

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n.R.G.E. 168/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anita Carughi

CREDITORE PROCEDENTE: INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE: Sig. XXXXXXXX XXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: Accertamenti di cui all'art. 567 secondo comma e 173 bis disp. att. c.p.c. con valutazione di mercato dell'immobile ubicato in Torre Annunziata (Na) alla Via Giuseppe Parini, 58 (pignorato per la quota di 1/1) e, precisamente: Appartamento riportato nel catasto fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA) (L245) al foglio 7, p.lla 190, sub. 13, z.c. 2, catg. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 109, Via Giuseppe Parini, 58 piano primo, r.c. €. 174,30: Stima.

LOTTO UNICO



Torre Annunziata (Na) lì, 22.12.2025

L'Esperto: Arch. Rosa Maria Romanò

SOMMARIO

1.	Premessa e dati della procedura.....	pag. 3
2.	Bene oggetto di pignoramento.....	pag. 4
3.	Atto di pignoramento.....	pag. 5
4.	Descrizione sintetica del bene costituente il LOTTO UNICO.....	pag. 6
5.	Risposta ai Quesiti del mandato.....	pag. 8
5.1	Quesito 1.....	pag. 8
5.2	Quesito 2.....	pag. 17
5.3	Quesito 3.....	pag. 18
5.4	Quesito 4.....	pag. 28
5.5	Quesito 5.....	pag. 34
5.6	Quesito 6.....	pag. 36
5.7	Quesito 7.....	pag. 37
5.8	Quesito 8.....	pag. 40
5.9	Quesito 9.....	pag. 41
5.10	Quesito 10.....	pag. 42
5.11	Quesito 11.....	pag. 44
5.12	Quesito 12.....	pag. 45
5.13	Quesito 13.....	pag. 46
5.14	Quesito 14.....	pag. 46
5.15	Quesito 15.....	pag. 47
5.16	Quesito 16.....	pag. 47
5.17	Quesito 17.....	pag. 48
5.18	Quesito 18.....	pag. 48
5.19	Quesito 19: STIMA.....	pag. 49
5.20	Quesito 20.....	pag. 58
6.	Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	pag. 61
7.	Elenco Allegati.....	pag. 63

1. PREMESSA E DATI DELLA PROCEDURA

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura in data 03.12.2024, preso atto dell'avvenuto deposito in data 04.12.2024 della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma c.p.c. e letti gli artt. 569 e 600 c.p.c nonché l'art. 173 bis disp. att. c.p.c, affida all'esperto il mandato i cui quesiti sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico per la nomina del 10.12.2024, depositato telematicamente per l'accettazione in data 20.12.2024 al quale per brevità si rimanda.

Dati della procedura

- Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Anita Carughi;
- **R.G.E. 168/2024;**
- **Creditore Procedente:** Intesa Sanpaolo SpA con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n. 156 C.F. 00799960158 P.Iva 11991500015;
- **debitore esecutato:** Sig. XXXXXX XXXX nato a Napoli in data XX.XX.XX C.F. GLL
[REDACTED]
- **Titolo esecutivo** posseduto: Mutuo Fondiario a mezzo contratto per Notar Concetta Palermiti del 25.10.2021 rep. 260142 racc. 47703 garantito da iscrizione ipotecaria del 08.11.2021 ai nn. R.G./R.P. 54630/6947 sull'immobile in Torre Annunziata (Na) alla Via Giuseppe Parini, 58 piano primo al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (Na) (L245) al foglio 7, p.lla 190, sub. 13, z.c. 2, catg. A/4, classe 4, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 109;
- **Creditori intervenuti:** Intesa Sanpaolo SpA in virtù dello stesso titolo esecutivo;
- **Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita (ex art. 569 c.p.c.):** 27.01.2026;
- **Esperto Stimatore:** Arch. Rosa Maria Romanò;
- **Custode Giudiziario:** Avv. Mario Castellano.

2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto riguarda il pignoramento della seguente unità immobiliare ubicata in Torre Annunziata (Na) alla Via Giuseppe Parini, 58 piano primo (pignorato per la quota di 1/1) e, precisamente:

- **Appartamento sito al primo piano, avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale, composto da quattro vani e mezzo catastali, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 7, p.lla 190 sub. 13, Via Giuseppe Parini n. 58, piano 1[^], z.c. 2, catg. A/4, classe 4, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 109.**

Immobile:	Lotto Unico
Diritto Pignorato:	Piena proprietà
Natura:	Abitazione
Ubicazione:	Torre Annunziata (Na) - Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo;
Ditta Catastale:	XXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX - C.F: [REDACTED] - proprietario per 1/1;
Catasto:	Fabbricati
Comune:	Torre Annunziata (Na) (codice L245)
Dati identificativi:	Foglio 7, particella 190, subalterno 13;
Dati di Classamento:	Categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 109 mq. R.C. €. 174,30;
Indirizzo catastale:	Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo.

Così descritto nell'atto di pignoramento:

"Bene immobile di proprietà del Sig. XXX XXXXXX:

In Torre Annunziata alla Via Giuseppe Parini n. 58, appartamento sito al primo piano, avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con

proprietà XXXXXX, giardino di proprietà XXXXX XXXXXX o aventi causa, proprietà XXXX XXXXX o aventi causa e detta Via Parini, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 7, p.lla 190, sub. 13, Via Giuseppe Parini n. 58, piano primo, z.c. 2, catg. A/4, vani 4,5, classe 4.

3. ATTO DI PIGNORAMENTO.

L'atto di pignoramento relativo all'immobile sopra indicato ed identificato è:

Dati relativi alla Nota di Trascrizione			Dati relativi al Titolo
Nota del	reg. gen.	reg. part.	Sezione A - Generalità
25.11.2024	56815	44639	Tipo di atto: Atto Giudiziario
Ufficio: Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2			Verbale di Pignoramento Immobili del 04.11.24
			Unep Tribunale di Napoli Nord Aversa (CE)
			CF: 80021140639;
			Numero di repertorio: 8784
			Sezione B - Immobili
			<u>Unità negoziale n. 1</u>
			Immobile n. 1
			Comune: (L245) Torre Annunziata (Na)
			Catasto: Fabbricati
			Sez. urbana - Foglio 7 Particella 190 Sub. 13
			Categoria: A/4 abitazione di tipo popolare
			Consistenza: 4,5 vani
			Indirizzo: Via Giuseppe Parini n. civico 58
			Piano 1^
			Sezione C - Soggetti:
			A favore:
			Soggetto n. 1: INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino - C.F: 00799960158 - relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1;
			Contro:
			Soggetto n. 1: XXXXXX XXXX nato Napoli il XX.XX.XX - C.F: [REDACTED] - relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Del bene oggetto di pignoramento è stato formato un unico lotto e, nello specifico LOTTO UNICO come di seguito riportato e come meglio precisato e descritto in risposta al quesito 3):

LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare al primo piano di un piccolo fabbricato di remota costruzione di due piani fuori terra destinato ad abitazioni di tipo popolare, ubicato nel centro storico di Torre Annunziata alla Via Giuseppe Parini, 58 il cui sito d'impianto ricade in "Zona Omogenea A" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) classificata come "Riqualificazione Urbanistica" ed in "zona R.U.A" del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) classificata come "zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale"

La zona risulta quindi, compresa nel nucleo urbano centrale del tessuto storico, sufficientemente servita, con adeguati servizi nelle zone limitrofe, infrastrutture insufficienti ma con piccoli negozi di genere diversi nelle vicinanze, con scuole limitrofe e facile accesso allo svincolo autostradale, in un contesto per lo più residenziale, misto a situazioni di carattere economico e di degrado e, ad altre di maggior pregio.

L'appartamento, ubicato al primo piano di un piccolo e vetusto fabbricato, ha accesso dalla seconda porta sita sulla terrazza di disimpegno comune a destra salendo le scale e risulta composto da due ampi vani con corridoio di disimpegno, bagno, cucina, balconcino e proprietà comune di un vano utilizzato come ripostiglio- deposito ubicato sullo spazio esterno comune senza identificativi catastali.

L'appartamento, in mediocri condizioni di manutenzione e scadenti rifiniture, si estende per mq. 80,00 complessivi di superficie utile coperta residenziale di ml. 4,80 di altezza e mq. 2,00 di superficie scoperta relativa al balconcino sulla Via Parini oltre a mq. 30,00 di spazio esterno comune dove è ubicato anche un vano deposito.

Confina a Nord con proprietà aliena, a Sud con subalterno 12 dello stesso fabbricato, ad Est con Via Giuseppe Parini e ad Ovest con terrazzo di disimpegno comune.

E' riportato nel N.C.E.U del Comune di Torre Annunziata (L245) al foglio 7, p.lla 190, subalterno 13, z.c. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 109, escluse le aree scoperte mq. 108, rendita catastale Euro 174,30 Via Giuseppe Parini, 58 piano primo, in ditta XXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1.

Dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Annunziata (Na) sono risultate agli atti dell'archivio due Licenze Edilizie, rispettivamente la n. 131 del 02.03.1957 e la n. 815 dell'08.03.1962 rilasciate al sig. XXXXX XXXXXXXX per la costruzione di un quartino in primo piano del fabbricato alla Via Parini, 58 della consistenza di due stanze ed accessori e per la costruzione di due stanze ed accessori in pianterreno e primo piano in ampliamento ai quartini esistenti.

L'attuale stato dei luoghi, conforme alla planimetria catastale in atti, presenta una diversa distribuzione interna rispetto ai titoli autorizzativi.

Comunque, la disamina dei Titoli di proprietà e provenienza unitamente alla documentazione catastale ed alla relativa mappa, hanno consentito di stabilire, anche con riferimento ai titoli autorizzativi rinvenuti, che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 anche se non sicuramente ante 42.

Quindi, pur se dall'analisi a ritroso dei titoli traslativi del bene pignorato nonché dall'esame della mappa catastale e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, nonché dalle licenze edilizie in atti, si può affermare con certezza che esso sia stato realizzato in epoca antecedente al 1967, di fatto non sono state rinvenute pratiche edilizie successive per le difformità distributive interne.

Di tale circostanza si è tenuto in debito conto, in via del tutto prudentiale, in sede di valutazione dell'immobile, con l'applicazione di un'adequata percentuale di decremento sul valore di stima, calcolata nella misura che tenga conto, per un edificio vetusto, di tale discrepanza rispetto al titolo autorizzativo originario, da sanare con CILA, non essendoci variazioni strutturali rispetto al titolo abilitativo e difformità tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Di fatti, lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Rosa Maria Romanò depositata in atti, presenta

difformità distributive rispetto al titolo originario ma non presenta difformità rispetto all'ultima planimetria catastale in atti che, è da considerarsi idonea.

La piena proprietà del cespite descritto è pervenuta all'esecutato in virtù dell'Atto di Compravendita per Notar Concetta Palermi del 25.10.2021 rep. 260141 racc. 47702 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 l'08.11.2021 ai nn. 54629/40295.

PREZZO BASE: Euro 75.000,00

OFFERTA MINIMA Euro 56.250,00

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITO 1): verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

5.1. RISPOSTA al quesito 1)

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

La sottoscritta per controllare la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. esaminava il fascicolo telematico della Procedura constatando l'esistenza della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario del 28.11.2024 a firma del Notaio Niccolò Tiecco agli atti della Procedura Esecutiva in data 04.12.2024, attestante le risultanze delle Visure Catastali (cfr. All. 2), dei Registri Immobiliari (cfr. All. 3) e degli Archivi Notarili

(cfr. All. 4) in riferimento allo stato dell'immobile pignorato in Torre Annunziata (Na) a far data dall'ultimo acquisto anteriore al ventennio precedente il pignoramento del 04.11.2024 rep. 8784 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 25.11.2024 ai nn. R.G./R.P. 56815/44639.

La disamina della documentazione in atti ha dato modo di riscontrare che il creditore procedente ha prodotto:

- la Certificazione Notarile attestante le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile con la ricostruzione catastale e della provenienza nel ventennio relativamente alla titolarità ad oggi in capo all'esecutato del diritto pignorato fino alla data del primo titolo antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento ed in particolar modo la nota di trascrizione relativa al verbale di pignoramento dell'immobile.

Dalla consultazione dei Registri Immobiliari e degli Archivi Catastali e Notarili per il controllo del periodo relativo al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento ed essere esteso eventualmente, fino alla data del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio del cespite staggito (titolo ultraventennale), quanto riportato nella documentazione prodotta dal creditore ha trovato conferma.

Pertanto, atteso quanto sopra, la scrivente ritiene tale documentazione completa ed idonea ai sensi dell'art. 567, 2° comma del c.p.c. ed in tal senso la presente relazione è suscettibile di essere elaborata secondo quanto posto nel mandato conferito.

ESITO POSITIVO DELLA VERIFICA

Quindi la sottoscritta, per la disamina del ventennio, procedeva acquisendo il Titolo di Proprietà legittimante il possesso del bene pignorato da parte dell'esecutato e tutti i titoli a copertura del ventennio (cfr. All. 4) e, precisamente:

- **Atto di Compravendita per Notar Concetta Palermiti del 25.10.2021 rep. 260141 racc. 47702 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 l'08.11.2021 ai nn. 54629/40295; (cfr. All. 4.1)**
- **Atto di Compravendita per Notar Diego Ciro Vanacore del 30.12.2005 rep. 32809 racc. 12681 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 19.01.2006 ai nn. 2869/1783; (cfr. All. 4.2)**

- Atto di Donazione per Notar Diego Ciro Vanacore del 08.06.1990 rep. 10878 racc. 2663 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 19.06.1990 ai nn. 20421.15417. (cfr. All. 4.3)

In atti esiste Certificato Contestuale di Stato Civile e Residenza dell'esecutato del 06.05.2025, da cui si accerta il suo stato libero. (cfr. All. 5)

La sottoscritta accertava, quindi attraverso le visure effettuate presso il NCEU di Napoli, (cfr. All. 2) la Conservatoria dei RR.II. di Napoli (cfr. All. 3), l'Archivio Notarile (cfr. All. 4) nonchè i Registri dell'Anagrafe e dello Stato Civile (cfr. All. 5) la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, predisponendo altresì l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ante ventennio per il cespite staggito rispetto a quanto certificato in atti a far data dal ventennio precedente la trascrizione del pignoramento fino ad oggi.

