

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n.R.G.E. 76/2025
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Vitulano**

CREDITORE PROCEDENTE: SIG. XXX XXXX XXXXXX

DEBITORE: SIG. XX XXXX XXXXX 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 degli immobili ubicati in Vico Equense (NA) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3 riportati nel Catasto Terreni:
- Foglio 9 p.lle 18, 19 (fabbricato rurale), 20, 59 e 60: STIMA.**

LOTTO UNICO

Vista prospettica del complesso immobiliare dalla S.S. 163



Torre Annunziata lì, 19.01.2026

L'Esperto Arch. Rosa Maria Romanò

SOMMARIO

1.	Premessa e dati della procedura.....	pag. 3
2.	Beni oggetto di pignoramento.....	pag. 4
3.	Atto di pignoramento.....	pag. 5
4.	Descrizione sintetica dei beni costituenti il LOTTO.....	pag. 7
5.	Risposta ai Quesiti contenuti nel mandato.....	pag. 11
5.1	Quesito 1.....	pag. 11
5.2	Quesito 2.....	pag. 27
5.3	Quesito 3.....	pag. 28
5.4	Quesito 4.....	pag. 42
5.5	Quesito 5.....	pag. 52
5.6	Quesito 6.....	pag. 54
5.7	Quesito 7.....	pag. 56
5.8	Quesito 8.....	pag. 59
5.9	Quesito 9.....	pag. 61
5.10	Quesito 10.....	pag. 62
5.11	Quesito 11.....	pag. 64
5.12	Quesito 12.....	pag. 74
5.13	Quesito 13.....	pag. 75
5.14	Quesito 14.....	pag. 75
5.15	Quesito 15.....	pag. 75
5.16	Quesito 16.....	pag. 75
5.17	Quesito 17.....	pag. 76
5.18	Quesito 18.....	pag. 77
5.19	Quesito 19: STIMA.....	pag. 78
5.20	Quesito 20.....	pag. 95
6.	Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	pag. 95
7.	Elenco Allegati.....	pag. 97

1. PREMESSA E DATI DELLA PROCEDURA

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura in data 16.06.2025, preso atto dell'avvenuto deposito 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 27.06.2025, depositato telematicamente in data 29.06.2025 al quale per brevità si rimanda.

Dati della procedura

- Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Valentina Vitulano;
- R.G.E. 76/2025;
- Creditore Procedente: Sig. XXX XXXX XXXXX nato a XXXXXX (OHIO-USA) il XX.XX.XX C.F. MNZRLD47E07Z404H;
- debitore: Sig. XX XXXXX XXXXXX XXXX [REDACTED] nato a Napoli il XX.XX.XX C.F. [REDACTED]
- Titolo Esecutivo posseduto: Decreto Ingiuntivo n. 1397/2023 emesso dal Tribunale di Torre Annunziata (NA) in data 29.11.2023 R.G. 5475/2023 notificato al Sig. XX XXXX XXXXXX XXXX in data 20.12.2023 dichiarato provvisoriamente esecutivo con ordinanza del 21.11.2024 emessa dal medesimo Tribunale nel giudizio di opposizione al Decreto Ingiuntivo R.G. 579/2024 cui seguiva atto di precetto di pagamento notificato al Sig. XX XXXXX XXXXXX XXXX in data 17.04.2025 per il pagamento della complessiva somma di Euro 654.352,79, rimasto senza effetto;
- Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: 19.02.2026;
- Esperto Stimatore: Arch. Rosa Maria Romanò;
- Custode Giudiziario: Avv. Aldo Montuoro.

2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La Procedura Esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento dei seguenti beni immobili e diritti immobiliari:

Immobili:	Lotto Unico (terreni con fabbricato rurale);
Diritto Pignorato	Piena proprietà per la quota di 1/1
Natura	Terreni con fabbricato rurale
Ubicazione	Vico Equense (NA) - Contrada Arola - Località Chiosse - Tortigliano;
Ditta Catastale	XX XXXXX XXXXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX;
Catasto:	Terreni
Comune:	Vico Equense (NA)(codice L845)
Dati identificativi:	- Foglio 29, particella 18, incolto prod. classe 3 superficie ha. 5.61.10, R.D. Euro 8,69, R.A. Euro 2.90; - Foglio 29, particella 19, fabbricato rurale, are 00,30; - Foglio 29, particella 20, uliveto, classe 5, are 3,30 R.D. Euro 0,68, R.A. Euro 1,02; - Foglio 29, particella 59, uliveto, classe 5, ha 1.45.40, R.D. Euro 30,04 R.A. Euro 45,06; - Foglio 29, particella 60, uliveto, classe 3 are 3,40, R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,58.
Dati di Classamento:	- Foglio 29, particella 18, incolto prod. classe 3 superficie ha. 5.61.10; - Foglio 29, particella 19, fabbricato rurale, are 00,30; - Foglio 29, particella 20, uliveto, classe 5, are 3,30; - Foglio 29, particella 59, uliveto, classe 5, ha 1.45.40;

	- Foglio 29, particella 60, uliveto, classe 3, are 3,40;
Indirizzo catastale	Vico Equense (NA) (L845)

Così descritti nell'atto di pignoramento:

"- piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 18, incolto produttivo classe 3 reddito dominicale Euro 8,69 reddito agrario Euro 2,90 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

- piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 19, fabbricato rurale - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

- piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 20, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 0,68 reddito agrario Euro 1,02 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

- piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 59, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 30,04 reddito agrario Euro 45,06 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

- piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 60, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 2,02 reddito agrario Euro 1,58 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio."

3. ATTO DI PIGNORAMENTO.

L'atto di pignoramento relativo agli immobili sopra indicati ed identificati è:

Dati relativi alla Nota di Trascrizione			Dati relativi al Titolo
Nota del	reg. gen.	reg. part.	Sezione A - Generalità
29.05.2025	27145	20989	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 15.05.25
			Tribunale di Torre Annunziata (NA) C.F. 90026810631
			Numero di repertorio: 2465/2025
			Sezione B - Immobili
			Unità negoziale n. 1
			Immobile n. 1
			Comune: Vico Equense (NA) L845 Catasto Terreni
			- Foglio 29 Particella 18 natura terreno, consistenza 5 ettari 61 are 10 centiare;
			Immobile n. 2
			- Foglio 29 Particella 19 natura fabbricato rurale, consistenza 30 centiare;
			Immobile n. 3
			- Foglio 29 Particella 20 natura terreno, consistenza 3 are 30 centiare;
			Immobile n. 4
			- Foglio 29 Particella 59 natura terreno, consistenza 1 ettaro 45 are 40 centiare;
			Immobile n. 5
			- Foglio 29 Particella 60 natura terreno, consistenza 3 are 40 centiare.
			Sezione C - Soggetti:
			A favore:
			XXX XXXXX XXXX nato il XX.XX.XX negli XXXX XXXXX XXXXXX (EE) C.F: MNZRLD47E07Z404H - relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
			Contro:
			Soggetto n. 1

	XX XXXXX XXXXXX XXXX nato il XX.XX.XX a Napoli 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

Dei beni oggetto di pignoramento in piena proprietà è stato formato il LOTTO UNICO di seguito riportato e come meglio precisato e descritto in risposta al quesito 3):

LOTTO UNICO: In Vico Equense (NA) alla contrada Arola località Chiosse - Tortigliano, quindi prossima alla nota località di Positano, ampio lotto di terreno con fabbricato rurale adibito ad abitazione e ricezione con ingresso dalla S.S. 163 mediante passo carrabile all'altezza della pietra miliare indicante Km 8, della complessiva superficie catastale di mq. 71.350.

In particolare, si tratta di una zona periferica a carattere rurale distante circa 15 km dal nucleo cittadino e circa 5 km dal noto centro di Positano, caratterizzata da bassa densità abitativa con villette unifamiliari dotate di giardino.

Il lotto in oggetto presenta forma irregolare in posizione degradante sulla collina, confinante da un lato con la strada che lo delimita e da cui ha accesso con passo carrabile chiuso da cancello, per declinare verso il mare godendo, quindi di un meraviglioso panorama, affacciato sul golfo di Salerno con spettacolare vista sull'isola dei Galli e sulla costiera amalfitana.

