_{max}": valore massimo della locazione;

"Merc_{min}": valore minimo di mercato;

"Merc_{max}": valore massimo di mercato.

Considerando il più grande ed il più piccolo dei valori medi (di mercato e di locazione) dell'OMI e del Borsino Immobiliare, sopra riportati, si ottiene:

$$r_{\min} = 5,62 \times 12 / 1.669 = 0,04 \sim 4 \%$$

$$r_{\max} = 7,65 \times 12 / 1.525 = 0,06 \sim 6 \%$$

$$r = (0,04 + 0,06)/2 = 0,05 = 5 \%$$

Considerando, quindi, un tasso di capitalizzazione del reddito del 5 %, il più probabile valore di **mercato per capitalizzazione del reddito** è dato per da:

$$\mathbf{Vm_2} = 24.318,34 \text{ €} / 0,05 = 486.366,80 \text{ €} \sim$$

~ 486.367,00 € (quattrocentottantaseimilatrecentosessantasette/00 Euro).

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei calcoli effettuati.

SINTESI DEI VALORI OTTENUTI CON I DUE PROCEDIMENTI DI STIMA

Banca dati del Borsino Immobiliare, quotazioni OMI			Media dei valori di mercato medi		Sup. comm.le		Vm1
Valore di mercato			1.597,00 €/mq		461,00 mq		736.220,00 €
Banca dati del Borsino Immobiliare, quotazioni OMI	Media dei valori di locazione medi	Sup. utile*	Canone mensile	Canone annuo lordo	Canone annuo netto -30 %	Tasso %	Vm2
Valore di locazione	6,64 €/m²/mese	436,00 m²	2.895,04 €/mese	34.740,48 €/annuo	24.318,34 €/anno	5 %	486.367,00 €

*Superficie utile lorda.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/ fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

19.4) Determinazione del più probabile valore di mercato.

Effettuando la media dei valori V_{m1} e V_{m2} , ottenuti rispettivamente dalla stima *sintetica comparativa* e da quella per *capitalizzazione del reddito*, si ottiene:

$$V_m = (736.220,00 \text{ €} + 486.367,00 \text{ €})/2 = 611.293,50 \text{ €} \sim$$

~ 611.300,00 € (seicentoundicimilatrecento/00 Euro).

Tale valore andrà corretto utilizzando i principali COEFFICIENTI DI MERITO del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard", edito da Tecnoborsa, in virtù delle peculiarità dell'immobile staggito, riportate nella seguente tabella.

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO		
Stato locativo	Locazione con scadenza a 6 anni*	- 20%
Stato locativo	Con avviamento commerciale	- 30%
Posizione	Favorevole al commercio	+ 20 %
Altezza dei soffitti	> 4,5 m**	+ 20%

*contratto di locazione 6 + 6 con decorrenza 20.09.2021

** in assenza di controsoffittatura

Effettuando il prodotto dei suddetti coefficienti di merito, si ottiene un **coefficiente di merito complessivo** pari a: $0,80 \times 0,70 \times 1,20 \times 1,20 = 0,80$.

Pertanto, il **più probabile valore di mercato** del cespite in esame risulta essere:

$$V_m = 611.300,00 \text{ €} \times 0,80 = 489.040,00 \text{ €} \sim$$

~ 489.000,00 € (quattrocentottantanovemila/00 Euro).

A tale prezzo andranno sottratte le spese per le opere di regolarizzazione urbanistica di seguito indicate:

- 1) mancata o difforme comunicazione della S.C.I.A. di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. – art. 37, c.1 – D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per la demolizione del manufatto

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

- abusivo insistente sull'area esterna comune (cfr. § 3.2 - *Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare*): 1.032,00 €;
- 2) sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalla violazione delle norme del Testo Unico per l'Edilizia (DPR n. 380/2001) per abuso edilizio: 516,00 €;
 - 3) compensi del professionista per la redazione della citata S.C.I.A.: 800,00 €;
 - 4) opere di demolizione manufatto edilizio abusivo, chiusura del varco di collegamento tra le uu. ii. sub. 1 e sub. 102 e ripristino della parete ovest del sub. 102 (cfr. ALL. 19 – Computo metrico estimativo): 6.198,44 €.
 - 5) mancata o difforme comunicazione della S.C.I.A. di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. – art. 37, c.1 – D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., per la chiusura del varco di passaggio tra l'u. i. sub. 1 e l'u. i. sub. 102 e la chiusura del varco di passaggio tra l'u. i. sub. 102 ed il manufatto abusivo: 1.032,00 €;
 - 6) sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalla violazione delle norme del Testo Unico per l'Edilizia (DPR n. 380/2001) per abuso edilizio: 516,00 €;
 - 7) compensi del professionista per la redazione della S.C.I.A. per la chiusura del varco di passaggio tra l'u. i. sub. 1 e l'u. i. sub. 102 e la chiusura del varco di passaggio tra l'u. i. sub. 102 ed il manufatto abusivo: 800,00 €;
 - 8) mancata o difforme comunicazione della S.C.I.A. di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. – art. 37, c.1 – D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., per la realizzazione della tettoia sul prospetto ovest: 1.032,00 €;
 - 9) oblazione per mancata S.C.I.A. - art. 6 bis, c. 5 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per la realizzazione della citata tettoia: 516,00 €;
 - 10) compensi del professionista per la redazione della S.C.I.A. in sanatoria per la realizzazione della tettoia sul prospetto ovest: 800,00 €;
 - 11) diritti di segreteria e di istruttoria C.I.L.A. per la realizzazione di un locale WC all'interno dell'immobile staggito (un locale C/1 deve disporre di almeno un bagno interno per i dipendenti): 200,00 € + 100,00 € = 300,00 €;
 - 12) compensi del professionista per la redazione della citata C.I.L.A.: 800,00 €;
 - 13) opere di realizzazione (ex novo) di un bagno di servizio di 3 m²: 4.000,00 € (prezzo medio determinato a corpo in base ad indagini di mercato);
 - 14) adeguamento planimetria catastale: 600,00 €.