Mappe Censuarie

Presso il N.C.E.U del Comune di Torre Annunziata (Na) (L245) sezione fabbricati, l'immobile pignorato risulta provvisto della relativa planimetria catastale, ultima in atti, presentata in data 28.04.2021 con dichiarazione di protocollo n. NA0091973. (cfr. All. 2.1)

Dalla comparazione della visura storica nonchè dello stralcio della mappa catastale ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto, risulta che l'attuale particella 190 del foglio 7 al catasto urbano su cui insiste il subalterno in oggetto corrisponde alla stessa particella del foglio 7 del catasto terreni come appunto indicato anche nella visura storica del subalterno. (cfr. All. 2.2 e 2.3)

Variazioni catastali indicate in visura:

CESPITE STAGGITO: Unità immobiliare al C.F. del Comune di Torre Annunziata (Na) (L245) al foglio 7, particella 190, subalterno 13, z.c. 2, catg. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale mq. 109, escluse le aree scoperte mq. 108, rendita catastale € 174,30 Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo intestato a XXXXXXXX XXXX nato a Torre Annunziata (Na) il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per 1/1. (cfr. All. 2.3)

Dati identificativi dell'immobile e variazioni:

- Costituzione dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 al catasto fabbricati, partita 1288 al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 catg. A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani rendita catastale L. 845 Via Parini n. 58 piano primo in ditta XXXXX XXXXXXXX fu Giuseppe proprietario per 1000/1000 fino al 30.12.2005;
- Per variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario la consistenza immobiliare è riportata al **C.F. partita 1288 al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 catg. A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani r.c. L. 225,000 Via Parini n. 58 piano primo** in ditta XXXX XXXXXXXX fu Giuseppe proprietario per 1000/1000 fino al 30.12.2005;
- Per variazione d'ufficio del 01.01.1994 in atti dal 06.04.1994 rettifica zona censuaria art. 2 legge del 24.03.93 n. 75 (n. 1000000.1/1994) la consistenza immobiliare è riportata al **C.F. partita 1288 al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 z.c.2 catg. A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani r.c. L. 135,000 Via Parini n. 58 piano primo** in ditta XXXX XXXXXXXX fu Giuseppe proprietario per 1000/1000 fino al 30.12.2005;
- Per classamento del 14.11.1987 in atti dal 09.07.1999 P.F. 98/99 (n. B10583.2/1987) la consistenza immobiliare è riportata al **C.F. partita 1288 al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 z.c. 2 catg. A/4 classe 4 consistenza 4,5 vani Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo** in ditta in ditta XXXXX XXXXXXXX fu Giuseppe proprietario per 1000/1000 fino al 30.12.2005;
- Per variazione del quadro tariffario del 01.01.1994 la consistenza immobiliare è riportata al **C.F. partita 1288 al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 z.c. 2 catg. A/4 classe 4 consistenza 4,5 vani r.c. L. 337,500 Euro 174,30 Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo** in ditta in ditta XXXXX XXXXXXXX fu Giuseppe proprietario per 1000/1000 fino al 30.12.2005;
- Per Atto del 30.12.2005 Pubblico Ufficiale Vanacore Diego Ciro sede Torre Annunziata rep. n. 32809 compravendita in atti dal 19.01.2006 con voltura d'ufficio n. 8328.1/2006 pratica n. NA0127277 la consistenza immobiliare è riportata al **C.F. al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 z.c. 2 catg. A/4 classe 4 consistenza 4,5 vani r.c. E. 174,30 Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo** in

- ditta XXXXXXXX XXXXX nata a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX proprietaria per 1000/1000 fino al 25.10.2021;
- Per variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie la consistenza immobiliare è riportata **al C.F. al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 z.c. 2 catg. A/4 classe 4 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale mq. 108 escluse le aree scoperte mq. 100 r.c. E. 174.30 Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo** in ditta XXXXXXXX XXXXX nata a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX proprietaria per 1000/1000 fino al 25.10.2021;
 - Per Atto del 25.10.2021 Pubblico Ufficiale Palermiti Concetta sede Santa Maria Capua Vetere (CE) rep. 260141 compravendita in atti dall'08.11.2021 la consistenza immobiliare è riportata **al C.F. al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 z.c. 2 catg. A/4 classe 4 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale mq. 108 escluse le aree scoperte mq. 100 r.c. E. 174.30 Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo** in ditta XXXXXXXX XXXX nato a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX proprietario per 1000/1000;
 - Per diversa distribuzione degli spazi interni del 26.04.2021 pratica n. NA0091973 in atti dal 28.04.2021 (n. 38470.1/2021) la consistenza immobiliare è riportata **al C.F. al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 z.c. 2 catg. A/4 classe 4 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale mq. 109 escluse le aree scoperte mq. 108 r.c. E. 174.30 Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo** in ditta XXXXXXXX XXXX nato a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX proprietario per 1000/1000. (cfr. All. 2.3)

La storia degli intestati dell'immobile è in linea con i Titoli in atti a copertura del ventennio in esame pur essendovi imprecisioni nei passaggi intermedi comunque non inficianti la continuità dei dati d'identificazione catastale del cespite staggito.

Titoli di proprietà e provenienza ultraventennale

L'immobile staggito oggetto dell'indagine è ubicato in Torre Annunziata (Na) alla Via Giuseppe Parini n. 58 al primo piano di un piccolo e vetusto fabbricato destinato ad abitazioni di tipo popolare di due piani fuori terra la cui storia, nel

ventennio precedente il pignoramento del 04.11.2024 rep. 8784 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 25.11.2024 ai nn. 56815/44639 con riferimento ai **Titoli a copertura del ventennio** risulta essere la seguente:

- provenienza -

Il detto bene è pervenuto all'esecutato in piena ed esclusiva proprietà in forza del seguente titolo:

- **Atto di Compravendita per Notar Concetta Palermi del 25.10.2021 rep. 260141 racc. 47702 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 l'08.11.2021 ai nn. 54629/40295; (cfr. All. 4.1) con il quale il sig. XXXXXX XXXX nato a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX, dichiarandosi di stato civile libero, acquista dalla sig.ra XXXXXX XXXXX nata a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX come rappresentata dal sig. XXXXXX XXX nato a Torre Annunziata (NA) il 19.02.1962 giusta procura per Notar Roberto Lanza del 06.05.2021 rep. 1346, dichiarandosi di stato civile libera, acquista la piena proprietà del seguente cespite immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla Via Giuseppe Parini n. 58 e, precisamente:**
- **Appartamento ubicato al primo piano, avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con proprietà XXXXXX, giardino di proprietà XXXXX XXXX o aventi causa, proprietà XXXXX XXXXXXXX o aventi causa e detta Via Parini, salvo se altri e migliori confini;**
- **Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, particella 190, sub 13, Via Giuseppe Parini n. 58, piano 1^, z.c. 2, categoria A/4, classe 4, vani 4,5 rendita catastale E. 174,30. (cfr. All. 4.1)**
- Alla sig.ra XXXXXX XXXXX l'immobile in oggetto era pervenuto per **Atto Notar Diego Ciro Vanacore del 30.12.2005 rep. 32809 racc. 12681** con il quale la sig.ra XXXXX XXXXXXX nata a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX dichiarandosi nubile vendeva alla sig.ra XXXXXX XXXXX che si dichiara divorziata oltre ad altro bene sempre ubicato nello stesso fabbricato sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Parini, 58:

- L'appartamento al primo piano, avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale, composto da due vani ed accessori.

Confinante a nord con proprietà XXXXXX, ad est con giardino di proprietà XXXX XXXX, a sud con restante proprietà della venditrice di seguito descritta e ad ovest con Via Parini.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, particella 190 sub 13 Via Parini n. 58 piano 1 z.c. 2 categoria A/4 classe 4 vani 2,5 R.C. Euro 174,30. (cfr. All. 4.2)

Alla sig.ra XXXXX XXXXXXXX l'immobile in oggetto era pervenuto in nuda proprietà per Atto di Donazione per Notar Diego Ciro Vanacore del 08.06.1990 rep. 10878 racc. 2663 con il quale il sig. XXXXX XXXXX nato a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX dichiarandosi vedovo, donava alla figlia XXXX XXXXXXXX che si dichiara nubile, la nuda proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato in Torre Annunziata (NA) alla Via Parini, 58 e precisamente:

L'appartamento al primo piano avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale composto da due vani ed accessori.

Confinante a nord con proprietà XXXXX, ad est con giardino donato a XXXXX XXXXX, a sud con restante proprietà della donataria e ad ovest con Via Parini.

Riportato nel N.C.E.U. alla partita 1288 foglio 7 mappale 190 sub 13 Via Parini civico 58 primo piano categoria A/4 classe 2 vani 2,5. (cfr. All. 4.3)

Formalità gravanti sull'immobile pignorato

Le formalità attestate dalla certificazione notarile e dai documenti in atti, gravanti sull'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 25.11.2024 ai nn. 56815/44639, verificate e confermate dalla sottoscritta con visure ipotecarie **aggiornate** per immobile e per soggetti nella Conservatoria di competenza di Napoli 2 sono: (cfr. All. 3)

Comune di Torre Annunziata (Na) Tipo Catasto: Fabbricati – Sezione urbana
C.F. Foglio 7 p.IIa 190 subalterno 13; (identificativo catastale attuale) (cfr. All. 3.1)

- **Trascrizione del 19.01.2006 R.P. 1783 R.G. 2869** Pubblico Ufficiale VANACORE DIEGO CIRO rep. 32809/12681 del 30.12.2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA; (cfr. All. 4.2 Titolo)
- **Trascrizione del 08.11.2021 R.P. 40295 R.G. 54629** Pubblico Ufficiale PALERMITI CONCETTA rep. 260141/47702 del 25.10.2021 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA; (cfr. All. 3.2 e 4.1 Titolo)
- **Iscrizione del 08.11.2021 R.P. 6947 R.G. 54630** Pubblico Ufficiale PALERMITI CONCETTA rep. 260142/47703 del 25.10.2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; (cfr. All. 3.3)
- **Trascrizione del 25.11.2024 R.P. 44639 R.G. 56815** Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD rep. 8784 del 04.11.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; (cfr. All. 3.4)
- **Ispezione per soggetto XXXXXXXX XXXX – debitore esecutato;** (cfr. All. 3.5)
- **Trascrizione a favore del 08.11.2021 R.P. 40295 R.G. 54629** Pubblico Ufficiale PALERMITI CONCETTA rep. 260141/47702 del 25.10.2021 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Immobili siti in Torre Annunziata (NA) – Soggetto Acquirente; (cfr. All. 3.2 e 4.1 Titolo)
- **Iscrizione contro del 08.11.2021 R.P. 6947 R.G. 54630** Pubblico Ufficiale PALERMITI CONCETTA rep. 260142/47703 del 25.10.2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO – Immobili siti in Torre Annunziata (NA) – Soggetto Debitore;
(cfr. All. 3.3)

- **Trascrizione contro del 25.11.2024 R.P. 44639 R.G. 56815** Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD rep. 8784 del 04.11.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili siti in Torre Annunziata (NA); (cfr. All. 3.4)

Ispezione per soggetto XXXXXXXX XXXXX (cfr. All. 3.6)

Ispezione per soggetto XXXXXXX XXXXX (cfr. All. 3.7)

Ispezione per soggetto XXXX XXXXXXXX (cfr. all. 3.8)

La sottoscritta dal Certificato Contestuale acquisito in atti, accertava che l'esecutato, di stato civile libero, risiede in altro immobile rispetto a quello pignorato.

In conclusione, con riferimento alla documentazione prescritta ex art. 567 secondo comma c.p.c. si ritiene che essa sia idonea e, specificamente anche con riferimento alla sopradetta documentazione acquisita, accertando che:

- **l'ispezione ipotecaria e catastale è stata effettuata fino al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento rispetto all'immobile staggito e, comunque tale da verificare nel ventennio le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, incrociando le sopradette ispezioni sul nominativo dell'esecutato e del dante causa con quelle effettuate sul bene;**

la continuità dei dati catastali e delle trascrizioni delle provenienze risulta rispettata e, quindi la documentazione prescritta ex art.567 secondo comma c.p.c. è da ritenersi completa dal momento che, per il principio della continuità delle trascrizioni, esiste in atti a copertura del ventennio una serie di validi titoli trascritti in data antecedente i venti anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento e tali da rendere produttivi di effetti in favore dell'eventuale aggiudicatario la trascrizione del decreto di trasferimento del bene staggito, in funzione della quale è stata comunque accertata la titolarità dei diritti pignorati in capo all'esecutato e la corrispondenza tra l'intestazione del Catasto e quella dei Registri Immobiliari.

QUESITO 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.

5.2 RISPOSTA al quesito 2)

Tenendo in debito conto quanto indicato nel paragrafo 1.2 della seguente relazione nonché i Verbali di Sopralluogo (**cfr. All. 1**) e le verifiche anagrafiche (**cfr. All. 5**), la sottoscritta ha provveduto a segnalare, nei termini stabiliti, le risultanze del controllo di cui al punto precedente al G.E. unitamente al custode, mediante la compilazione ed il deposito in Cancelleria del modulo appositamente predisposto ed accertava quanto già analiticamente precisato, rispetto allo stato di occupazione in risposta al precedente quesito.