Il sito d'impianto del lotto ricade in zona A3 del PRG classificata di "rilevante interesse ambientale" ed in zona territoriale 1a del PUT di "tutela dell'ambiente naturale di 1^a grado".

La zona risulta quindi, nel nucleo periferico e rurale del tessuto cittadino, prossima però alla parte più significativa del contesto territoriale dove si concentrano i principali servizi ed attività commerciali.

Il complesso immobiliare costituente il lotto ha caratteristiche abitative di residenza di lusso.

Nella zona a Sud del lotto si sviluppa l'antico fabbricato rurale costituito da piano terra e primo piano con successivo ampliamento al secondo piano, corredato da una piscina perfettamente integrata ed omogeneizzata al contesto naturale con terrazze ed una cucina.

La struttura portante verticale del piano terra è stata realizzata in muratura di pietra calcarea a vista di spessore 60 cm. mentre quella del primo piano è mista, in muratura di pietra calcarea nella parte originaria ed in blocchi di lapil-cemento di spessore 30 cm. nella parte in ampliamento.

La struttura orizzontale è costituita da solai piani con travetti precompressi ed elementi di alleggerimento in laterizio.

Il secondo piano è composto da un'ampia camera con bagno coperta da un tetto a due falde in legno, chiusa lungo il perimetro da vetri di cui alcuni scorrevoli.

Il piano terra è composto da salone con ampie finestre, camera n. 1 da letto con bagno, camera n. 2 da letto con bagno.

Tutti gli ambienti presentano ingresso indipendente dal cortile.

Il primo piano accessibile da scala esterna, è composto da camera n. 3 da letto con bagno.

A pertinenza vi è ampio terrazzo pavimentato delimitato da ringhiera in ferro, n. 2 terrazzi di passaggio e sosta, piscina con struttura portante in conglomerato cementizio, ampia cucina con bagno, camera n. 4 da letto con bagno ed in posizione sovrastante rispetto alla cucina, un terrazzo praticabile di circa mq. 54,71 con due barbecue installati.

L'intero complesso è circondato da un'ampia area esterna recintata, sistemata a terrazzamenti, con presenza di numerose essenze arbustive di notevole pregio ornamentale.

Nella zona a Nord del terrazzamento sono presenti n. 3 cisterne di raccolta delle acque piovane con alberi di ulivo ed alberi da frutto.

Il terrazzamento dell'intero complesso è sistemato con muretti di contenimento in pietra i cui percorsi interni sono muniti di ringhiera di legno.

Il complesso immobiliare si estende per una superficie interna netta calpestabile di mq. 144,58 oltre la superficie esterna attrezzata di mq. 378 con piscina di mq. 76 e restante terreno agricolo di mq. 70.650.

Dispone dei normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, telefonico, citofonico e TV con elementi di climatizzazione)

Il complesso ha la seguente identificazione catastale:

Catasto terreni del Comune di Vico Equense (NA)

-Foglio 29, particella 18, incolto produttivo classe 3 superficie ha 5.61.10 R.D. Euro 8,69 R.A. Euro 2,90;

-Foglio 29, particella 19, fabbricato rurale, ha. 00.30;

-Foglio 29 particella 20, uliveto classe 5 superficie ha 03.30 R.D. Euro 0,68 R.A. Euro 1,02;

-Foglio 29, particella 59, uliveto classe 5 superficie ha 1.45.40 R.D. Euro 30,04 R.A. Euro 45,06;

-Foglio 29, particella 60 uliveto classe 3 superficie ha 03.40 R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,58 in ditta XX XXXX XXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per la quota di 1/1.

Confina a Nord con particelle di terreno 46, 47, 48, 49 e 61, a Sud con strada statale, ad Est con particella 16 e ad Ovest con particella 46.

Il sopradetto complesso immobiliare è pervenuto all'esecutato in virtù di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata del 04.02.2019 rep. 119 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20.02.2019 ai nn. 8618/6837 con provenienza per Atto ricevuto dal Notaio Salvatore Laurenza del 21.12.1973 rep. 29673 registrato a Castellammare di Stabia (NA) in data 29.12.1973

al n. 6905, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.01.1974 ai nn. 1441/1288.

Circa la legittimità del complesso immobiliare si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Vico Equense (NA) nonché la disamina dei Titoli di proprietà e provenienza unitamente alla documentazione catastale, hanno consentito di stabilire che gli immobili oggetto di pignoramento risultano costituiti da un originario fabbricato rurale di remota costruzione realizzato su due livelli da ritenere legittimo perché costruito in epoca in cui l'edificazione non era regolata da strumenti urbanistici, ristrutturato nel 1990 e successivamente ampliato in assenza di Autorizzazione Edilizia per il cui ampliamento risultano presentate ai sensi della Legge 724/94 in data 28.11.1995 n. 3 istanze di sanatoria con relativa integrazione il cui procedimento non risulta ancora completamente istruito e, quindi definitivamente esitato non essendo, comunque le porzioni di fabbrica realizzate suscettibili di sanatoria in forza delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e, quindi da ritenere abusive.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico esistono infatti n. 3 ordinanze di demolizione e non esiste rilasciato il certificato di agibilità.

Della condizione urbanistico-catastale del complesso immobiliare si è tenuto conto in sede di stima con la riduzione del valore di mercato stimato attraverso l'applicazione di una congrua percentuale di decremento quale adeguamento e correzione della stima, in relazione alla sua regolarizzazione in misura di tempi e costi.

Il complesso immobiliare risulta adibito ad attività ricettiva di lusso con ambienti interni completamente e finemente arredati, rifiniti e predisposti per l'accoglienza di persone in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01.04.2025 tra l'esecutato, sig. XX XXXX XXXXX XXXX e la sig.ra XXXX XXXXX nata a Napoli il XX.XX.XX, registrato in data 29.04.2025, per un canone complessivo di locazione di € 1.000,00 mensili, ritenuto non congruo in forza delle caratteristiche rilevanti dell'intero complesso.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: Euro 1.300.000,00.

OFFERTA MINIMA Euro 975.000,00

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 del 09.06.2025 a firma del Notaio Pasqualino Visconti agli atti della procedura esecutiva in data 16.06.2025, 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 degli immobili pignorati nella quota di 1/1 in Vico Equense (NA) a far data dall'ultimo acquisto anteriore al ventennio precedente il pignoramento del 15.05.2025 rep. 2465/2025 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 29.05.2025 ai nn. 27145/20989.

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 sugli immobili con la ricostruzione catastale e della provenienza nel

ventennio relativamente alla titolarità ad oggi in capo all'esecutato del diritto pignorato di piena proprietà 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 degli immobili.

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 dei cespiti staggiti (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 i Titoli di proprietà legittimanti il possesso dei beni pignorati da parte dell'esecutato per i diritti di piena proprietà a copertura del periodo da esaminare (**cfr. All. 3 e 4**) e, precisamente:

- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata del 04.02.2019 rep. 119 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20.02.2019 ai nn. 8618/6837; (**cfr. All. 3.3**)
- Atto di Compravendita per Notar Salvatore Laurenza del 21.12.1973 rep. 29673 registrato a Castellammare di Stabia (NA) in data 29.12.1973 al n. 6905, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.01.1974 ai nn. 1441/1288. (**cfr. All. 4.1**)

Agli atti vi sono: (**cfr. All. 5**)

- 1) Certificato di Stato Libero dell'esecutato dell'11.06.2025;
- 2) Visure storiche catastale dei beni pignorati;
- 3) Nota di trascrizione del pignoramento.

La sottoscritta, quindi attraverso le visure effettuate presso il NCEU di Napoli, (**cfr. All. 2**) la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (**cfr. All. 3**), l'Archivio Notarile

(cfr. All. 4) nonché i Registri dell'Anagrafe e dello Stato Civile (cfr. All. 5) accertava la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, predisponendo altresì l'elenco **aggiornato** delle iscrizioni e trascrizioni ante ventennio per i cespiti staggiti rispetto a quanto certificato in atti a far data dal ventennio precedente la trascrizione del pignoramento fino ad oggi.