Si precisa che gli importi indicati nelle voci da 1 a 7 saranno considerati al 50%, essendo spese scaturenti:

- dalla rimozione del manufatto edilizio abusivo, realizzato sull'area esterna di pertinenza delle uu. ii. sub. 1 e sub. 102, fungente da accessorio per entrambe le unità immobiliari staggate (nel manufatto abusivo è presente l'unico servizio igienico – sanitario a servizio dei cespiti staggiti);
- dalla chiusura di un varco realizzato nel muro comune alle suddette unità immobiliari (sub. 1 e sub. 102);

In virtù di tutto quanto sopra rappresentato, il **più probabile valore di mercato** del cespite de quo, al netto delle spese sopraelencate, è pari a:

$$\begin{aligned} Vm &= 489.000,00 \text{ €} - [(1.032,00 / 2) + (516,00/2) + (800,00/2) + (6.198,44/2) + (1.032,00 / 2) + \\ & (516,00 / 2) + (800,00/2) + 1.032,00 + 516,00 + 800,00 + 300,00 + 800,00 + 4.000,00 + 600,00] \text{ €} = \\ & 489.000,00 \text{ €} - (516,00 + 258,00 + 400,00 + 3.099,22 + 516,00 + 258,00 + 400,00 + 1.032,00 + \\ & 516,00 + 800,00 + 300,00 + 800,00 + 4.000,00 + 600,00) \text{ €} = 489.000,00 \text{ €} - (5.447,22 + 8.048,00) \\ & \text{€} = 489.000,00 \text{ €} - 13.495,22 \text{ €} = 475.504,78 \text{ €} \sim \end{aligned}$$

~ 475.500,00 € (quattrocentosettantacinquemilacinquecento/00 Euro).

In virtù dell'art. 1490 cc, il valore così ottenuto andrà moltiplicato per il **coefficiente correttivo C = 0,90** concernente la riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto.

Moltiplicando il valore di mercato **Vm**, come sopra determinato, per il coefficiente correttivo **C**, il **più probabile valore di mercato dell'immobile staggito** risulta essere:

$$Vm = 475.500,00 \text{ €} \times 0,90 = 427.950,00 \text{ €} \sim$$

~ 428.000,00 € (quattrocentoventottomila/00).

In definitiva, il **PREZZO FINALE DI STIMA** è pari a:

Vm = 428.000,00 € (quattrocentoventottomila/00).

20) Verifica dell'adeguatezza del canone di locazione.

Alla luce dell'esito del sopralluogo effettuato in data **09.07.2025** (cfr. ALL. 20 - VERBALE DI ACCESSO DEL 09.07.2025), l'immobile staggito risulta occupato dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente in CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) alla VIA ANNUNZIATELLA n. 18, in virtù del contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato tra i sig.ri [REDACTED] in data 17.09.2021, registrato il 17.09.2021 al n. 5652 – serie 3T, codice identificativo TEL21T005652000CC, per un importo annuo del canone di locazione pari a 18.000,00 € (cfr. ALL. 15 – CONTRATTO DI LOCAZIONE).

Si precisa che tale importo si riferisce alla locazione sia del locale fg. 6/p.lla 763/sub. 1/cons. 414 m² che del locale fg. 6/p.lla 763/sub. 102/cons. 17 m², non risultando specificata la ripartizione della suddetta somma tra i citati locali.

Pertanto, alla luce di quanto riportato nel § 19.3 - *Stima per capitalizzazione del reddito*, il canone di locazione annuo corrisposto (18.000,00 €) NON risulta coerente con quello indicato nel citato paragrafo, pari a 34.740,48 €, risultando tra gli stessi una significativa differenza.

21) Note di replica alla bozza di relazione.

A seguito della trasmissione della bozza di relazione alle parti interessate, effettuata a mezzo posta elettronica certificata in data 18.10.2025, **NON SONO PERVENUTE NOTE DI REPLICA** all'elaborato peritale dello scrivente (cfr. ALL. 21 – *Trasmissione bozza di relazioni alle parti interessate*).

Napoli, lì 05.11.2025

L'esperto stimatore

Dott. Ing. Gerardo NASTI



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Via Adriano Tilgher, 1 – 80128 Napoli
Tel/fax: 081.0765215; cell.: 328.9733605
E-mail: gerardonasti72@gmail.com; Pec: gerardo.nasti@ordingna.it
P. IVA: 07677131216