QUESITO 3: descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il prospetto sintetico indicato.

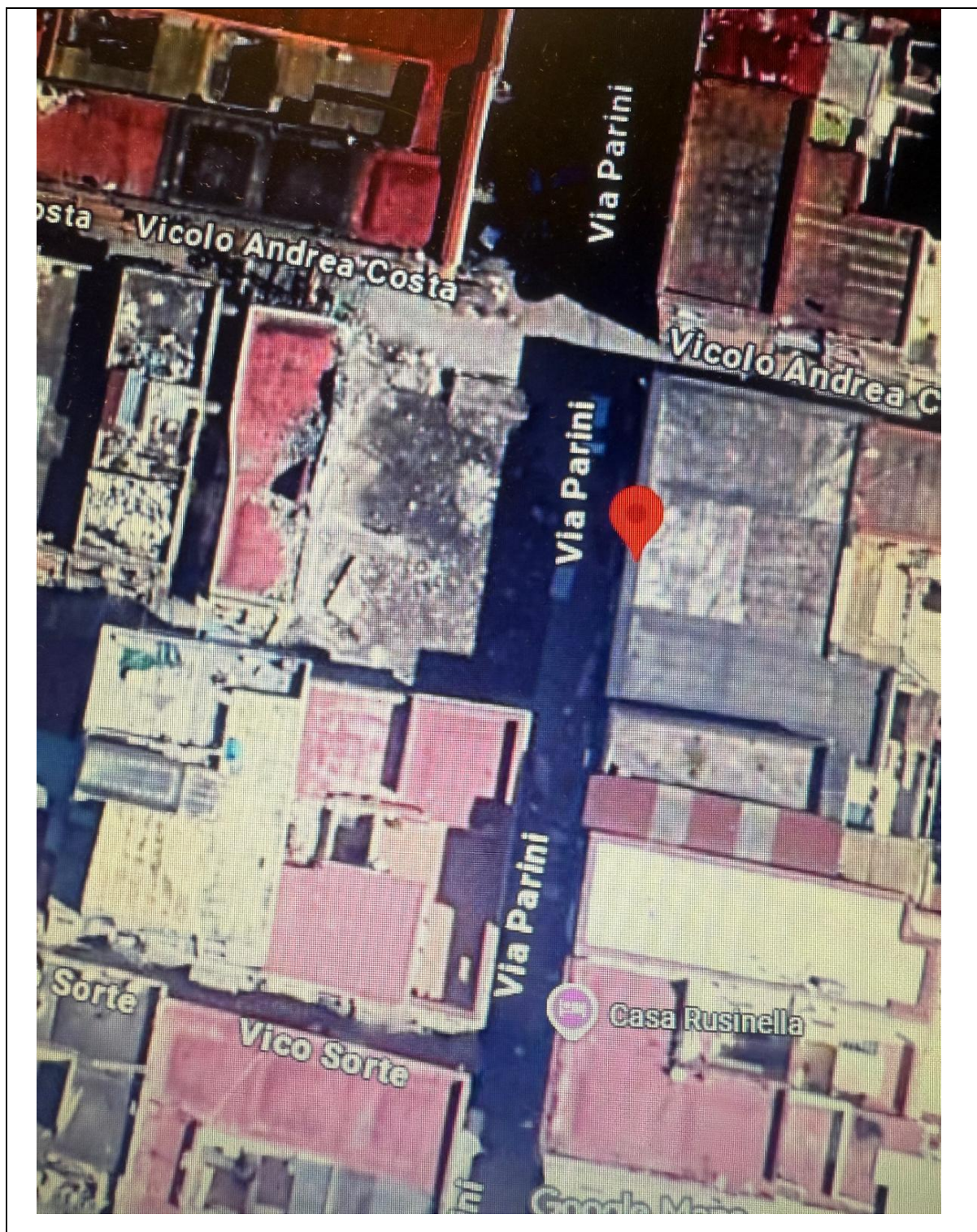
5.3 RISPOSTA al quesito 3)

Descrizione dell'immobile pignorato

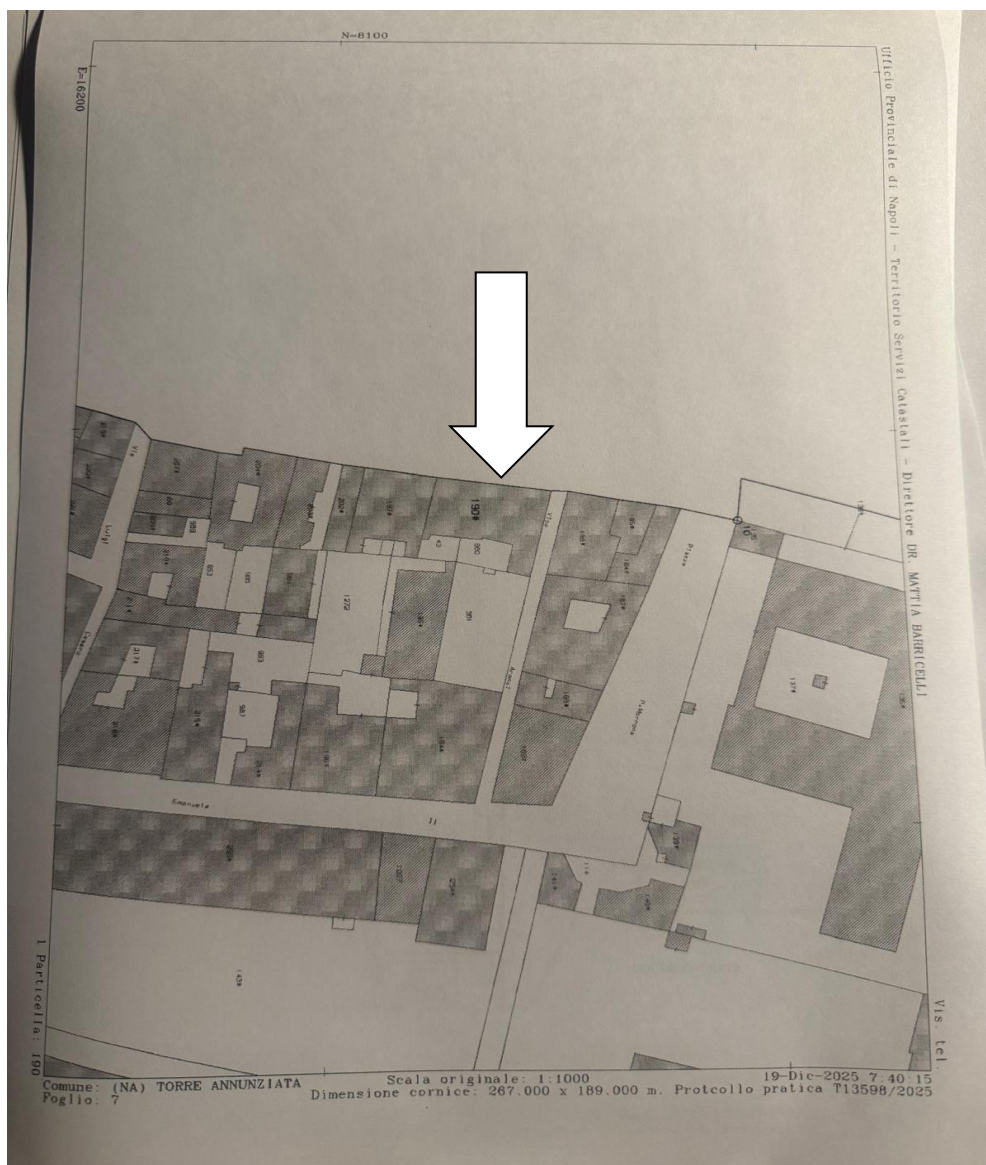
Il bene pignorato, oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare, consiste in un'unità immobiliare al primo piano di un piccolo fabbricato di remota costruzione di due piani fuori terra destinato ad abitazioni di tipo popolare ubicato nel centro storico di Torre Annunziata (Na) alla Via Giuseppe Parini, 58 il cui sito d'impianto ricade in "Zona Omogenea A" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) classificata come "Riqualificazione Urbanistica" ed in "zona R.U.A" del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) classificata come "zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale"

La zona risulta quindi, compresa nel nucleo urbano centrale del tessuto storico, sufficientemente servita, con adeguati servizi nelle zone limitrofe, infrastrutture insufficienti ma con piccoli negozi di genere diversi nelle vicinanze, con scuole limitrofe e facile accesso allo svincolo autostradale, in un contesto per lo più residenziale, misto a situazioni di carattere economico ed anche degrado e, ad altre di maggior pregio.

Foto satellitare con indicazione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita



Stralcio di mappa del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita



Estratto di mappa catastale

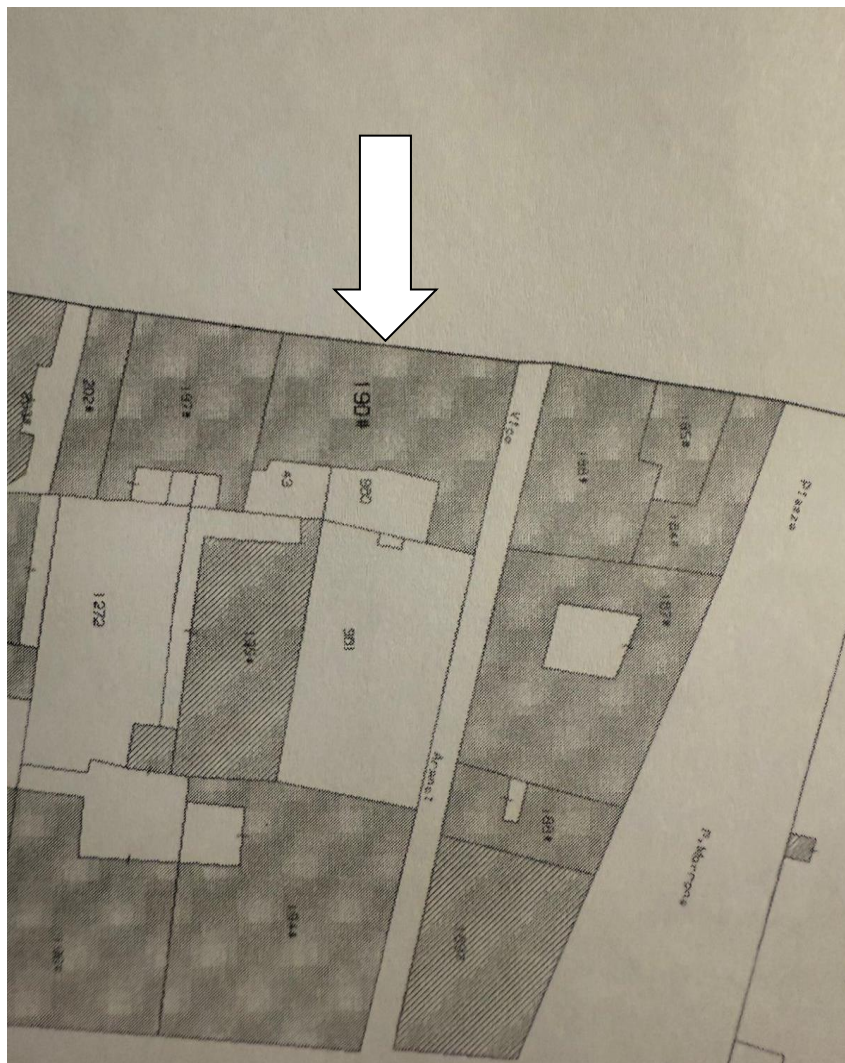
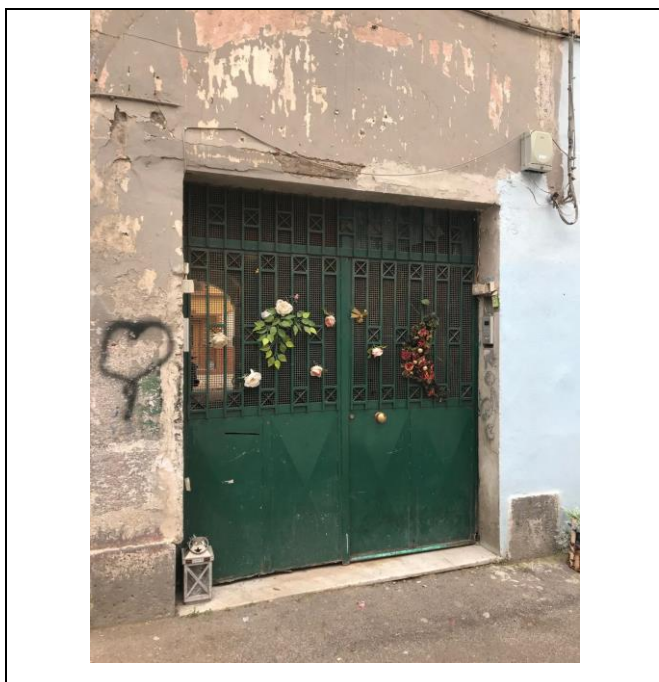


Foto prospetto del fabbricato ed esterni



Ingresso al subalterno 13



Descrizione dell'appartamento riportato al C.F. al foglio 7 p.lla 190 subalterno 13

L'appartamento, ubicato al primo piano di un piccolo e vetusto fabbricato, ha accesso dalla seconda porta sita sulla terrazza di disimpegno comune a destra salendo le scale e risulta composto da due ampi vani con corridoio di disimpegno, bagno, cucina, balconcino e proprietà comune di un vano utilizzato come ripostiglio- deposito ubicato sul terrazzo comune privo di identificativi catastali.