Mappe Censuarie

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Vico Equense (NA)(L845) alla contrada Arola, località Chiosse - Tortigliano al:

-Foglio 29, particella 18, qualità incolto prod. classe 3, superficie ha 5.61.10, R.D. Euro 8,69, R.A. Euro 2.90;

-Foglio 29, particella 19, qualità classe fabbricato rurale, ha 00,30;

Foglio 29, particella 20, qualità uliveto, classe 5 consistenza ha 3,30 R.D. Euro 0,68, R.A. Euro 1,02;

-Foglio 29, particella 59, qualità uliveto, classe 5, consistenza ha 1.45.40, R.D. Euro 30,04 R.A. Euro 45,06;

-Foglio 29, particella 60, qualità uliveto, classe 3, consistenza ha 03,40, R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,58 in ditta XX XXXXX XXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1. (cfr. All. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5 Visure storiche)

Dati identificativi degli immobili pignorati e variazioni riportati in Visura:

-Foglio 29, particella 18 incolto prod. ha 5 61 10 R.D. Euro 8,69 R.A. Euro 2,90; (cfr. All. 2.1)

- Costituzione dell'impianto meccanografico del 18.02.1977 alla partita 6327 Catasto Terreni al Foglio 29 p.lle 18 incolto prod. classe 3 ha 5 61 10 R.D. L. 16.833 R.A. L. 5.611 in ditta XX XXXXX XXXXXX nato a XXX XXXXX X XXXXXX (CE) il XX.XX.XX in piena proprietà fino al 04.02.2019 per atto Notar Salvatore Laurenza rep. 29673 del 21.12.1973 registrazione n. 6905 del 29.12.1973 - n.1275.1/1974 in atti dal 30.03.1995 con provenienza in ditta XXXXX XXXXXX fu Vincenzo;

- A seguito di variazione del 18.11.2016 pratica n. NA0463083 in atti dal 18.11.2016 bonifica identificativo catastale (n. 16253.1/2016) risultano sopprese le particelle 19, 20 e 60 del foglio 29 e variata la particella 89 del foglio 29 e la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 18 incolta prod. classe 3 ha 5 49 91 R.D. Euro 8,52 R.A. Euro 2,84;
- A seguito di variazione del 18.11.2016 pratica n. NA0463089 in atti dal 18.11.2016 bonifica identificativo catastale (n.16255.1/2016) risulta variata la p.lla 89 e la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 18 incolta prod. classe 3 ha 5 50 14 R.D. Euro 8,52 R.A. Euro 2,84;
- A seguito di variazione d'ufficio del 12.07.2017 pratica n. NA0290211 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009/17 ripristino consistenza (n. 255009.1/2017) per errata costituzione della p.lla 89, la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 18 incolta prod. classe 3 ha 5 61 10 R.D. Euro 8,69 R.A. Euro 2,90;
- A seguito di decreto di trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata (NA) del 04.02.2019 rep. 119 - trascrizione n. 6837.1/2019 presso la Conservatoria di Napoli 2 in atti dal 20.02.2019 con voltura n. 5691.1/2019 pratica n. NA0050623 in atti dal 21.02.2019 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 18 incolta prod. classe 3 ha 5 61 10 R.D. Euro 8,69 R.A. Euro 2,90 in ditta XX XXXXXX XXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1. (cfr. All. 2.1)

Foglio 29, particella 19 fabbricato rurale are 30; (cfr. All. 2.2)

- Costituzione dell'impianto meccanografico del 18.02.1977 al catasto terreni al Foglio 29 p.lla 19 fabbricato rurale ha 00 30 in ditta XX XXXXXX XXXXXX nato a XXX XXXXXX XXXXXX (CE) il 25.07.1944 in piena proprietà fino al 04.02.2019 per atto Notar Salvatore Laurenza rep. 29673 del 21.12.1973 registrazione n. 6905 del 29.12.1973 - n.1275.1/1974 in atti dal 30.03.1995 e successiva variazione d'ufficio del 21.12.1973 - istanza 255009/17 per ripristino della p.lla con pratica n. NA0290189 in atti dal 14.07.2017 con provenienza in ditta XXXXXX XXXXX fu Vincenzo;

- Per variazione del 18.11.2016 pratica n. NA0463083 in atti dal 18.11.2016 bonifica identificativo catastale (n. 16253.1/2016) sono soppresse le p.lle 20 e 60 del foglio 29, variate le p.lle 18, 20, 53, 60 e 89 del foglio 29 e la consistenza immobiliare viene soppressa;
- Per variazione d'ufficio del 12.07.2017 pratica n. NA0290155 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009/17 (n. 255009.1/2017) la consistenza immobiliare viene ricostituita per errata soppressione e riportata al foglio 29 p.lla 19 ente urbano ha 00 30;
- Per variazione d'ufficio del 12.07.2017 pratica n. NA0290189 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009/17 ripristino p.lla (n. 255009.1/2017) con variazione delle p.lle 20 e 60 del foglio 29 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 19 fabbricato rurale ha 00 30;
- A seguito di decreto di trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata (NA) del 04.02.2019 rep. 119 - trascrizione n. 6837.1/2019 presso la Conservatoria di Napoli 2 in atti dal 20.02.2019 con voltura n. 5691.1/2019 pratica n. NA0050623 in atti dal 21.02.2019 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 19 fabbricato rurale ha 00 30 in ditta XX XXXXXXXX XXXXX nato a Napoli il  proprietario per 1/1. (cfr. All. 2.2)

Foglio 29, particella 20, qualità uliveto, classe 5, ha 03 30 R.D. Euro 0,68, R.A. Euro 1,02; (cfr. all. 2.3)

- Costituzione dell'impianto meccanografico del 18.02.1977 al catasto terreni al Foglio 29 p.lla 20 uliveto classe 5 ha 03 30 R.D. L. 1.320 R.A. 1.980 in ditta XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXX XXXXX X XXXXXXX (CE) il XX.XX.XX proprietario per 1000/1000 fino al 04.02.2019 per atto del 21.12.1973 Notar Salvatore Laurenza rep. 29673 registrazione n. 6905 del 29.12.1973 e voltura n. 1275.1/1974 pratica n. 150921 in atti dal 23.10.2000 con provenienza da XXXXX XXXXXXX fu Vincenzo;
- Per variazione del 18.11.2016 pratica n. NA0463083 in atti dal 18.11.2016 bonifica identificativo catastale (n. 16253.1/2016) sono soppresse le p.lle 19 e 60 del foglio 29, variate le p.lle 18, 19, 53, 60 e 89 del foglio 29 e la consistenza immobiliare viene soppressa;

- Per variazione d'ufficio del 12.07.2017 pratica n. NA0290155 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009/17 (n. 255009.1/2017) la consistenza immobiliare viene ricostituita per errata soppressione e riportata al foglio 29 p.lla 20 ente urbano ha 03 30;
- Per variazione d'ufficio del 12.07.2017 pratica n. NA0290189 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009/17 ripristino p.lla (n. 255009.1/2017) con variazione delle p.lle 19 e 60 del foglio 29 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 20 uliveto classe 5 ha 03 30;
- A seguito di decreto di trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata (NA) del 04.02.2019 rep. 119 - trascrizione n. 6837.1/2019 presso la Conservatoria di Napoli 2 in atti dal 20.02.2019 con voltura n. 5691.1/2019 pratica n. NA0050623 in atti dal 21.02.2019 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 20 uliveto classe 5 ha 03 30 in ditta XX XXXXX XXXXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1. (cfr. All. 2.3)

Foglio 29, particella 59, qualità uliveto, classe 5, ha 1.45.40, R.D. Euro 30,04 R.A. Euro 45,06; (cfr. All. 2.4)

- Costituzione dell'impianto meccanografico del 18.02.1977 al catasto terreni al Foglio 29 p.lla 59 uliveto classe 5 ha 1 45 40 R.D. L. 58.160 (Euro 30,04) R.A. L. 87.240 (Euro 45,06) in ditta XX XXXXX XXXXX nato a XXX XXXX X XXXXX (CE) il XX.XX.XX proprietario per 1000/1000 fino al 04.02.2019 per atto del 21.12.1973 Notar S. Laurenza rep. 29673 registrazione n. 6905 del 29.12.1973 e voltura n. 1275.1/1974 pratica n. 150921 in atti dal 23.10.2000 con provenienza da XXXXX XXXXXXX fu Vincenzo;
- A seguito di decreto di trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata (NA) del 04.02.2019 rep. 119 - trascrizione n. 6837.1/2019 presso la Conservatoria di Napoli 2 in atti dal 20.02.2019 con voltura d'ufficio del 04.02.2019 n. 5691.1/2019 pratica n. NA0050623 in atti dal 21.02.2019 la consistenza immobiliare viene riportata al Foglio 29 p.lla 59 uliveto classe 5 ha 1 45 40 R.D.

Euro 30,04 R.A. Euro 45,06 in ditta XX XXXXX XXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1. (cfr. All. 2.4)

Foglio 29, particella 60, qualità uliveto, classe 3 are 3,40, R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,58 in ditta XX XXXX XXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1. (cfr. All. 2.5)

- Costituzione dell'impianto meccanografico del 18.02.1977 al catasto terreni al Foglio 29 p.lla 60 uliveto classe 3 ha 03 40 R.D. L. 3.910 R.A. L. 3.060 in ditta XX XXXX XXXX nato a XXX XXXXX X XXXXX (CE) il XX.XX.XX in piena proprietà fino al 04.02.2019 per atto Notar Salvatore Laurenza rep. 29673 del 21.12.1973 registrazione n. 6905 del 29.12.1973 – n.1275.1/1974 pratica n. 234532 in atti dal 22.11.2000 e successiva variazione d'ufficio del 21.12.1973 – istanza 255009/17 per ripristino della p.lla con pratica n. NA0290189 in atti dal 14.07.2017 con provenienza in ditta XXXXX XXXXXX fu Vincenzo;
- Per variazione del 18.11.2016 pratica n. NA0463083 in atti dal 18.11.2016 bonifica identificativo catastale (n. 16253.1/2016) sono sopprese le p.lle 19 e 20 del foglio 29, variate le p.lle 18 e 89 del foglio 29 e la consistenza immobiliare viene soppressa;
- Per variazione d'ufficio del 12.07.2017 pratica n. NA0290155 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009.1/17 (n. 255009.1/2017) la consistenza immobiliare viene ricostituita per errata soppressione e riportata al foglio 29 p.lla 60 ente urbano are 3,40;
- Per variazione d'ufficio del 12.07.2017 pratica n. NA0290189 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009.1/17 ripristino p.lla (n. 255009.1/2017) e variazione delle p.lle 19 e 20 del foglio 29 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 60 uliveto classe 3 are 3,40 R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,58;
- A seguito di decreto di trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata (NA) del 04.02.2019 rep. 119 – trascrizione n. 6837.1/2019 presso la Conservatoria di Napoli 2 in atti dal 20.02.2019 con voltura n. 5691.1/2019 pratica n. NA0050623 in atti dal 21.02.2019 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 60

uliveto classe 3 are 3,40 R.D. Euro 2.02 R.A. Euro 1,58 in ditta XX XXXXX XXXXXX
XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1. (cfr. All. 2.5)

La storia degli intestati degli immobili è in linea con i Titoli in atti nel ventennio in esame e pur essendovi imprecisioni, comunque esse non inficiano la continuità dei dati catastali.

Titoli di proprietà e provenienza ultraventennale

Gli immobili pignorati in piena proprietà sono così indicati e descritti nell'atto di pignoramento: *"- piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S .163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 18, incolto produttivo classe 3 reddito dominicale Euro 8,69 reddito agrario Euro 2,90 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;*

-piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 19, fabbricato rurale - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 20, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 0,68 reddito agrario Euro 1,02 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S .163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 59, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 30,04 reddito agrario Euro 45,06 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 60, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 2,02 reddito agrario Euro 1,58 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio."

La storia di tali beni, nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento del 29.05.2025 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 con riferimento ai **Titoli a copertura del ventennio** risulta essere la seguente:

- provenienza -

Decreto di Trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata del 04.02.2019 rep. 119 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 20.02.2019 ai nn. 8618/6837 in danno del sig. XX XXXXX XXXXXX ed a favore di XX XXXXX XXXXXX XXXXX nato a Napoli il XX.XX.XX; (cfr. All. 3.3)

Atto di Compravendita per Notar Salvatore Laurenza del 21.12.1973 rep. 29673 registrato a Castellammare di Stabia (NA) il 29.12.1973 al n. 6905 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 10.01.1974 ai nn. 1441/1288 in virtù del quale la sig.ra XXXXX XXXXXX nata a Vico Equense (NA) il 01.04.1905 ha venduto gli immobili in oggetto nella loro consistenza al sig. XX XXXXX XXXX nato a XXX XXXXX X XXXXX (CE) il XX.XX.XX. (cfr. All. 4.1)

Formalità gravanti sugli immobili pignorati

Le formalità attestate dalla certificazione notarile e dai documenti in atti, gravanti sugli immobili pignorati in piena proprietà **nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 29.05.2025** ai nn. 27145/20989, verificate e confermate dalla sottoscritta con visure ipotecarie **aggiornate** per immobili e per soggetti nella Conservatoria di competenza di Napoli 2 sono: (cfr. All. 3)

Comune di Vico Equense (NA) Tipo Catasto: Terreni - Foglio 29 p.lla 18; (cfr. All. 3.1)

- **Iscrizione del 04.01.2001 R.P. 50 R.G. 345** Pubblico ufficiale CAIAZZO RAFFAELLA Rep. 30102 del 28.12.2000 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo; (**CANCELLAZIONE TOTALE**)
- **Iscrizione del 14.06.2004 R.P. 5122 R.G. 28644** Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 218/2003 del 08.01.2004 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

- **Trascrizione del 02.03.2006 R.P. 7354 R.G. 13260** Pubblico Ufficiale - ufficiale Giudiziario Corte d'Appello rep. 21351/2005 del 07.12.2005 Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili; **(CANCELLAZIONE)**
- **Trascrizione del 26.01.2017 R.P. 3390 R.G. 4140** Pubblico ufficiale Castellammare di Stabia rep. 2371/9990 del 28.12.2016 Atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione; **(cfr. All. 3.2)**
- **Trascrizione del 20.02.2019 R.P. 6837 R.G. 8618** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 119/2019 del 04.02.2019 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; **(cfr. All. 3.3)**
- **Trascrizione del 26.05.2020 R.P. 12422 R.G. 16806** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 1306 del 26.02.2020 DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; **(cfr. All. 3.4)**
- **Trascrizione del 31.12.2024 R.P. 50301 R.G. 63991** Pubblico ufficiale Calderini Vincenzo rep. 24871/18398 del 23.12.2024 Atto tra Vivi – Preliminare di Compravendita; **(cfr. All. 3.5)**
- **Trascrizione del 29.05.2025 R.P. 20989 R.G. 27145** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 2465/2025 del 15.05.2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; **(in atti)**

Comune di Comune di Vico Equense (NA) Tipo Catasto: Terreni – Foglio 29 p.lla 19; (cfr. All. 3.6)

- **Iscrizione del 04.01.2001 R.P. 50 R.G. 345** Pubblico ufficiale CAIAZZO RAFFAELLA Rep. 30102 del 28.12.2000 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo; **(CANCELLAZIONE TOTALE)**

- **Iscrizione del 14.06.2004 R.P. 5122 R.G. 28644** Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 218/2003 del 08.01.2004 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; **(CANCELLAZIONE TOTALE)**
- **Trascrizione del 02.03.2006 R.P. 7354 R.G. 13260** Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello rep. 21351/2005 del 07.12.2005 Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili; **(CANCELLAZIONE)**
- **Trascrizione del 26.01.2017 R.P. 3390 R.G. 4140** Pubblico ufficiale Castellammare di Stabia rep. 2371/9990 del 28.12.2016 Atto per causa di morte - Certificato di Denunciata Successione; **(cfr. All. 3.2)**
- **Trascrizione del 20.02.2019 R.P. 6837 R.G. 8618** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 119/2019 del 04.02.2019 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; **(cfr. All. 3.3)**
- **Trascrizione del 26.05.2020 R.P. 12422 R.G. 16806** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 1306 del 26.02.2020 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; **(cfr. All. 3.4)**
- **Trascrizione del 31.12.2024 R.P. 50301 R.G. 63991** Pubblico ufficiale Calderini Vincenzo rep. 24871/18398 del 23.12.2024 Atto tra Vivi - Preliminare di Compravendita; **(cfr. All. 3.5)**
- **Trascrizione del 29.05.2025 R.P. 20989 R.G. 27145** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 2465/2025 del 15.05.2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; **(in atti)**