L'appartamento, in mediocri condizioni di manutenzione e scadenti rifiniture, si estende per mq. 80,00 complessivi di superficie utile coperta residenziale di ml. 4,80 di altezza e mq. 2,00 di superficie scoperta relativa al balconcino sulla Via Parini oltre a mq. 30,00 di spazio esterno comune dove è ubicato anche il vano deposito senza identificativi catastali.

Confina a Nord con proprietà aliena, a Sud con subalterno 12 dello stesso fabbricato, ad Est con Via Giuseppe Parini e ad Ovest con terrazzo di disimpegno comune.

E' riportato nel N.C.E.U del Comune di Torre Annunziata (L245) al foglio 7, p.lla 190, subalterno 13, z.c. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 109, escluse le aree scoperte mq. 108, rendita catastale Euro 174,30 Via Giuseppe Parini, 58 piano primo in ditta XXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1.

Planimetria catastale conforme alla planimetria dello stato dei luoghi

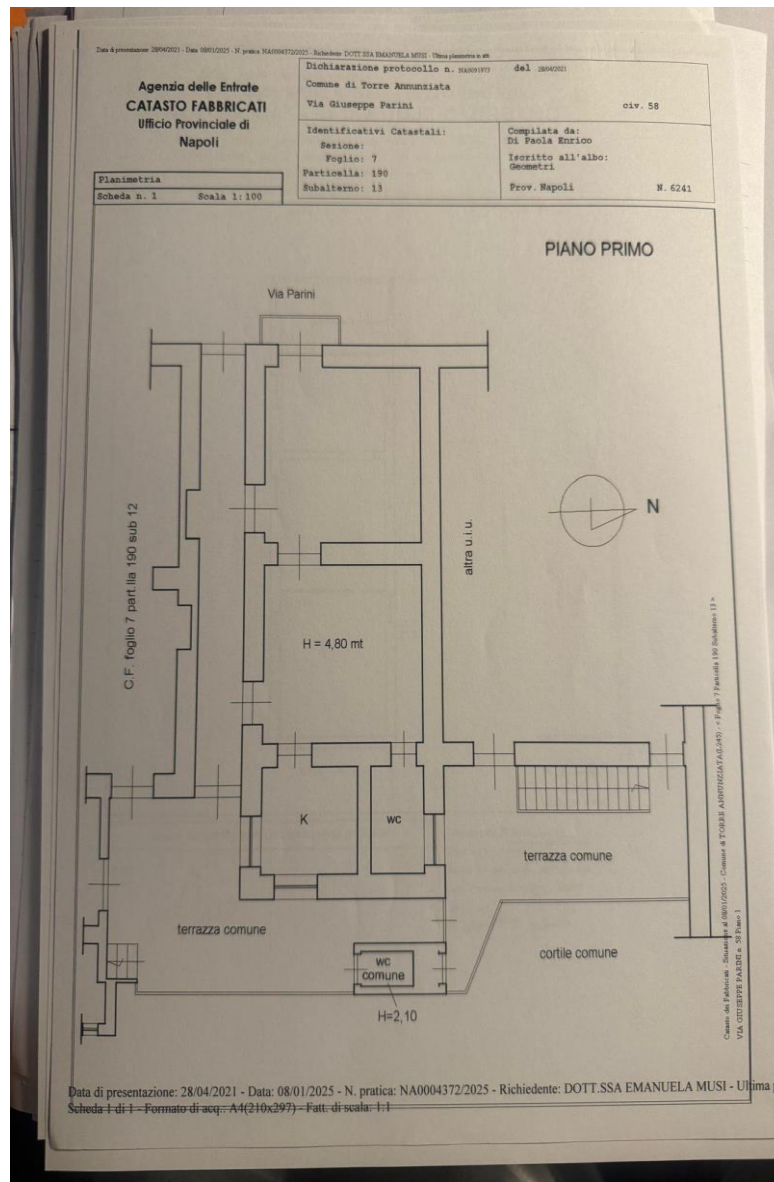
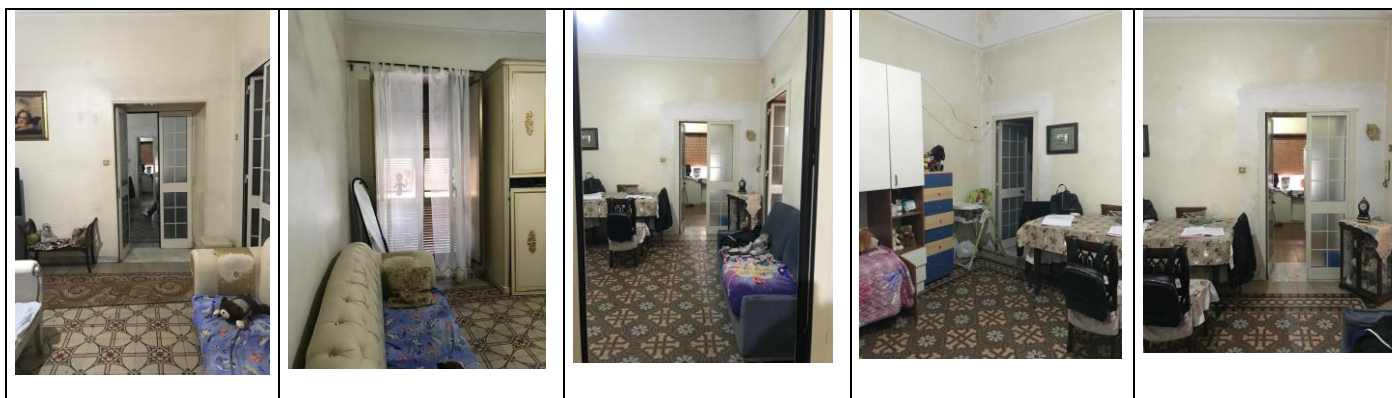
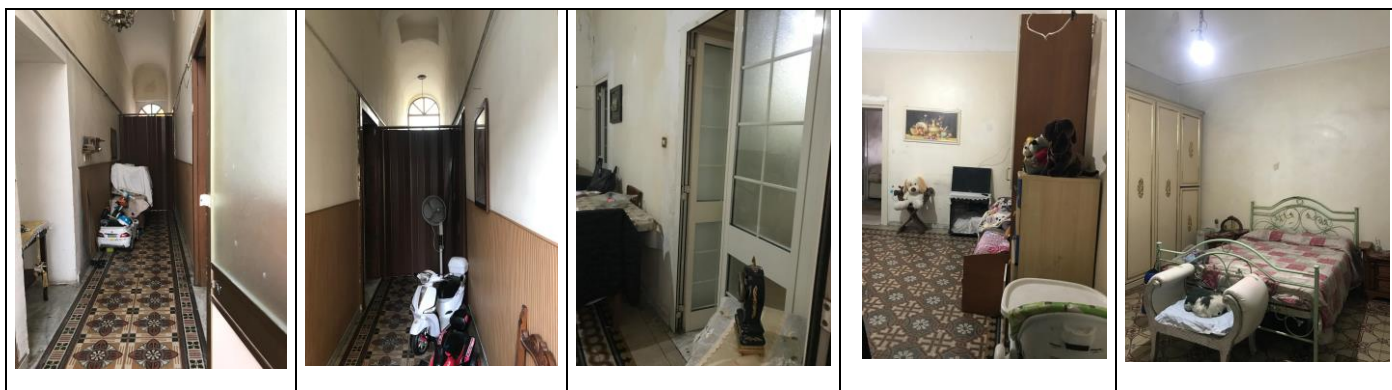


Foto dell'unità staggita subalterno 13



L'appartamento, in condizioni di manutenzione mediocri, è abbastanza luminoso e con mediocre esposizione, non è allacciato alla rete di distribuzione cittadina per la fornitura del gas ed è provvisto di citofono nonché impianto idrico ed elettrico funzionanti ma vetusti, per i quali non vi sono le relative dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008. Non dispone di impianto di riscaldamento autonomo.

I rivestimenti e pavimenti interni sono di media qualità e fattura, con mediocri rifiniture interne.

Le parti interne comuni del fabbricato sono in condizioni scadenti come le facciate esterne, i prospetti interni ed il corpo scala. **(cfr. foto All. 13)**

Per il piccolo fabbricato non è stato istituito un Condominio e, quindi non esistono oneri condominiali.

L'immobile non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Per il fabbricato è necessario precisare la condizione nella quale si è trovato coinvolto qualche anno fa' in seguito ai danni che ha subito per il crollo completo di un vecchio fabbricato in muratura esistente sulla stessa via in posizione frontale.

A seguito di tale crollo è stato parzialmente distrutto il balconcino dell'unità immobiliare staggita che è stato messo in sicurezza e quindi ricostruito dal Comune di Torre Annunziata (Na) unitamente ad altri elementi di altre unità immobiliari come da pratica allegata in atti. **(cfr. All. 7)**

Al fine di individuare l'epoca di costruzione del fabbricato in cui è ubicato il cespite nonché acquisire i titoli e/o gli eventuali provvedimenti autorizzativi per accertare e/o verificare la sua legittimità e quella del cespite staggito, la scrivente ha effettuato le opportune ricerche presso i competenti Uffici del Comune di Torre Annunziata e del Catasto.

Dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico sono risultate agli atti dell'archivio due Licenze Edilizie, rispettivamente la n. 131 del 02.03.1957 e la n. 815 dell'08.03.1962 rilasciate al sig. XXXXX XXXXXXXX per la costruzione di un quartino in primo piano del fabbricato alla Via Parini, 58 della consistenza di due stanze ed accessori

e per la costruzione di due stanze ed accessori in pianterreno e primo piano in ampliamento ai quartini esistenti. **(cfr. All. 8)**

L'attuale stato dei luoghi, conforme alla planimetria catastale in atti, presenta una diversa distribuzione interna rispetto ai titoli autorizzativi.

Comunque, la disamina dei Titoli di proprietà e provenienza unitamente alla documentazione catastale ed alla relativa mappa, hanno consentito di stabilire, anche con riferimento ai titoli autorizzativi rinvenuti, che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 anche se non sicuramente ante 42.

Quindi, pur se dall'analisi a ritroso dei titoli traslativi del bene pignorato nonché dall'esame della mappa catastale e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, nonché dalle Licenze Edilizie in atti, si può affermare con certezza che esso sia stato realizzato in epoca antecedente al 1967, di fatto non sono state rinvenute pratiche edilizie successive per le difformità distributive interne.

Di tale circostanza si è tenuto in debito conto, in via del tutto prudenziale, in sede di valutazione dell'immobile, con l'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento sul valore di stima, calcolata nella misura che tenga conto, per un edificio vetusto, di tale discrepanza rispetto al titolo autorizzativo originario, da sanare con CILA, in linea con le variazioni catastali in atti, non essendoci variazioni strutturali rispetto al titolo abilitativo e difformità tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Di fatti, lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, presenta difformità distributive rispetto al titolo originario ma non presenta difformità rispetto all'ultima planimetria catastale in atti che, è da considerarsi idonea.

La piena proprietà del cespite descritto è pervenuta all'esecutato in virtù dell' **Atto di Compravendita per Notar Concetta Palermi del 25.10.2021 rep. 260141 racc. 47702 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 l'08.11.2021 ai nn. 54629/40295.**

QUESITO 4: Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando

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

5.4 RISPOSTA al quesito 4)

A far data **dall'08.06.1990 rep. 10878 racc. 2663** - data del primo titolo di provenienza individuato quale atto inter vivos a carattere traslativo (Titolo ultraventennale: Donazione) anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del 25.11.2024 ai nn. 56815/44639 notificato il 04.11.2024 - **all'attualità**, l'immobile pignorato in Torre Annunziata (Na) alla Via Giuseppe Parini n. 58 così descritto nell'atto di pignoramento:

“Bene immobile di proprietà del Sig. XXXXXXXX XXXX:

In Torre Annunziata alla Via Giuseppe Parini n. 58, appartamento sito al primo piano, avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con proprietà XXXXXXXX, giardino di proprietà XXXXX XXXXX o aventi causa, proprietà XXXX XXXXXXXX o aventi causa e detta Via Parini, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 7, p.lla 190 sub. 13, Via Giuseppe Parini n. 58, piano primo, z.c. 2 catg. A/4, vani 4,5, classe 4.”

Risulta avere la seguente identificazione e variazione catastale:

Presso il N.C.E.U del Comune di Torre Annunziata (Na) (L245) sezione fabbricati, l'immobile pignorato risulta provvisto della relativa planimetria catastale, ultima in atti, presentata in data 28.04.2021 con dichiarazione di protocollo n. NA0091973.