Comune di Vico Equense (NA) Tipo Catasto: Terreni – Foglio 29 p.IIIa 20; (cfr. All. 3.7)

- **Iscrizione del 04.01.2001 R.P. 50 R.G. 345** Pubblico ufficiale CAIAZZO RAFFAELLA Rep. 30102 del 28.12.2000 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo; **(CANCELLAZIONE TOTALE)**
- **Iscrizione del 14.06.2004 R.P. 5122 R.G. 28644** Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 218/2003 del 08.01.2004 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; **(CANCELLAZIONE TOTALE)**
- **Trascrizione del 02.03.2006 R.P. 7354 R.G. 13260** Pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello rep. 21351/2005 del 07.12.2005 Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili; **(CANCELLAZIONE)**
- **Trascrizione del 26.01.2017 R.P. 3390 R.G. 4140** Pubblico ufficiale Castellammare di Stabia rep. 2371/9990 del 28.12.2016 Atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione; **(cfr. All. 3.2)**
- **Trascrizione del 20.02.2019 R.P. 6837 R.G. 8618** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 119/2019 del 04.02.2019 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; **(cfr. All. 3.3)**
- **Trascrizione del 26.05.2020 R.P. 12422 R.G. 16806** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 1306 del 26.02.2020 DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; **(cfr. All. 3.4)**
- **Trascrizione del 31.12.2024 R.P. 50301 R.G. 63991** Pubblico ufficiale Calderini Vincenzo rep. 24871/18398 del 23.12.2024 Atto tra Vivi – Preliminare di Compravendita; **(cfr. All. 3.5)**

- **Trascrizione del 29.05.2025 R.P. 20989 R.G. 27145** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 2465/2025 del 15.05.2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; **(in atti)**

Comune di Vico Equense (NA) Tipo Catasto: Terreni – Foglio 29 p.lla 59; (cfr. All. 3.8)

- **Iscrizione del 04.01.2001 R.P. 50 R.G. 345** Pubblico ufficiale CAIAZZO RAFFAELLA Rep. 30102 del 28.12.2000 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo; **(CANCELLAZIONE TOTALE)**
- **Iscrizione del 14.06.2004 R.P. 5122 R.G. 28644** Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 218/2003 del 08.01.2004 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; **(CANCELLAZIONE TOTALE)**
- **Trascrizione del 02.03.2006 R.P. 7354 R.G. 13260** Pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello rep. 21351/2005 del 07.12.2005 Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili; **(CANCELLAZIONE)**
- **Trascrizione del 26.01.2017 R.P. 3390 R.G. 4140** Pubblico ufficiale Castellammare di Stabia rep. 2371/9990 del 28.12.2016 Atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione; **(cfr. All. 3.2)**
- **Trascrizione del 20.02.2019 R.P. 6837 R.G. 8618** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 119/2019 del 04.02.2019 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; **(cfr. All. 3.3)**
- **Trascrizione del 26.05.2020 R.P. 12422 R.G. 16806** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 1306 del 26.02.2020 DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; **(cfr. All. 3.4)**

- **Trascrizione del 31.12.2024 R.P. 50301 R.G. 63991** Pubblico ufficiale Calderini Vincenzo rep. 24871/18398 del 23.12.2024 Atto tra Vivi - Preliminare di Compravendita; (cfr. All. 3.5)
- **Trascrizione del 29.05.2025 R.P. 20989 R.G. 27145** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 2465/2025 del 15.05.2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; (in atti)

Comune di Vico Equense (NA) Tipo Catasto: Terreni - Foglio 29 p.lla 60; (cfr. All. 3.9)

- **Iscrizione del 04.01.2001 R.P. 50 R.G. 345** Pubblico ufficiale CAIAZZO RAFFAELLA Rep. 30102 del 28.12.2000 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo; (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Iscrizione del 14.06.2004 R.P. 5122 R.G. 28644** Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 218/2003 del 08.01.2004 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Trascrizione del 02.03.2006 R.P. 7354 R.G. 13260** Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello rep. 21351/2005 del 07.12.2005 Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili; (CANCELLAZIONE)
- **Trascrizione del 26.01.2017 R.P. 3390 R.G. 4140** Pubblico ufficiale Castellammare di Stabia rep. 2371/9990 del 28.12.2016 Atto per causa di morte - Certificato di Denunciata Successione; (cfr. All. 3.2)
- **Trascrizione del 20.02.2019 R.P. 6837 R.G. 8618** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 119/2019 del 04.02.2019 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; (cfr. All. 3.3)

- **Trascrizione del 26.05.2020 R.P. 12422 R.G. 16806** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 1306 del 26.02.2020 DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; **(cfr. All. 3.4)**
- **Trascrizione del 31.12.2024 R.P. 50301 R.G. 63991** Pubblico ufficiale Calderini Vincenzo rep. 24871/18398 del 23.12.2024 Atto tra Vivi – Preliminare di Compravendita; **(cfr. All. 3.5)**
- **Trascrizione del 29.05.2025 R.P. 20989 R.G. 27145** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 2465/2025 del 15.05.2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; **(in atti)**

XX XXXXX XXXXXX XXXX (cfr. All. 3.10) ESECUTATO

- **Trascrizione a Favore del 20.02.2019 R.P. 6837 R.G. 8618** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 119/2019 del 04.02.2019 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; **(cfr. All. 3.3)**
- **Trascrizione Contro del 26.05.2020 R.P. 12422 R.G. 16806** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 1306 del 26.02.2020 DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; **(cfr. All. 3.4)**
- **Trascrizione Contro del 31.12.2024 R.P. 50301 R.G. 63991** Pubblico ufficiale Calderini Vincenzo rep. 24871/18398 del 23.12.2024 Atto tra Vivi – Preliminare di Compravendita; **(cfr. All. 3.5)**
- **Trascrizione Contro del 29.05.2025 R.P. 20989 R.G. 27145** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 2465/2025 del 15.05.2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; **(in atti)**

XX XXXXXX XXXXX nato ad XXXXX XXX XXXX (CE) (SOPPRESSO) il 25.07.1944; (cfr. All. 3.11) DANTE CAUSA - Corrispondono le formalità

- **Iscrizione Contro del 04.01.2001 R.P. 50 R.G. 345 Pubblico ufficiale CAIAZZO RAFFAELLA Rep. 30102 del 28.12.2000 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo; (CANCELLAZIONE TOTALE)**
- **Iscrizione Contro del 14.06.2004 R.P. 5122 R.G. 28644 Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 218/2003 del 08.01.2004 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; (CANCELLAZIONE TOTALE)**
- **Trascrizione Contro del 02.03.2006 R.P. 7354 R.G. 13260 Pubblico ufficiale ufficiale Giudiziario Corte d'Appello rep. 21351/2005 del 07.12.2005 Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili; (CANCELLAZIONE)**
- **Trascrizione Contro del 20.02.2019 R.P. 6837 R.G. 8618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 119/2019 del 04.02.2019 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; (cfr. All. 3.3)**

XX XXXXXX XXXXXX nato a XXX XXXXX X XXXXX (CE) il [REDACTED], (cfr. All. 3.12 e 3.13) DANTE CAUSA - Non corrispondono le formalità.

Comune di Vico Equense (NA) Tipo Catasto: Terreni - Foglio 29 p.lla 89; (cfr. All. 3.14)

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA.

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 agli immobili staggit 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 sui beni;

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, esistono in atti a copertura del ventennio una serie di validi titoli trascritti in favore dell'esecutato e del dante causa in data antecedente i venti anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento e tale da rendere produttiva di effetti in favore dell'eventuale aggiudicatario la trascrizione del decreto di trasferimento dei beni staggit, in funzione della quale è stata comunque accertata la titolarità del diritto pignorato pari all'intero in capo all'esecutato nonché 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 la documentazione acquisita nonché i Verbali di Sopralluogo unitamente alle risultanze accertate ed indicate dal custode giudiziario (cfr. All. 1), la sottoscritta accertava che gli immobili staggit risultano adibiti ad attività ricettiva con ambienti interni completamente arredati, rifiniti e predisposti per l'accoglienza di persone in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01.04.2025 tra il sig. XX XXXXX XXXXXX XXXX e la sig.ra XXXX XXXXXX nata a Napoli il XX.XX.XX, registrato in data 29.04.2025 per

un canone complessivo di locazione di € 1.000,00 mensili, ritenuto non congruo in forza delle caratteristiche rilevanti del complesso e per tale motivo è stata determinata la relativa indennità d'occupazione. (cfr. All. 1 e 1.2)

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 degli immobili pignorati in piena proprietà.

I beni pignorati, oggetto di tale procedura esecutiva, consistono in un complesso immobiliare in Vico Equense (NA) alla contrada Arola località Chiosse-Tortigliano, quindi prossima alla nota località di Positano, e, precisamente in un ampio lotto di terreno con fabbricato rurale adibito ad abitazione e ricezione con ingresso dalla S.S. 163 mediante passo carrabile all'altezza della pietra miliare indicante Km 8, della complessiva superficie catastale di mq. 71.350.

In particolare si tratta di una zona periferica a carattere rurale distante circa 15 km dal nucleo cittadino e circa 5 km dal centro di Positano, caratterizzata da bassa densità abitativa con villette unifamiliari dotate di giardino.

Il lotto in oggetto presenta forma irregolare in posizione degradante sulla collina, confinante da un lato con la strada che lo delimita e da cui ha accesso mediante passo carrabile chiuso da cancello, per declinare verso il mare godendo, quindi di

un meraviglioso panorama, affacciato sul golfo di Salerno con spettacolare vista sull'isola dei Galli e sulla costiera amalfitana.

Il sito d'impianto del lotto ricade in zona A3 del PRG classificata di "rilevante interesse ambientale" ed in zona territoriale 1a del PUT di "tutela dell'ambiente naturale - 1^a grado".

La zona risulta quindi, nel nucleo periferico e rurale del tessuto cittadino, prossima però alla parte più significativa del contesto territoriale dove si concentrano i principali servizi ed attività commerciali.

Foto satellitare d'insieme con indicazione del complesso immobiliare



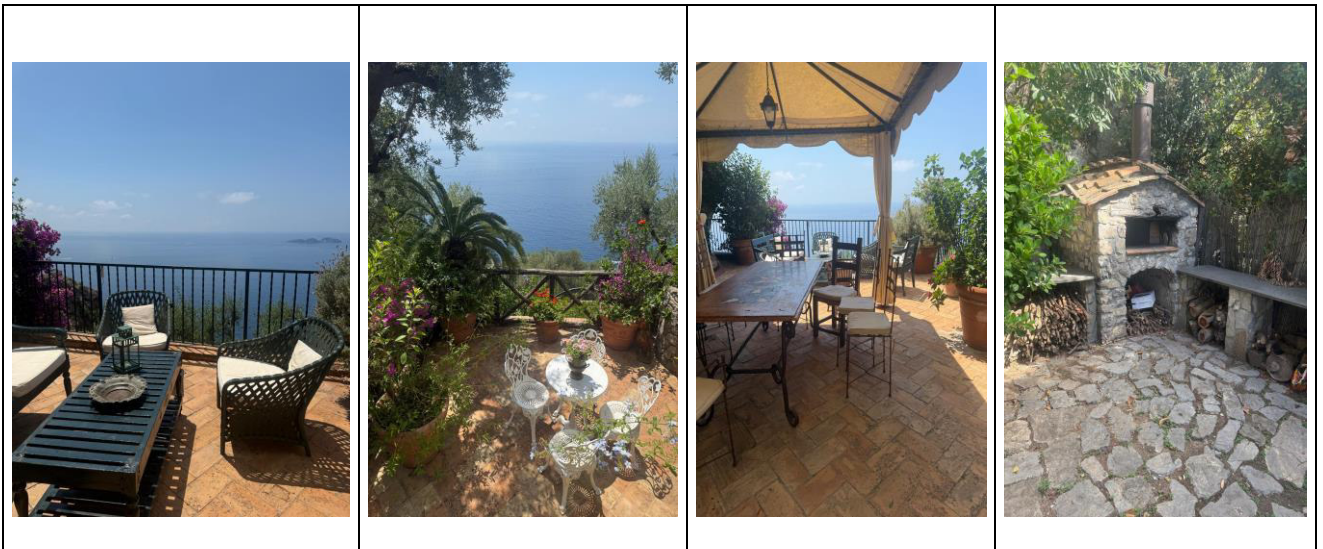
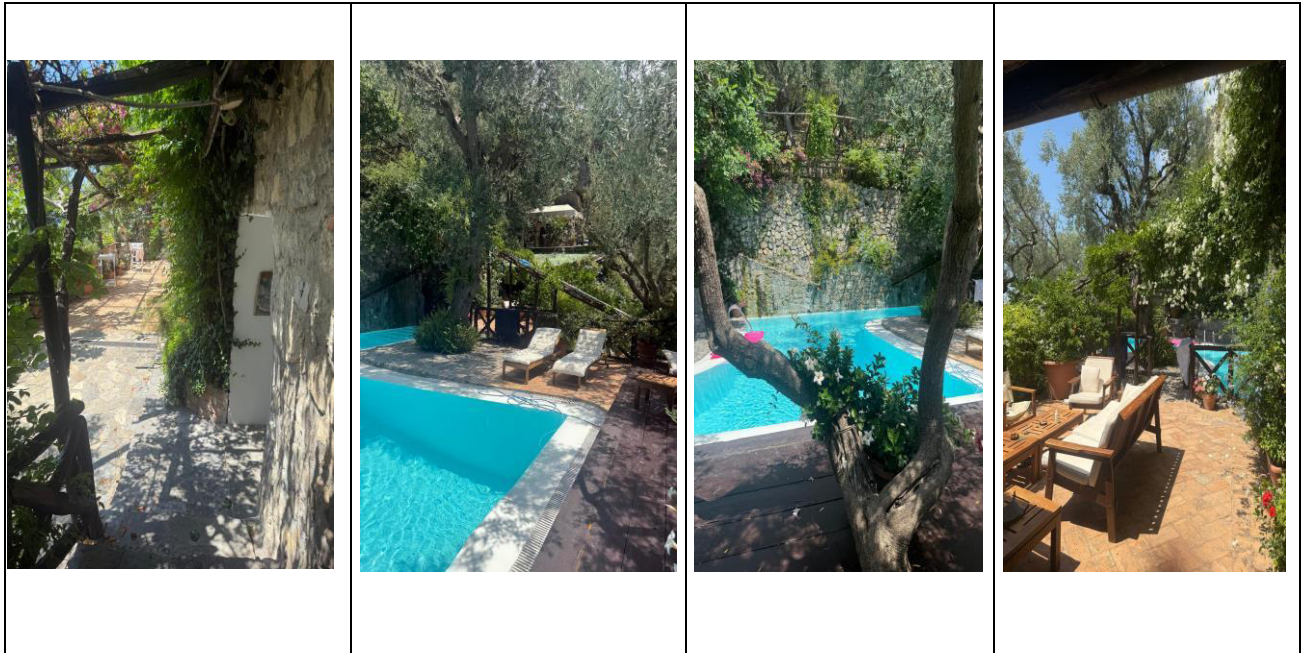
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. MATTIA BARRICELLI

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m

16-Jan-2026 18:41:20
Protocollo pratica T322863/2026

Comune (NA) VICO EQUENSE
Foglio 29
Particella 18

Foto del complesso immobiliare: esterni



Il complesso immobiliare è costituito da un antico fabbricato rurale adibito ad abitazione-ricezione con annessa ampia area pertinenziale e terreno agricolo con ingresso dalla S.S. 163 mediante passo carrabile delimitato da cancello in ferro sulla strada.

Nella zona a Sud del lotto si sviluppa, quindi il vecchio fabbricato rurale costituito da piano terra e primo piano con successivo ampliamento al secondo piano, corredato da una piscina perfettamente integrata ed omogeneizzata al contesto naturale con terrazze ed una cucina.

La struttura portante verticale del piano terra è stata realizzata in muratura di pietra calcarea a vista di spessore 60 cm. mentre quella del primo piano è mista, in muratura di pietra calcarea la parte originaria ed in blocchi di lapil-cemento di spessore 30 cm. la parte in ampliamento.

La struttura orizzontale è costituita da solai piani con travetti precompressi ed elementi di alleggerimento in laterizio.

Il secondo piano è composto da un'ampia camera con bagno coperta da un tetto a due falde in legno chiusa lungo il perimetro da vetri di cui alcuni scorrevoli.