(cfr. All. 2.1)

Dalla comparazione della visura storica nonchè dello stralcio della mappa catastale ai terreni ed all'urbano relativamente all'immobile in oggetto, risulta che l'attuale particella 190 del foglio 7 al catasto urbano su cui insiste il subalterno in oggetto corrisponde alla stessa particella del foglio 7 del catasto terreni come appunto indicato anche nella visura storica del subalterno. **(cfr. All. 2.2 e 2.3)**

Variazioni catastali indicate in visura:

CESPITE STAGGITO: Unità immobiliare al C.F. del Comune di Torre Annunziata (Na) (L245) al foglio 7 particella 190 subalterno 13 z.c. 2 catg. A/4 classe 4 consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale mq. 109, escluse le aree scoperte mq. 108, rendita catastale € 174,30 Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo intestato a XXXXXX XXXX nato a Torre Annunziata (Na) il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per 1/1. (cfr. All. 2.3)

Dati identificativi dell'immobile e variazioni:

- Costituzione dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 al catasto fabbricati, partita 1288 al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 catg. A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani rendita catastale L. 845 Via Parini n. 58 piano primo in ditta XXXXX XXXXXX fu Giuseppe proprietario per 1000/1000 fino Al 30.12.2005;
- Per variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario la consistenza immobiliare è riportata al C.F. **partita 1288 al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 catg. A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani r.c. L. 225,000 Via Parini n. 58 piano primo** in ditta XXXX XXXXXXXX fu Giuseppe proprietario per 1000/1000 fino al 30.12.2005;
- Per variazione d'ufficio del 01.01.1994 in atti dal 06.04.1994 rettifica zona censuaria art. 2 legge del 24.03.93 n. 75 (n. 1000000.1/1994) la consistenza immobiliare è riportata al C.F. **partita 1288 al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 z.c.2**

catg. A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani r.c. L. 135,000 Via Parini n. 58 piano primo in ditta XXXXX XXXXXX fu Giuseppe proprietario per 1000/1000 fino al 30.12.2005;

- Per classamento del 14.11.1987 in atti dal 09.07.1999 P.F. 98/99 (n. B10583.2/1987) la consistenza immobiliare è riportata al **C.F. partita 1288 al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 z.c. 2 catg. A/4 classe 4 consistenza 4,5 vani Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo** in ditta in ditta XXXXX XXXXXXXX fu Giuseppe proprietario per 1000/1000 fino al 30.12.2005;
- Per variazione del quadro tariffario del 01.01.1994 la consistenza immobiliare è riportata al **C.F. partita 1288 al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 z.c. 2 catg. A/4 classe 4 consistenza 4,5 vani r.c. L. 337,500 Euro 174,30 Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo** in ditta in ditta XXXXX XXXXXXXX fu Giuseppe proprietario per 1000/1000 fino al 30.12.2005;
- Per Atto del 30.12.2005 Pubblico Ufficiale Vanacore Diego Ciro sede Torre Annunziata rep. n. 32809 compravendita in atti dal 19.01.2006 con voltura d'ufficio n. 8328.1/2006 pratica n. NA0127277 la consistenza immobiliare è riportata al **C.F. al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 z.c. 2 catg. A/4 classe 4 consistenza 4,5 vani r.c. E. 174,30 Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo** in ditta XXXXXXX XXXXX nata a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX proprietaria per 1000/1000 fino al 25.10.2021;
- Per variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie -la consistenza immobiliare è riportata al **C.F. la consistenza immobiliare è riportata al C.F. al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 z.c. 2 catg. A/4 classe 4 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale mq. 108 escluse le aree scoperte mq. 100 r.c. E. 174.30 Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo** in ditta XXXXXXX XXXXX nata a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX proprietaria per 1000/1000 fino al 25.10.2021;
- Per Atto del 25.10.2021 Pubblico Ufficiale Palermiti Concetta sede Santa Maria Capua Vetere (CE) rep. 260141 compravendita in atti dall'08.11.2021 la consistenza immobiliare è riportata al **C.F. al foglio 7 p.lla 190 sub. 13 z.c. 2 catg. A/4 classe 4 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale mq. 108 escluse le aree scoperte mq 100 r.c. E. 174.30 Via Giuseppe Parini n. 58**

piano primo in ditta XXXXX XXXX nato a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX proprietario per 1000/1000;

- Per diversa distribuzione degli spazi interni del 26.04.2021 pratica n. NA0091973 in atti dal 28.04.2021 (n. 38470.1/2021) la consistenza immobiliare è riportata al C.F. al foglio 7, p.lla 190, sub. 13, z.c. 2, catg. A/4, classe 4, **consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 109, escluse le aree scoperte mq. 108, r.c. E. 174.30 Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo** in ditta XXXXX XXXX nato a Torre Annunziata (NA) il 02.07.1996 proprietario per 1000/1000. (cfr. All. 2.3)

La storia degli intestati dell'immobile è in linea con i Titoli in atti a copertura del ventennio in esame pur essendovi imprecisioni nei passaggi intermedi comunque non inficianti la continuità dei dati d'identificazione catastale del cespite staggito.

Titoli di proprietà e provenienza ultraventennale

L'immobile staggito oggetto dell'indagine è ubicato in Torre Annunziata (Na) alla Via Giuseppe Parini n. 58 all'interno di un piccolo e vetusto fabbricato destinato ad abitazioni di tipo popolare di due piani fuori terra la cui storia, nel ventennio precedente il pignoramento del 04.11.2024 rep. 8784 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 25.11.2024 ai nn. 56815/44639 con riferimento ai **Titoli a copertura del ventennio** risulta essere la seguente:

- provenienza -

Il detto bene è pervenuto all'esecutato in piena ed esclusiva proprietà in forza del seguente titolo:

- **Atto di Compravendita per Notar Concetta Palermiti del 25.10.2021 rep. 260141 racc. 47702 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 l'08.11.2021 ai nn. 54629/40295; (cfr. All. 4.1)** con il quale il sig. XXXXXX XXXX nato a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX, dichiarandosi di stato civile libero, acquista dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXX nata a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX come rappresentata dal sig. XXXXX XXX nato a Torre Annunziata (NA) il 19.02.1962 giusta procura per Notar Roberto Lanza del 06.05.2021 rep. 1346, dichiarandosi di stato civile libera, acquista la piena proprietà del seguente cespite immobiliare facente parte del fabbricato sito

nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla Via Giuseppe Parini n. 58 e, precisamente:

- Appartamento ubicato al primo piano, avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con proprietà XXXXXX, giardino di proprietà XXXX XXXXX o aventi causa, proprietà XXXXX XXXXXXXX o aventi causa e detta Via Parini, salvo se altri e migliori confini.
- Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, particella 190, sub 13, Via Giuseppe Parini n. 58, piano 1[^], z.c. 2, categoria A/4, classe 4, vani 4,5 rendita catastale E. 174,30. (cfr. All. 4.1)
- Alla sig.ra XXXXXXXX XXXXX l'immobile in oggetto era pervenuto per **Atto Notar Diego Ciro Vanacore del 30.12.2005 rep. 32809 racc. 12681** con il quale la sig.ra XXXXX XXXXXXXXXX nata a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX dichiarandosi nubile vendeva alla sig.ra XXXXXXXX XXXXX che si dichiara divorziata oltre ad altro bene sempre ubicato nello stesso fabbricato sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Parini, 58:
- L'appartamento al primo piano, avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale, composto da due vani ed accessori.

Confinante a nord con proprietà XXXXXXX, ad est con giardino di proprietà XXXXX XXXXX, a sud con restante proprietà della venditrice di seguito descritta e ad ovest con Via Parini.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, particella 190 sub 13 Via Parini n. 58 piano 1 z.c. 2 categoria A/4 classe 4 vani 2,5 R.C. Euro 174,30; (cfr. All. 4.2)

Alla sig.ra XXXXX XXXXXXXXXX l'immobile in oggetto era pervenuto in nuda proprietà per **Atto di Donazione per Notar Diego Ciro Vanacore del 08.06.1990 rep. 10878 racc. 2663** con il quale il sig. XXXX XXXXXXX nato a Torre Annunziata (NA) il XX.XX.XX dichiarandosi vedovo, donava alla figlia XXXXX XXXXXXXXXX che si dichiara nubile, la nuda proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato in Torre Annunziata (NA) alla Via Parini, 58 e precisamente:

- L'appartamento al primo piano avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale composto da due vani ed accessori.

Confinante a nord con proprietà XXXXXX, ad est con giardino donato a XXXXX XXXXX, a sud con restante proprietà della donataria e ad ovest con Via Parini.

Riportato nel N.C.E.U. alla partita 1288 foglio 7 mappale 190 sub. 13 Via Parini civico 58 primo piano categoria A/4 classe 2 vani 2,5. (cfr. All. 4.3)

La storia degli intestati dell'immobile è in linea con i Titoli in atti a copertura del ventennio in esame. (cfr. All. 2 e 4)

In conclusione dall'esame delle visure storiche e dei titoli a copertura del ventennio ed oltre, risulta accertata la continuità dei dati d'identificazione catastale dell'immobile staggito, la consistenza ed intestazione della proprietà rispetto ai titoli, nonché la continuità delle trascrizioni, con riferimento a quanto sopra precisato.

Inoltre, al fine di verificare l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva anche in favore o contro soggetti diversi dalla parte della presente procedura espropriativa immobiliare, su precedenti subalterni (soppressi) e/o precedenti identificativi, la sottoscritta effettuava le relative visure ipotecarie per soggetti e per immobile provvedendo ad incrociare le ispezioni sul nominativo dell'esecutato e dei precedenti proprietari con quelle effettuate sul bene pignorato relativamente all'attuale identificativo ed ai precedenti (soppressi), dalle quali verificava ed accertava, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento in oggetto, l'esistenza delle formalità così come analiticamente descritte in risposta al quesito 1), allegando le relative note. (cfr. All. 3)

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

5.5 RISPOSTA al quesito 5)

L'immobile pignorato è attualmente così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (Na) (L245): (cfr. All. 2.3)

- foglio 7, particella 190, subalterno 13, z.c. 2, catg. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale mq. 109, escluse le aree scoperte mq. 108, rendita catastale € 174,30 Via Giuseppe Parini n. 58 piano primo intestato a XXXXXXXX XXXX nato a Torre Annunziata (Na) il XX.XX.XX per il diritto di proprietà per 1/1. (cfr. All. 2.3)

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

"Bene immobile di proprietà del Sig. XXXX XXXXXXXX:

In Torre Annunziata alla Via Giuseppe Parini n. 58, appartamento sito al primo piano, avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con proprietà XXXXXX, giardino di proprietà XXXXX XXXXXX o aventi causa, proprietà XXXXX XXXXXX o aventi causa e detta Via Parini, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 7, p.lla 190 sub. 13, Via Giuseppe Parini n. 58, piano primo, z.c. 2 catg. A/4, vani 4,5, classe 4."

Il cespite al C.F. è **provvisto della relativa planimetria catastale** ultima in atti, presentata in data 28.04.2021 con dichiarazione di protocollo n. NA0091973 che risulta idonea non riscontrandosi difformità rilevanti e sostanziali rispetto allo stato dei luoghi. (cfr. All. 2.1) (cfr. **planimetria catastale con planimetria di rilievo metrico - inserite nel corpo della relazione in risposta al quesito 3: All. 2.1 con All. 6)**

Il fabbricato di cui fa parte il cespite staggito è **riportato correttamente in mappa**, con riferimento a quanto indicato in risposta ai quesiti specifici. (cfr. All. 2.2)

Si precisa che il civico attuale (civico n. 58) del fabbricato in cui è ubicato il cespite staggito è in linea con i titoli di proprietà, le certificazioni anagrafiche e l'indirizzo catastale.

In conclusione, quindi l'identificazione dell'immobile non genera alcuna incertezza nell'indicazione del bene pignorato individuato dai dati catastali attuali e, quindi le risultanze dell'accertamento dei dati catastali effettuate dal sottoscritto esperto stimatore risultano conformi e continuativi sotto il profilo oggettivo e soggettivo rispetto al pignoramento e **quindi, l'identificazione catastale del bene in oggetto, per quanto precisato, risulta rispondente ai dati specificati nell'atto di pignoramento.**

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

caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio : divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire l'ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali ecc; Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento d'esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). d) Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero, mense vescovili, ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. e) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

5.6 RISPOSTA al quesito 6)

Il bene staggito oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare, ubicato in Torre Annunziata (Na) alla Via Giuseppe Parini n. 58, è così descritto nel pignoramento:

"...appartamento sito al primo piano, avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con proprietà XXXXXX, giardino di proprietà XXXXX XXXXXX o aventi causa, proprietà XXXXX XXXXXXXX o aventi causa e detta Via Parini, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 7, p.lla 190 sub. 13, Via Giuseppe Parini n. 58, piano primo, z.c. 2 catg. A/4, vani 4,5, classe 4."

Tale descrizione del bene contenuta nel **pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è conforme all'attuale descrizione del bene** ed i dati catastali indicati nel pignoramento, identificano l'immobile e consentono l'univoca individuazione del bene attuale che pertanto, risulta perfettamente identificato ed individuato rispetto al titolo di proprietà dal momento che:

- la consistenza catastale del bene non è diversa da quella attuale;
- il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

Trattandosi di pignoramento di fabbricato si specifica che l'attuale particella 190 del foglio 7 al catasto urbano su cui insiste il subalterno in oggetto corrisponde alla stessa particella del foglio 7 del catasto terreni come indicato anche nella rispettiva visura storica. (cfr. All. 2.2 e 2.3)

Nel ventennio preso in esame il suddetto cespite staggito ha formato oggetto delle formalità già indicate in risposta al quesito 1) con la produzione in Allegato 3 di copia delle note e/o formalità pregiudizievoli. (cfr. All. 3)

QUESITO 7: Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al Fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

5.7 RISPOSTA al quesito 7)

Il detto bene staggito è pervenuto all'esecutato in piena ed esclusiva proprietà in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita per Notar Concetta Palermiti del 25.10.2021 rep. 260141 racc. 47702 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 l'08.11.2021 ai nn. 54629/40295 con il quale il sig. XXXXXX XXXX (esecutato) acquista dalla sig.ra XXXXXX XXXXX la piena proprietà del seguente cespite immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla Via Giuseppe Parini n. 58 e, precisamente:

Appartamento ubicato al primo piano, avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con proprietà XXXXXX, giardino di proprietà XXXXX XXXXX o aventi causa, proprietà XXXXX XXXXXXXXXX o aventi causa e detta Via Parini, salvo se altri e migliori confini.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, particella 190, sub 13, Via Giuseppe Parini n. 58, piano 1[^], z.c. 2, categoria A/4, classe 4, vani 4,5 rendita catastale E. 174,30;

-Alla sig.ra XXXXXXX XXXXX l'immobile in oggetto era pervenuto per **Atto Notar Diego Ciro Vanacore del 30.12.2005 rep. 32809 racc. 12681** con il quale la sig.ra XXXXX XXXXXX vendeva alla sig.ra XXXXXXX XXXXX nello stesso fabbricato sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Parini, 58:

- **L'appartamento al primo piano, avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale, composto da due vani ed accessori.**

Confinante a nord con proprietà XXXXXX, ad est con giardino di proprietà XXXXX XXXXX, a sud con restante proprietà della venditrice di seguito descritta e ad ovest con Via Parini.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, particella 190 sub 13 Via Parini n. 58 piano 1 z.c. 2 categoria A/4 classe 4 vani 2,5 R.C. Euro 174,30. (cfr. All. 4.2)

-Alla sig.ra XXXXX XXXXXX l'immobile in oggetto era pervenuto in nuda proprietà per **Atto di Donazione per Notar Diego Ciro Vanacore del 08.06.1990 rep. 10878 racc. 2663** con il quale il sig. XXXXX XXXXXXXX donava alla figlia XXXXX XXXXXX la nuda proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato in Torre Annunziata (NA) alla Via Parini, 58 e precisamente:

- **L'appartamento al primo piano avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale composto da due vani ed accessori.**

Confinante a nord con proprietà XXXXXX, ad est con giardino donato a XXXXX XXXXX, a sud con restante proprietà della donataria e ad ovest con Via Parini.