Il piano terra è composto da salone con ampie finestre, camera n. 1 da letto con bagno, camera n. 2 da letto con bagno.

Tutti gli ambienti presentano ingresso indipendente dal cortile.

I pavimenti, in buono stato di manutenzione, sono costituiti da piastrelle in monocottura, mentre il rivestimento del bagno è di piastrelle colorate di ceramica smaltata.

Gli infissi esterni hanno telaio in alluminio anodizzato, rivestiti con pannelli in legno bianco e vetri. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Le pareti sono tinteggiate in bianco con pittura lavabile.

Il primo piano accessibile da scala esterna, è composto da camera n. 3 da letto con bagno.

Il pavimento è di piastrelle in monocottura, mentre il bagno è rivestito da piastrelle in ceramica smaltata di colore verde. Le pareti sono tinteggiate di bianco con pittura lavabile. Gli infissi esterni sono realizzati con telaio di alluminio anodizzato, rivestiti da pannelli in legno bianco e vetri. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Le pareti sono tinteggiate in bianco con pittura lavabile.

A pertinenza vi è un ampio terrazzo pavimentato con piastrelle in monocottura delimitato da ringhiera in ferro, n. 2 terrazzi di passaggio e sosta, piscina con struttura portante in conglomerato cementizio, ampia cucina con pavimentazione in cotto antico con bagno rivestito con piastrelle colorate in ceramica smaltata,

camera n. 4 da letto pavimentata con monocottura con bagno ed in posizione sovrastante rispetto alla cucina, un terrazzo praticabile di circa mq. 54,71 con due barbecue installati.

L'intero complesso è circondato da un'ampia area esterna recintata, sistemata a terrazzamenti, con presenza di numerose essenze arbustive di notevole pregio ornamentale.

Nella zona a Nord del terrazzamento sono presenti n. 3 cisterne di raccolta delle acque piovane con alberi di ulivo ed alberi da frutto.

Il terrazzamento dell'intero complesso è sistemato con muretti di contenimento in pietra i cui percorsi interni sono muniti di ringhiera di legno. **(cfr. All. 16 Rilievo Fotografico)**

Il complesso immobiliare si estende per una superficie interna netta calpestabile di mq. 144,58 oltre alla superficie esterna attrezzata di mq. 378 con piscina di mq. 76 e restante terreno agricolo di mq. 70.650 ed ha quindi le seguenti superfici nette calpestabili relative ai singoli vani:

Salone mq. 51,90;

Camera da letto 1 mq. 16,26;

Bagno n. 1 mq. 2,57;

Camera da letto 2 mq. 26,65;

Bagno n. 2 mq. 3,22;

Cortile mq. 68;

Camera da letto 3 mq. 45,95;

Bagno n. 3 mq. 9,00;

Terrazzo mq. 86,00;

Camera da letto n. 4 mq. 62,00;

Bagno n. 4 mq. 7,53;

Terrazzo mq. 9,00;

Cucina mq. 32,65;

Bagno n. 5 mq. 5,53;

Terrazzo mq. 54,24.

Il complesso dispone dei normali impianti tecnici (idrico, elettrico da adeguare igienico-sanitario, telefonico, citofonico e TV con elementi di climatizzazione).

Ha la seguente identificazione catastale:

Catasto terreni del Comune di Vico Equense (NA)

-Foglio 29, particella 18, incolto produttivo classe 3 superficie ha 5.61.10 R.D. Euro 8,69 R.A. Euro 2,90;

-Foglio 29, particella 19, fabbricato rurale, ha. 00.30;

-Foglio 29 particella 20, uliveto classe 5 superficie ha 03.30 R.D. Euro 0,68 R.A. Euro 1,02;

-Foglio 29, particella 59, uliveto classe 5 superficie ha 1.45.40 R.D. Euro 30,04 R.A. Euro 45,06;

-Foglio 29, particella 60 uliveto classe 3 superficie ha 03.40 R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,58 in ditta [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1,

Confina a Nord con particelle di terreno 46, 47, 48, 49 e 61, a Sud con strada statale, ad Est con particella 16 e ad Ovest con particella 46.

Il sopradetto complesso immobiliare è pervenuto all'esecutato in virtù di **Decreto di Trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata del 04.02.2019 rep. 119** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20.02.2019 ai nn. 8618/6837 con provenienza per **Atto ricevuto dal Notaio Salvatore Laurenza del 21.12.1973 rep. 29673** registrato a Castellammare di Stabia (NA) in data 29.12.1973 al n. 6905, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.01.1974 ai nn. 1441/1288.

Circa la legittimità del complesso immobiliare si riferisce che le indagini esperite presso gli Uffici competenti del Comune di Vico Equense (NA) nonché la disamina dei Titoli di proprietà e provenienza unitamente alla documentazione catastale, hanno consentito di stabilire che gli immobili oggetto di pignoramento risultano costituiti da un originario fabbricato rurale di remota costruzione realizzato su due livelli da ritenere legittimo perché costruito in epoca in cui l'edificazione non era regolata da strumenti urbanistici, ristrutturato nel 1990 e successivamente ampliato in assenza di Autorizzazione Edilizia per il cui ampliamento risultano presentate ai sensi della Legge 724/94 in data 28.11.1995 n. 3 istanze di sanatoria con relativa integrazione il cui procedimento non risulta ancora completamente istruito e, quindi definitivamente esitato non essendo, comunque le parti realizzate

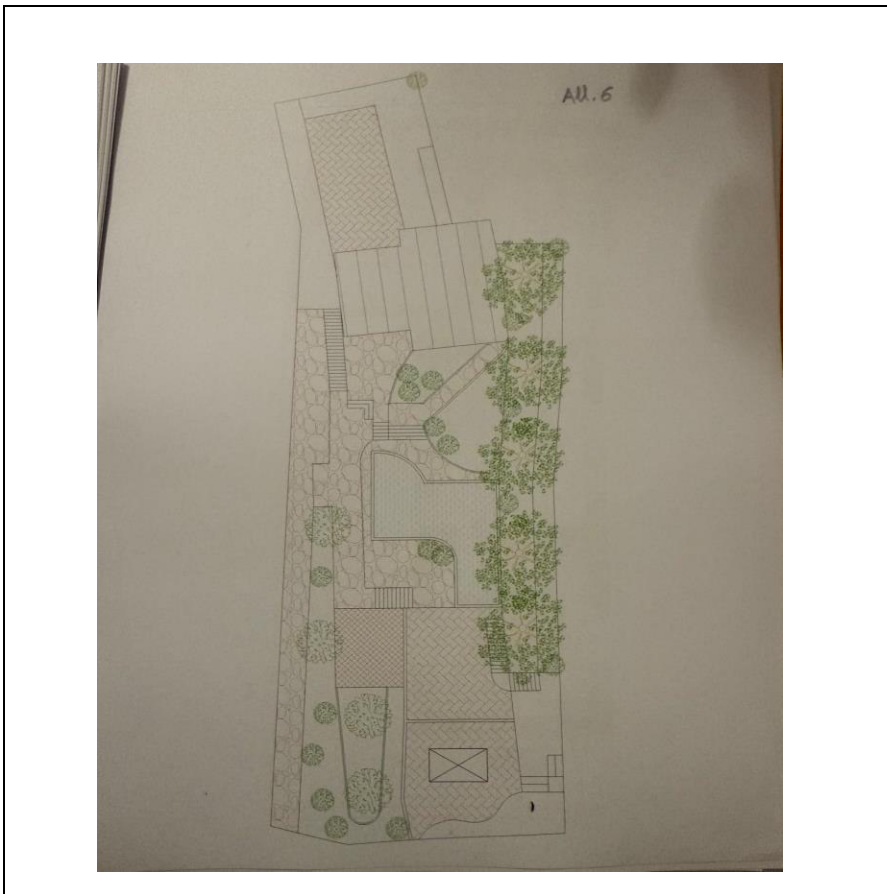
suscettibili di sanatoria in forza delle prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti e, quindi da ritenere abusive.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico esistono n. 3 ordinanze di demolizione e non esiste rilasciato il certificato di agibilità.