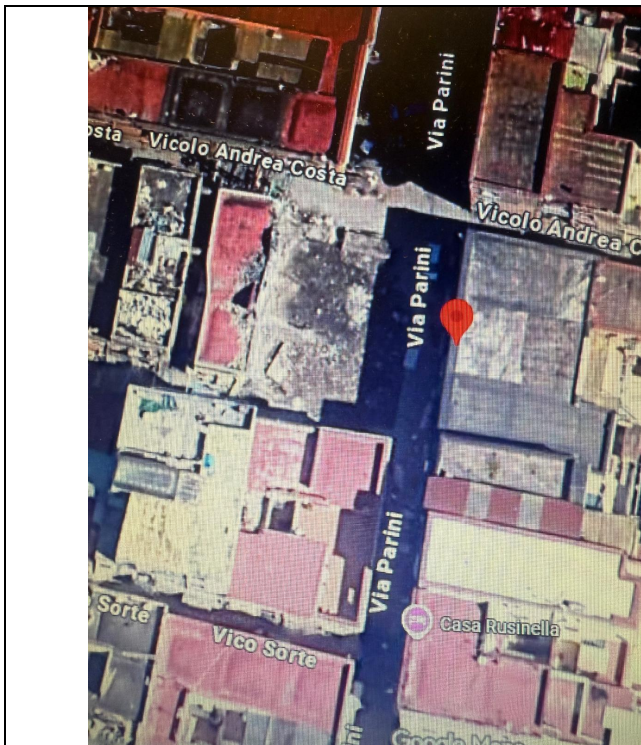
Riportato nel N.C.E.U. alla partita 1288 foglio 7 mappale 190 sub. 13 Via Parini civico 58 primo piano, categoria A/4, classe 2, vani 2,5. (cfr. All. 4.3)

Quindi, di fatto - tenendo in considerazione quanto indicato e descritto anche nei precedenti quesiti e quanto sarà indicato in risposta al quesito 11) vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nei Titoli e quella

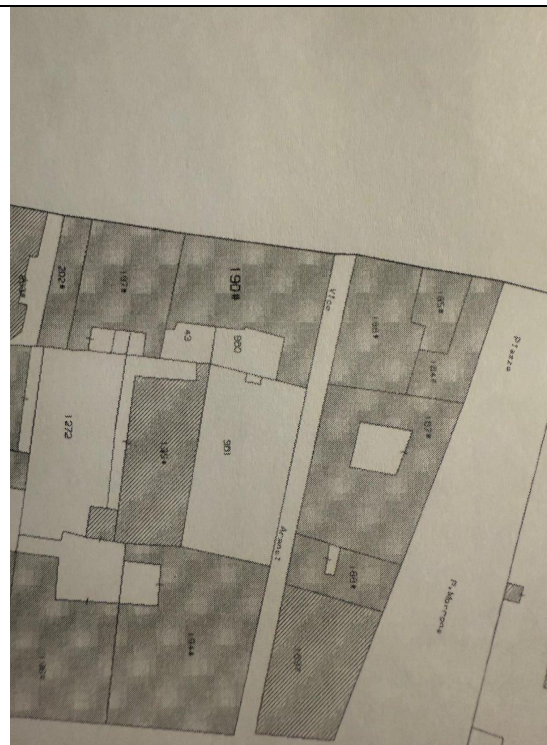
desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria in atti e mappa catastale nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, oltre a quanto indicato per la legittimità urbanistico-edilizia in risposta ai quesiti specifici. (cfr. Titoli, planimetria catastale, mappa e planimetria dello stato dei luoghi: cfr. All. 4.1, 4.2 e 4.3 con 2.1, 2.2, 2.3 e 6)

Il manufatto pignorato non deborda invadendo altre aree aliene, condominiali o, comunque non pignorate. In ogni caso per l'esatta individuazione del bene pignorato è stata effettuata la sovrapposizione della foto satellitare con il rispettivo stralcio di mappa catastale.

Foto satellitare



Stralcio di mappa catastale



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.

5.8 RISPOSTA al quesito 8)

Con riferimento a quanto sopra indicato l'identificativo catastale dell'immobile in oggetto individua perfettamente il bene pignorato in linea con i titoli e le risultanze catastali e non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Gli immobili contigui hanno i loro identificativi catastali e, quindi non vi sono immobili o locali adiacenti che risultino fusi sul piano fisico con quello pignorato.

QUESITO 9: Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo : - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà ipotecaria, intera proprietà in luogo della quota di ½, quota di ½ in luogo della minor quota di ½, 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 ½ in luogo dell'intera proprietà, quota di ½ in luogo della maggior quota di ½, ecc), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di " difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita) - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente : indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata

comunicazione al G.E per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita), - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla, indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo- allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso, - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

5.9 RISPOSTA al quesito 9)

L'immobile pignorato indicato dall' attuale identificativo catastale di subalterno 13 non deriva da una maggiore consistenza originaria.

Previa attenta verifica della storia catastale della particella pignorata nell'ambito della presente procedura, la stessa non è stata oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato ed il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e, precisamente:

- a. l'atto di pignoramento non reca l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio o meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato;
- b. con riferimento a quanto prima indicato, non si sono riscontrate difformità formali e/o sostanziali dei dati di identificazione catastale, cioè dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento in oggetto e/o difformità significative della situazione di fatto rispetto alla planimetria ed alla mappa di cui ai dati di identificazione catastale;

- c. in ogni caso per le operazioni di stima è stato assunto come oggetto del pignoramento **il bene quale effettivamente esistente.**

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

5.10 RISPOSTA al quesito 10)

Il Comune di Torre Annunziata (NA) è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale (PRG) quale strumento adottato con lo scopo di pianificare e regolare le aree intercomunali dei Comuni di Torre Annunziata, Boscoreale e Boscotrecase che disciplina l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo del territorio comunale, approvato con Decreto n. 4569 del 28.05.83 e pubblicato sul BURC n. 37 del 27.06.83 nonché Regolamento Edilizio approvato con DPRC n. 40103 del 27.05.82 in seguito adeguato ai disposti dell'art. 15 della L.R. 9/83.

Nel caso di specie, la zona d'impianto del fabbricato di cui è parte il bene de quo, in base alla zonizzazione prevista dal quadro di riferimento del Piano Regolatore Generale così come modificata e rettificata ai sensi del decreto 4569 di approvazione del PRGI, **ricade in Zona Omogenea A classificata come Riqualficazione Urbanistica**, soggetta ad approvazione di Piani Particolareggiati Preventivi.

Di fatto, in concreto presso il Comune di Torre Annunziata (NA) è attivo il **Piano Territoriale Paesistico (PTP)** quale strumento urbanistico approvato in data 09.07.02 con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di concerto con il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, **in base al quale la zona d'impianto del fabbricato di cui è parte il bene de quo ricade in zona classificata come RUA, per la quale è previsto il Recupero Urbanistico - Edilizio ed il Restauro Paesistico - Ambientale con il divieto di qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti.**

Inoltre, il Comune di Torre Annunziata, ai sensi del D.M.L.P. del 07.03.1981 e del 03.06.1981 risulta sottoposto al **vincolo sismico** con grado di sismicità S=9 e Zona 2, classificazione ribadita con Delibera di G.R. n. 5447 del 07.11.2002 e per esso valgono le norme urbanistiche restrittive dei Comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area Vesuviana ai sensi della Legge Regionale n. 21 del 10.12.2003.

Nel caso di specie, il Comune di Torre Annunziata (NA) rientra nel comprensorio facente parte della “Zona Rossa” per la quale gli strumenti urbanistici generali ed attuativi non possono contenere disposizioni che consentono l’incremento dell’edificazione a scopo residenziale, mediante l’aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi.

Il territorio comunale è sottoposto al **vincolo ambientale/paesaggistico** di cui al D.Lgs. 42/2004.

QUESITO 11: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; - chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 01.10.83 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio opere abusive ultimate entro la data del 31.12. 93 ed alle condizioni ivi indicate); iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.03 ed alle condizioni ivi indicate); - verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura, - concludere infine, - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di

agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

5.11 RISPOSTA al quesito 11)

Al fine di individuare l'epoca di costruzione del fabbricato in cui è ubicato il cespite staggito nonché acquisire i titoli e/o gli eventuali provvedimenti autorizzativi per accertare e/o verificare la sua legittimità e quella del **cespite**, la scrivente ha effettuato le opportune ricerche presso i competenti Uffici del Comune di Torre Annunziata e del Catasto.

Dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico sono risultate agli atti dell'archivio due Licenze Edilizie, rispettivamente la n. 131 del 02.03.1957 e la n. 815 dell'08.03.1962 rilasciate al sig. XXXXX XXXXXXXXXX per la costruzione di un quartino in primo piano del fabbricato alla Via Parini, 58 della consistenza di due stanze ed accessori e per la costruzione di due stanze ed accessori in pianterreno e primo piano in ampliamento ai quartini esistenti. **(cfr. All. 8)**

L'attuale stato dei luoghi, conforme alla planimetria catastale in atti, presenta una diversa distribuzione interna rispetto ai titoli autorizzativi.

Comunque, la disamina dei Titoli di proprietà e provenienza unitamente alla documentazione catastale ed alla relativa mappa, hanno consentito di stabilire, anche con riferimento ai titoli autorizzativi rinvenuti, che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 anche se non sicuramente ante 42.

Quindi, pur se dall'analisi a ritroso dei titoli traslativi del bene pignorato nonché dall'esame della mappa catastale e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, nonché dalle Licenze Edilizie in atti, si può affermare con certezza che esso sia stato realizzato in epoca antecedente al 1967, di fatto non sono state rinvenute pratiche edilizie successive per le difformità distributive interne.

Di tale circostanza si è tenuto in debito conto, in via del tutto prudenziale, in sede di valutazione dell'immobile, con l'applicazione di un'adequata percentuale di decremento sul valore di stima, calcolata nella misura che tenga conto, per un edificio vetusto, di tale discrepanza rispetto al titolo autorizzativo originario, da sanare con CILA, in linea con le variazioni catastali in atti, non essendoci

variazioni strutturali rispetto al titolo abilitativo e difformità tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Di fatti, lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, presenta difformità distributive rispetto al titolo originario ma non presenta difformità rispetto all'ultima planimetria catastale in atti che, è da considerarsi idonea.

Per il fabbricato è necessario precisare la condizione nella quale si è trovato coinvolto qualche anno fa in seguito ai danni che ha subito per il crollo completo di un vecchio fabbricato in muratura esistente sulla stessa via in posizione frontale.

A seguito di tale crollo è stato parzialmente distrutto il balconcino dell'unità immobiliare staggita che è stato messo in sicurezza e quindi ricostruito dal Comune di Torre Annunziata (Na) unitamente ad altri elementi di altre unità immobiliari come da pratica allegata in atti. **(cfr. All. 7)**

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex D.Lgs. 42/04 (vincolo monumentale) e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

In atti, per il cespite non vi è Certificato di Agibilità.

Come indicato dai grafici in risposta ai quesiti 3) e 7), dalla sovrapposizione dello stralcio planimetrico catastale con la mappa satellitare dello stato attuale si rileva che la sagoma del fabbricato non ha modificato sostanzialmente la consistenza esterna.

<i>QUESITO 12: Indichi se vi è attestato di certificazione energetica ex D.Lgs n. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.13 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).</i>
--

5.12 RISPOSTA al quesito 12)

Per l'unità immobiliare in oggetto esiste Attestato di Prestazione Energetica dell'08.05.2021 allegato al titolo del 25.10.2021, ancora valido.

Comunque, la Certificazione va redatta dopo lavori di riqualificazione e/o ristrutturazione dell'unità immobiliare che, appunto modificano la prestazione energetica dell'ambiente.

Attualmente sono in uso presso professionisti specializzati del settore ed Agenzie immobiliari, Programmi di redazione dell'Attestato che quantificano il rilascio al costo medio di mercato di E. 300.00 per unità immobiliare.

QUESITO 13: dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

5.13 RISPOSTA al quesito 13)

Considerando quanto indicato in risposta ai precedenti quesiti nonché le caratteristiche tipologiche ed intrinseche del bene staggito, consistente in un'unità immobiliare in un fabbricato con altre unità con accesso da una terrazza comune, esso deve essere organizzato in un singolo lotto e, nello specifico: **Lotto Unico** così come indicato e descritto in risposta al quesito 3) nonché sinteticamente a pag. 6.

QUESITO 14: dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

5.14 RISPOSTA al quesito 14)

L'immobile in oggetto non è pignorato pro quota ma nella sua interezza, per cui esso, per quanto sopra dedotto e descritto è stato stimato per intero come singolo Lotto indicato come **Lotto Unico**.

Inoltre esso, per le sue attuali caratteristiche intrinseche non è divisibile dal momento che in un eventuale progetto di divisione che lo riguardi concretamente non possono essere perseguiti alcuni principi fondamentali e, precisamente:

- risulta difficile aprire altri ingressi distinti sullo spazio comune per le attuali caratteristiche del cespite in corrispondenza dell'accesso;
- risulta poco conveniente aprire altri ingressi distinti sullo spazio privato di pertinenza, perché oltre a sacrificare molta superficie utile si creerebbero delle servitù di accesso e di passaggio;
- risulta oneroso e difficile dotare le relative unità risultanti di impianti autonomi idonei tali da renderle funzionali, fruibili ed indipendenti l'una dall'altra;
- non è facile superare le difficoltà legate all'incidenza della mancanza dei necessari atti amministrativi autorizzativi trattandosi di un Comune della "zona rossa" dotato di un regime vincolistico molto rigido sottoposto anche a vincolo ambientale-paesaggistico.

QUESITO 15: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 DL 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

5.15 RISPOSTA al quesito 15)

In risposta a tale quesito, relativamente all'immobile staggito, si precisa quanto indicato in risposta al quesito 2 relativamente allo stato di occupazione.

Non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione e non risultano 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. (cfr. All. 1.3)

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

5.16 RISPOSTA al quesito 16)

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e non risultano presso l'apposita Cancelleria del Tribunale di Torre Annunziata richieste di separazione in corso e/o effettive.

QUESITO 17: indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare provveda a fornire un'adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

5.17 RISPOSTA al quesito 17)

Sulla base delle verifiche effettuate, sul bene staggito non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono oneri di natura condominiale, non essendo stato costituito un Condominio.

QUESITO 18: rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. 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.

5.18 RISPOSTA al Quesito 18)

Sul bene staggito, considerando quanto già indicato in risposta ai quesiti 1) e 6) con la produzione in allegato 3) delle relative formalità, non esistono domande giudiziali, diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Il bene non è gravato da censo, livello o **uso civico** e, quindi il diritto sul bene è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Nello specifico, relativamente **all'uso civico** - con riferimento al D.Lgs. n. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L.n.137/02) ed

al D.Lgs.n. 4/08 – si **precisa che nel Territorio del Comune di Torre Annunziata (Na) non vi sono aree gravate da usi civici** così come accertato dalla Certificazione e dall'esame della tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO – SERVIZIO AMMINISTRATIVO USI CIVICI con riferimento ai Decreti di Assegnazione Terre a Categoria della Provincia di Napoli (Legge 16.06.1927 n. 1766 – RD 26.02.1928 n. 332 – LR 17.03.1981 n. 11) che **non indica la presenza di aree assoggettate agli usi civici per il territorio di Torre Annunziata (Na).** (cfr. All.9)

QUESITO 19: Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, 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.

5.19 RISPOSTA al quesito 19)

Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima adottato: valore di mercato.

Il **bene pignorato** è stato classificato in un unico lotto indicato come LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare al primo piano di un piccolo fabbricato di remota costruzione di due piani fuori terra

destinato ad abitazioni di tipo popolare ubicato nel centro storico di Torre Annunziata alla Via Giuseppe Parini, 58 **riportato nel N.C.E.U del Comune di Torre Annunziata (L245) al foglio 7, p.lla 190, subalterno 13, z.c. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 109, escluse le aree scoperte mq. 108, rendita catastale Euro 174,30 Via Giuseppe Parini, 58 piano primo in ditta XXXXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1.**

METODO DI STIMA

Il procedimento di stima si sviluppa essenzialmente in due fasi.

Nella prima parte, come anche nella maggior parte dei metodi estimativi, si attua una scrupolosa indagine sui cosiddetti prezzi noti tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare.

Nella seconda parte, una volta definito il valore medio di mercato, si arriva a determinare l'effettivo valore dell'oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche e, cioè mediante l'applicazione di specifici coefficienti differenziativi che tengono conto dei fattori del caso specifico consentendoci di passare dalla quotazione media alla quotazione degli immobili in oggetto. Pertanto, il procedimento di stima a valore di mercato rappresenta la sintesi di due precise argomentazioni:

- 1) **la comparazione e le indagini di mercato;**
- 2) **i parametri per la stima dei fabbricati.**

La comparazione e le indagini di mercato sono unicamente riconosciute quali basi fondamentali per qualsiasi procedimento di stima.

Infatti, tutti gli autori di testi specifici in materia, concordano sulla indispensabilità da parte di colui che opera la stima di conoscere per l'appunto i prezzi noti, cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta o meglio la quantità di danaro che viene effettivamente pagata in cambio di un bene in un determinato periodo.

La comparazione si può e si deve fondare su molteplici parametri, sia di ordine economico (redditi, tasse, spese, ecc.) che di ordine tecnico (cubatura, superficie, materiali, stato di manutenzione, ecc.).

Rimane comunque, indiscutibile la difficoltà di reperire sul mercato i prezzi noti. Da qualche anno, pertanto alcuni grandi Gruppi Immobiliari hanno iniziato a pubblicare periodicamente delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili cioè, i cosiddetti Borsini Immobiliari cui si fa riferimento per avere la quotazione immobiliare di mercato. Specifici, in questo senso sono la rivista " Consulente Immobiliare" che pubblica periodicamente le quotazioni immobiliari relative all'andamento di mercato operando la media dei prezzi delle

compravendite per beni analoghi e l' "Annuario Immobiliare", testo di riferimento essenziale per le stime immobiliari secondo valori di mercato, edito da " Il Sole 24 Ore" di Francesco Tamborrino che ha pubblicato, incrementandole annualmente, le tabelle recanti le quotazioni medie indicative del mercato, cioè intermedie tra un minimo ed un massimo fornendoci un preciso criterio di stima.

Tali quotazioni sono riferite a costruzioni nuove all'epoca di riferimento, per cui intendendo utilizzare le tabelle per valutazioni di immobili specifici, occorre applicare alle quotazioni i cosiddetti **coefficienti correttivi o di differenziazione**.

Il bagaglio di dati necessario alla determinazione del prezzo noto deve essere completato, nel senso di supportato, anche da una ricerca diretta, relativa alle offerte di mercato su inserzioni a pagamento, certamente tenendo conto, che i prezzi richiesti hanno necessitato di una discreta elaborazione da parte dell'estimatore che ha anche valutato due aspetti fondamentali e, cioè che:

- A) il prezzo richiesto sarà sempre generalmente suscettibile di una contrattazione, per cui difficilmente coinciderà con il prezzo realizzato;
- B) le superfici commerciali, cioè la superficie calcolata al lordo dei muri perimetrali, di tramezzi interni, dei pilastri e degli sguinci ecc. dichiarata per gli immobili in offerta non corrispondono quasi mai a quelle reali.

Una volta determinato tipologicamente, il tipo di fabbricato da stimare, la comparazione e le indagini di mercato dovranno essere eseguite per analogia tra immobili dello stesso tipo tecnicamente definito.

Di seguito andranno esaminate e raffrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, le forme architettoniche, il tipo di struttura, il tipo di finiture, il tipo di impianti, la consistenza complessiva, la zona, eventuali vincoli, la legittimità dal punto di vista urbanistico ed edilizio, la disponibilità ecc.

Pertanto la comparazione deve tenere conto non soltanto della differenziazione quantitativa riguardo alle superfici o volumi effettivi dei diversi immobili oggetto del raffronto, ma anche della differenziazione qualitativa definibile secondo dei coefficienti che siano espressione delle diverse qualità e caratteristiche.

E' appunto nella determinazione di questi coefficienti che subentra la capacità da parte dell'estimatore di proporre quelli per i quali potrà dimostrare una precisa e rigorosa attendibilità. Tali **coefficienti differenziativi** vanno applicati mediante moltiplicazione sulla quotazione base verificata anche a seguito di indagini di mercato esperite e saranno considerati come base di lavoro per valutare caso per caso quale sia effettivamente il coefficiente più attendibile.

Si tratta cioè, di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle

tipiche della media. Essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per quotazioni espresse in vecchie lire sia per quotazioni espresse in euro.

Un coefficiente il cui primo numero è uno zero seguito da virgola ed altri numeri, moltiplicato per la quotazione media produce un ribasso di tale quotazione. Al contrario, un coefficiente superiore ad 1, moltiplicato per la quotazione media produce un aumento di tale quotazione. Infine, il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq) sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Per semplicità di chi legge, quanto detto viene chiarito di seguito a titolo esemplificativo:

Alloggio di mq commerciali 100 al quale si applica un coefficiente di differenziazione globale per es. 0,57375; quotazione media di riferimento per edificio nuovo 2000 al mq;

CALCOLO A

Applicando la quotazione media alla superficie effettiva commerciale e applicando il coefficiente di differenziazione globale totale

$$Mq\ 100 \times E.\ 2000/mq = 200.000 \times 0,57375 = 114.750$$

CALCOLO B

Applicando il coefficiente di differenziazione al valore di riferimento e considerando la superficie commerciale effettiva

$$E.\ 2.000/mq \times 0,57375 = 1.147,50 \times 100\ mq = 114.750$$

CALCOLO C

Applicando il coefficiente di differenziazione globale alla superficie commerciale effettiva e considerando l'intera quotazione media di riferimento a nuovo

$$Mq\ 100 \times 0,57375 = 57,375\ (superficie\ virtuale) \times E.2.000/mq = 114.750$$

Quando, come nel nostro caso, relativamente alla stima dell'immobile, si hanno più coefficienti di differenziazione, si stabilirà un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti ed applicando tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad 1, rappresentato da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.

Ai coefficienti di differenziazione classificati in **principali** e **supplementari**, descritti di seguito, non se ne possono aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio

di risultati aberranti, nel senso che l'aggiunta di ulteriori coefficienti rispetto a quelli previsti, ad arbitrio del tecnico estimatore, altererebbe in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti.

Questo perché i coefficienti di differenziazione elencati di seguito sono numeri calcolati in base ad una media delle consuetudini ed apprezzamenti dello specifico mercato.

Eccezionalmente il perito potrà o dovrà modificarli a suo giudizio, in presenza di spiccate e particolari caratteristiche o posizioni dell'immobile o di difformi apprezzamenti del mercato locale, - come nel caso che ci occupa - specie per le pertinenze, provvedendo però a fornire valide argomentazioni giustificative.

E' da escludere che all'interno di un'unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica ed onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni o cucine o bagni o disimpegni; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore a determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili. I coefficienti per le pertinenze vanno applicati preliminarmente e separatamente alle superfici delle singole pertinenze, prima di essere sommate alla superficie dell'unità oggetto di stima e prima di procedere all'applicazione del coefficiente globale di differenziazione : la superficie virtuale per esse ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti relativi all'unità principale (coefficiente globale unico di differenziazione).

I coefficienti correttivi di differenziazione principali da applicare alla quotazione media sono i seguenti:

1) COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE E DI PIANO

Coefficienti di livello di piano

	A) Coeff. con ascensore	B) Coeff. senza ascensore
Terreno	0,90	0,97
Rialzato	0,90	0,97
Primo	0,94	1,00
Secondo	0,96	0,90
Terzo	0,98	0,80
Piani superiori	1,00	4° (0,95) - 5° (0,55)
Ultimo piano	1,05	6° (0,40)

Coefficienti delle pertinenze

Destinazione	Caratteristiche	Coefficiente
Cantine e solai	Inabitabili	0,20
Taverne	Seminterrate di ville o villini	0,50
Camere a tetto o	----	
soffitte	----	0,33
Balconi	scoperti	0,25
Balconi	coperti anche lateralmente	0,40
Verande		0,95
Terrazze	a livello scoperte	da 0,25 a 0,15
Terrazze	a livello coperte	da 0,45 a 0,30
Lastrici solari	praticabili con accesso da scala int.	da 0,20 a 0,10
Giardini	di proprietà esclusiva	0,18
Uffici	-compresi in edifici residenziali: per i centri storici ed in prossimità di centri amministrativi, ospedalieri e di tribunali;	1,00
	-per i semicentri di elevato interesse terziario;	0,97 da 0,90 a 0,80
	-negli altri casi;	0,95
	-uffici al piano seminterrato;	1,00
Box	-in edifici destinati solo ad uffici;	da 1,60 a 1,80
	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,40 a 1,50 da 1,30 a 1,60
	-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,00 a 1,25 da 0,75 a 1,00
	-in zone di facile parcheggio,	da 0,75 a 0,90

Relazione di Stima

Posti auto coperti di proprietà esclusiva	se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1 a 1,20
	-in zone di impossibile parcheggio,	da 0,90 a 1,10
	se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,75 a 1,05
	-in zone di difficile parcheggio,	da 0,70 a 0,90
	se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,55 a 0,70
	-in zone di facile parcheggio,	da 0,50 a 0,65
Posti auto all'aperto di proprietà esclusiva	se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,90 a 1,10
	in zone di impossibile parcheggio	da 0,70 a 0,95
		da 0,35 a 0,50
Magazzini e laboratori	in zone di difficile parcheggio	0,90
	in zone di facile parcheggio	0,88
	-a livello pianterreno o rialzato	0,67
	-a livello seminterrato con accesso	0,70
	carraio	
Depositi senza permanenza di persone	-a livello seminterrato accessibile solo da scale	0,65
	-interrati con aria condizionata	0,60
		0,45
	a livello pianterreno o rialzato	0,35
	-a livello seminterrato con accesso	

	carroio -a livello seminterrato accessibile solo da scale -interrati con aria condizionata	
--	--	--

2) COEFFICIENTI DI ETA', QUALITA' E STATO

A) coefficienti di età

Con le seguenti ripartizioni:

Nuovo (immobile mai utilizzato)

Recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni)

Di età da 10 a 20 anni

Di età da 21 a 40 anni

Di età da 41 a 60 anni

Di oltre 60 anni d'età

B) coefficienti di qualità

Con le seguenti ripartizioni:

Lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata ed acqua calda centralizzate, doppi servizi, doppi ingressi, servizio di portineria);

Signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quantomeno bagni e toilette separati nelle unità piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo);

Medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico);

Popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono);

Ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi).

C) coefficienti di stato di manutenzione

con le seguenti classificazioni:

Ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in "perfetto stato");

Buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile);

Mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole);

Pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale);

cioè secondo il seguente schema:

Età e qualità dell'edificio	Relazione di stima			Stato pessimo
	Stato ottimo	stato buono	stato mediocre	
Edificio nuovo				
Lusso	1,10	----	----	----
Signorile	1,05	----	----	----
Medio	1,00	----	----	----
Popolare	0,90	----	----	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
Edificio recentissimo				
Lusso	0,95	0,90	0,85	----
Signorile	0,90	0,85	0,80	----
Medio	0,85	0,80	0,75	----
Popolare	0,80	0,75	0,70	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
10 - 20 anni				
Lusso	0,90	0,85	0,80	----
Signorile	0,85	0,80	0,75	----
Medio	0,80	0,75	0,70	----
Popolare	0,75	0,70	0,65	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
21 - 40 anni				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	----	----	----	----
41 - 60 anni				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	----	----	----	----
Oltre 60 anni				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

STIMA DEL LOTTO UNICO:

L'immobile fa parte di un antico e vetusto fabbricato destinato ad abitazioni di tipo popolare di complessivi due piani fuori terra ubicato nel centro storico di Torre Annunziata (Na) alla Via Giuseppe Parini, 58 il cui sito d'impianto ricade in "Zona Omogenea A" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) classificata come "Riqualificazione Urbanistica" ed in "zona R.U.A" del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) classificata come "zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale"

La zona risulta quindi, compresa nel nucleo urbano centrale del tessuto storico, sufficientemente servita, con adeguati servizi nelle zone limitrofe, infrastrutture insufficienti ma con piccoli negozi di genere diversi nelle vicinanze, con scuole limitrofe e facile accesso allo svincolo autostradale, in un contesto per lo più residenziale, misto a situazioni di carattere economico e di degrado e, ad altre di maggior pregio.

L'appartamento, ubicato al primo piano, ha accesso dalla seconda porta sita sulla terrazza di disimpegno comune a destra salendo le scale e risulta composto da due ampi vani con corridoio di disimpegno, bagno, cucina, balconcino e proprietà comune di un vano utilizzato come ripostiglio- deposito ubicato sullo spazio comune per mq. 80,00 complessivi di superficie utile coperta residenziale di ml 4,80 di altezza e mq. 2,00 di superficie scoperta relativa al balconcino sulla Via Parini oltre a mq. 30,00 di spazio esterno comune dove è ubicato anche il vano deposito senza identificativi catastali.

Sono stati individuati, quindi i seguenti **coefficienti correttivi di differenziazione principali** di cui alle tabelle prima riportate per calcolare il coefficiente globale unico di differenziazione:

coefficiente di livello di piano - piano primo senza ascensore, **coeff. 0,90;**

coefficiente di età, qualità e stato - costruzione di circa 60 anni d'età di qualità popolare in uno stato di manutenzione mediocre, **coeff. 0,55;**

coefficiente in diminuzione - unità immobiliare sprovvista di impianti a norma e con solai sostenuti da travi in legno - **coeff. 0,90;**

coefficiente in aumento - unità immobiliare con vani ampi e di altezza oltre la media - **coeff. 1,20;**

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

Avremo, quindi un **coefficiente globale unico pari a $(0,90 \times 0,55 \times 0,90 \times 1,20) = 0,534$ arrotondabile a 0,6**

Pertinenze:

balconcino e spazio comune mq. 32,00 (sup. utile effettiva)

Coefficienti delle pertinenze

coeff. $0,25 \times \text{mq. } 32,00 = \text{mq. } 8,00$;

Totale superficie virtuale mq. 8,00;

Da cui:

Superficie utile effettiva mq. 80,00 + superficie pertinenziale mq. 8,00 = mq. 88,00 (superficie commerciale effettiva)

Quindi, sulla base dell'ultima quotazione immobiliare utile del Consulente Immobiliare riportata nell'Annuario Immobiliare per le abitazioni nuove nella zona in oggetto nonché nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che riporta valori compresi nell'intervallo di E./mq. (910/1.400 e 600/930) rispettivamente per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale e scadente, abbiamo un valore di riferimento di E./mq. 1.300,00 - che appunto rappresenta la quotazione utile **media** di riferimento **per le abitazioni nuove di tipo economico-popolare, quindi tipologicamente analoghe a quella in oggetto. (cfr. All. 11)**

Tale valore va mediato con i risultati ottenuti dall'esame delle compravendite effettivamente realizzate in zona nonché con le inserzioni delle Agenzie Immobiliari di zona e sulle riviste specialistiche del settore che indicano un valore di E./mq. 1.700,00.

Da cui il valore di riferimento effettivo ottenuto dalla **media dei due valori** è di: E./mq. $(1.300,00 + 1.700,00/2) = \text{E./mq. } 1.500,00$.

Tale quotazione utile di riferimento a nuovo va moltiplicata per il coefficiente globale di differenziazione per avere la quotazione corretta che tiene in debito conto le caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Da cui

E./mq. $1.500,00 \times 0,6 = \underline{\text{E./mq. } 900,00}$ che rappresenta il **valore di mercato corretto** (con riferimento all'es. di calcolo B prima riportato).

Tale valore di mercato corretto va moltiplicato per la superficie commerciale effettiva dell'unità immobiliare oggetto di stima:

E./mq. $900,00 \times \text{mq. } 88,00 \text{ commerciali} = \text{Euro } 79.200$ arrotondabile ad

Euro 79.000,00 (Valore di mercato stimato)

Su tale valore, in via del tutto prudentiale, per quanto indicato in risposta ai quesiti specifici va applicata una percentuale di decremento della stima **per le caratteristiche urbanistiche dell'immobile nonché della vetustà degli impianti e dello stato d'occupazione dell'immobile**, valutata congrua nella misura del 5% pari ad un importo di Euro 3.950,00 **che tenga conto anche:**

- delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- di eventuali vizi occulti.

Da cui:

Euro $79.000,00 - \text{Euro } 3.950,00 (5\%) = \text{Euro } 75.050$ arrotondabile ad

Euro 75.000,00 (Valutazione finale del LOTTO UNICO - Prezzo base d'asta)

Relativamente alla determinazione del suddetto prezzo base per la vendita dell'immobile in oggetto **nella sua interezza** va considerato quanto segue:

- per la sua determinazione sono state tenute in debita considerazione già nella scelta dei coefficienti, le caratteristiche dell'immobile relativamente alla sua conservazione, manutenzione ed adeguamento;
- le tabelle utilizzate sono frutto di elaborazione effettuata dall'autore del testo F. Tamborrino a partire dal 1990 ad oggi, tenendo conto dei dati già elaborati con altre sue opere, nonché dell'archivio di oltre un trentennio di valutazioni fiscali e di mercato. Le tavole dei coefficienti di stima sono, a

loro volta, frutto di studi e successive elaborazioni e modificazioni, nel tempo, effettuate dall'autore partendo dal ceppo basilare dei criteri di stima enunciati dal Ministero dei LL.PP, modernizzandoli ed adattandoli alle evoluzioni del mercato fino ad oggi ed ai mutamenti dimensionali delle maggiori città e località con riferimento ai dati forniti dall'OMI e dalle compravendite effettive.

Le tabelle per questo motivo non possono mai essere utilizzate senza considerare i coefficienti correttivi della stima.

Euro 75.000,00 (Prezzo Base del Lotto Unico)

QUESITO 20: Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 cc e, in s4ffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

5.20 RISPOSTA al quesito 20)

Relativamente al cespite staggito costituente il **Lotto Unico**, con riferimento a quanto indicato in risposta al quesito 2) non sussistono contratti di locazione registrati a carico del bene pignorato che risulta occupato stabilmente da altra persona rispetto all'esecutato e, quindi nella determinazione del relativo valore immobiliare si è tenuto conto di tale condizione.

6. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 20.12.2024 la sottoscritta Arch. Rosa Maria Romanò, nominata Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5241, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8491/95 con studio in Napoli alla Via F.S. Correrà n.5, ha prestato giuramento di rito attraverso la compilazione e l'invio telematico dell'apposito modello di accettazione dell'incarico alla Cancelleria della Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata (Na).

La scrivente veniva nominata dal Giudice dell'Esecuzione in data 10.12.2024 Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva n.R.G.E 168/2024 promossa da Intesa Sanpaolo SpA contro il sig. XXXXXX XXXX al quale veniva notificato atto di

precetto in forza del titolo esecutivo costituito da contratto di mutuo fondiario a mezzo contratto per Notar Concetta Palermiti del 25.10.2021 rep. 260142, racc. 47703.

Quindi, in virtù di quanto esposto, rimanendo senza esito il sopradetto atto di precetto, veniva notificato pignoramento immobiliare sottoponendo ad esecuzione forzata il seguente bene:

“...appartamento sito al primo piano, avente accesso dalla seconda porta sita sul terrazzo comune a destra salendo le scale, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con proprietà XXXXXX, giardino di proprietà XXXXX XXXX o aventi causa, proprietà XXXXX XXXXXX o aventi causa e detta Via Parini, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 7, p.lla 190 sub. 13, Via Giuseppe Parini n. 58, piano primo, z.c. 2 catg. A/4, vani 4,5, classe 4.”

La scrivente, unitamente al custode nominato, eseguiva il primo sopralluogo presso l’immobile staggito in data 13.01.2025 con il prosieguo del 16.01.2025 e del 03.07.2025.

Durante le operazioni peritali venivano eseguiti i rilievi metrici e fotografici ed acquisito quanto necessario all’espletamento del mandato, accertando anche quanto indicato in risposta ai quesiti specifici nel corpo della relazione.

Ritenendo di avere acquisito quanto necessario per rispondere in maniera esauriente al mandato, la sottoscritta chiudeva le operazioni peritali come da verbali di sopralluogo. **(cfr. All. 1)**

Preliminarmente aveva provveduto ad esaminare il fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva in oggetto per verificarne la completezza ai sensi dell’art.567, 2° comma c.p.c ed a richiedere agli uffici competenti copia dei documenti esistenti per verificare l’esatta identificazione dei beni e la loro rispondenza rispetto allo stato attuale oltre all’esistenza di formalità, vincoli ed oneri. **(cfr. All. 2, 3, e 4).**

+++++

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

Napoli 22.12.2025

L’Esperto Stimatore

Arch. Rosa Maria Romanò

7. ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 1.2) Determinazione indennità d'occupazione
- 1.3) Attestazione Ufficio del registro;
- 2) Documentazione Catastale con relative quietanze:
 - 2.1) Planimetria catastale dell'unità immobiliare al Foglio 7 p.lla 190 sub 13;
 - 2.2) Estratto di mappa Foglio 7 p.lla 190;
 - 2.3) Visura storica catastale foglio 7 p.lla 190 sub 13;
 - 2.4) Planimetria catastale dell'unità immobiliare al Foglio 2 p.lla 68 sub 15;
- 3) Ispezioni con relative quietanze:
 - 3.1) Ispezione per immobile C.F. Torre Annunziata (Na) Foglio 7 p.lla 190 sub 13;
 - 3.2) Nota di trascrizione del 08.11.2021 nn. 40295/54629;
 - 3.3) Nota d'iscrizione del 08.11.2021 nn. 6947/54630;
 - 3.4) Nota di trascrizione del 25.11.2024 nn. 44639/56815;
 - 3.5) Ispezione per soggetto
 - 3.6) Ispezione per soggetto;
 - 3.7) Ispezione per soggetto;
- 4) Titoli di proprietà e relative quietanze:
 - 4.1) Atto di Compravendita per Notar Concetta Palermiti del 25.10.2021 rep. 260141;
 - 4.2) Atto di Compravendita per Notar Diego Ciro Vanacore del 30.12.2005 rep. 32809;
 - 4.3) Donazione per Notar Diego Ciro Vanacore del 08.06.1990 rep. 10878;
- 5) Certificati in atti:
 - 5.1) Certificato contestuale di stato civile e di residenza dell'esecutato;
- 6) Planimetria dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare al Foglio 7 p.lla 190 sub. 13;
- 7) Attestazione interventi di ripristino e messa in sicurezza della parte danneggiata;
- 8) Documentazione urbanistico-edilizia del Comune di Torre Annunziata (Na);
- 9) Certificazione uso civico e Tabella Servizio Amm. usi civici;
- 10) Schema di classificazione immobili;
- 11) Valori immobiliari OMI;
- 12) Copie prova spedizioni;
- 13) Foto dello stato dei luoghi.