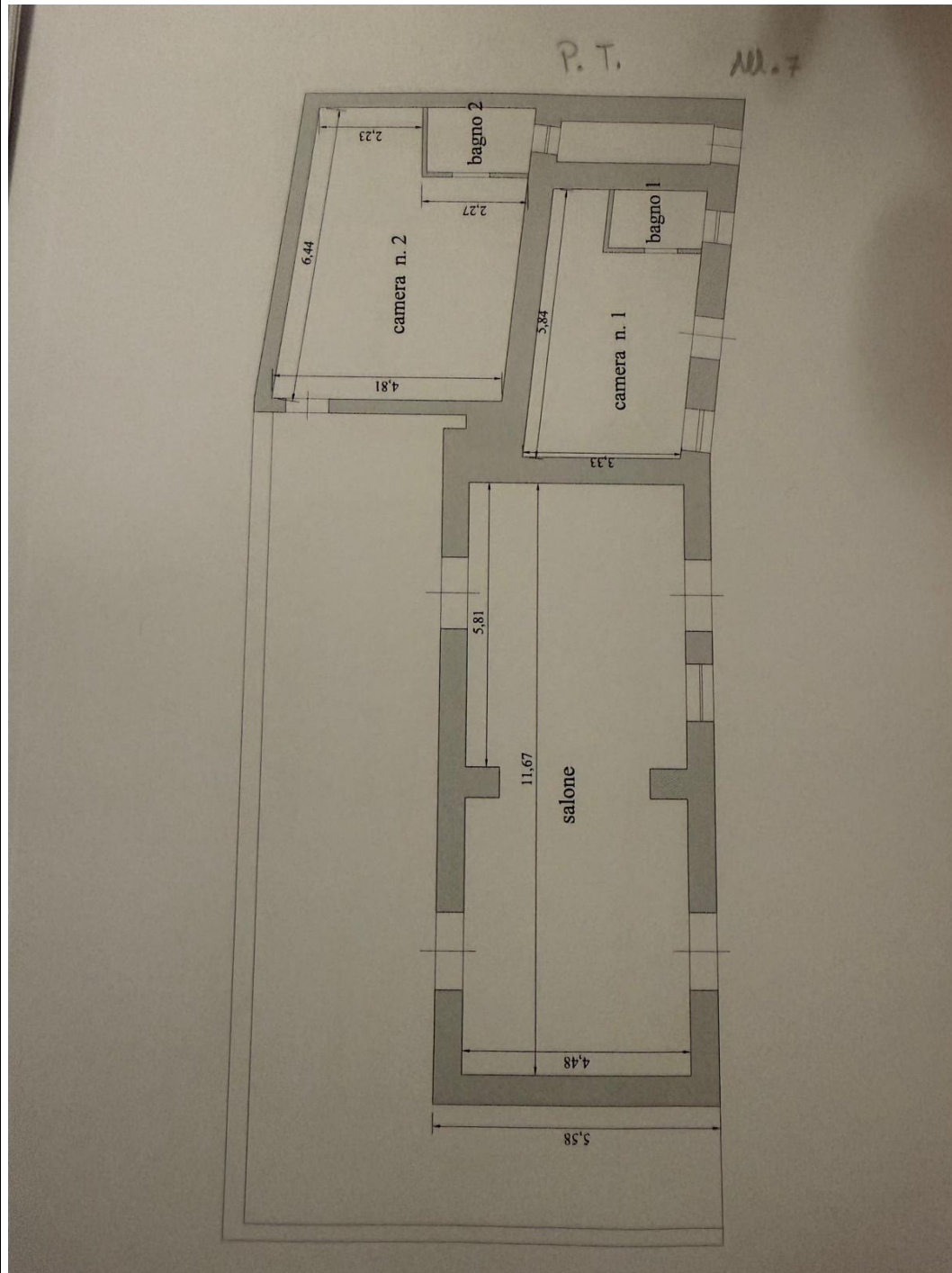
Della condizione urbanistico-catastale del complesso immobiliare si è tenuto conto in sede di stima con la riduzione del valore di mercato stimato attraverso l'applicazione di una congrua percentuale di decremento quale adeguamento e correzione della stima, in misura di tempi e costi.

Il complesso immobiliare risulta adibito ad attività ricettiva con ambienti interni completamente arredati, rifiniti e predisposti per l'accoglienza di persone in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01.04.2025 tra il sig. XX XXXXX XXXXXX XXXX e la sig.ra XXXX XXXXXX nata a Napoli il XX.XX.XX, registrato in data 29.04.2025 per un canone complessivo di locazione di € 1.000,00 mensile, ritenuto non congruo in forza delle caratteristiche rilevanti del complesso.

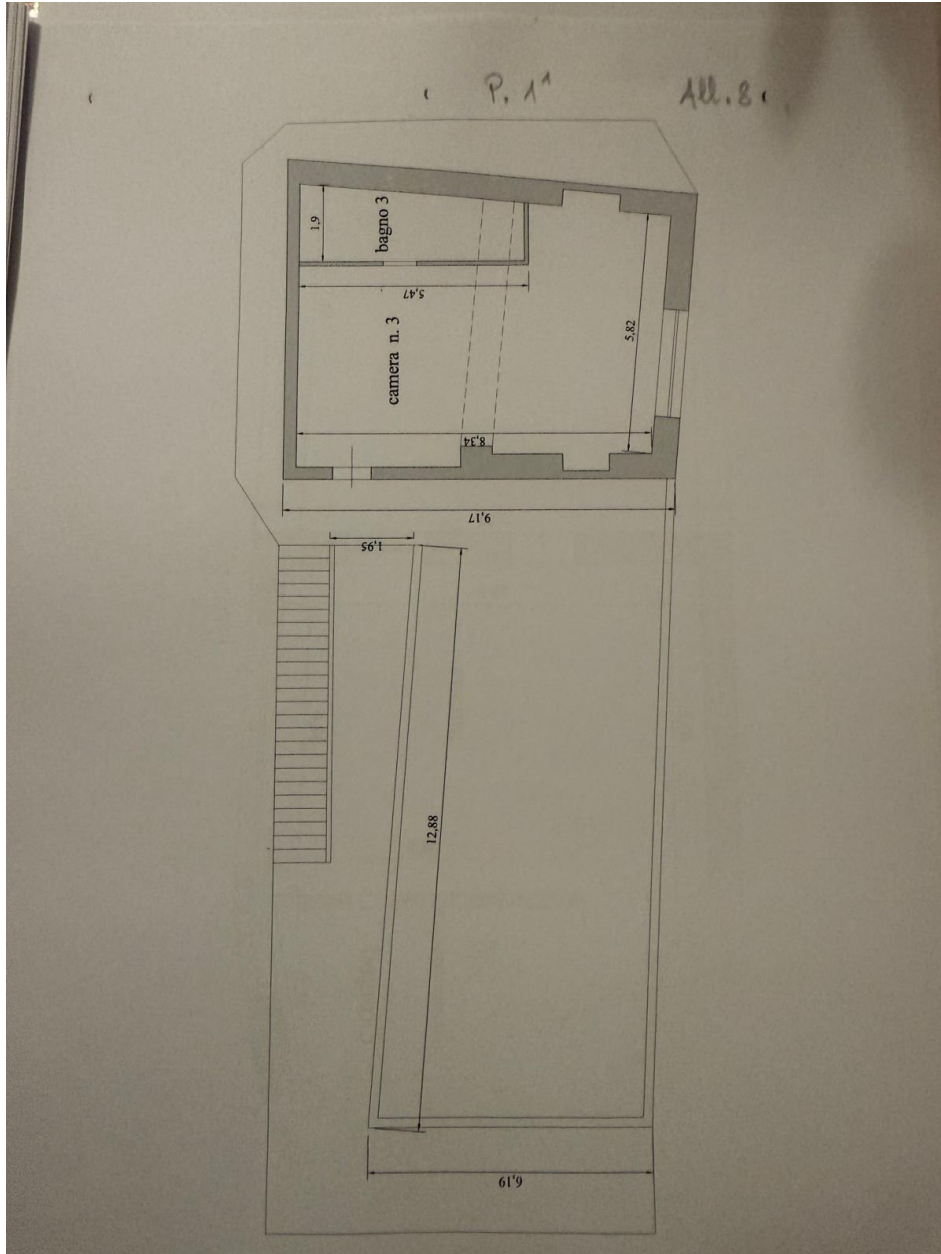
Planimetria d'insieme dello stato dei luoghi



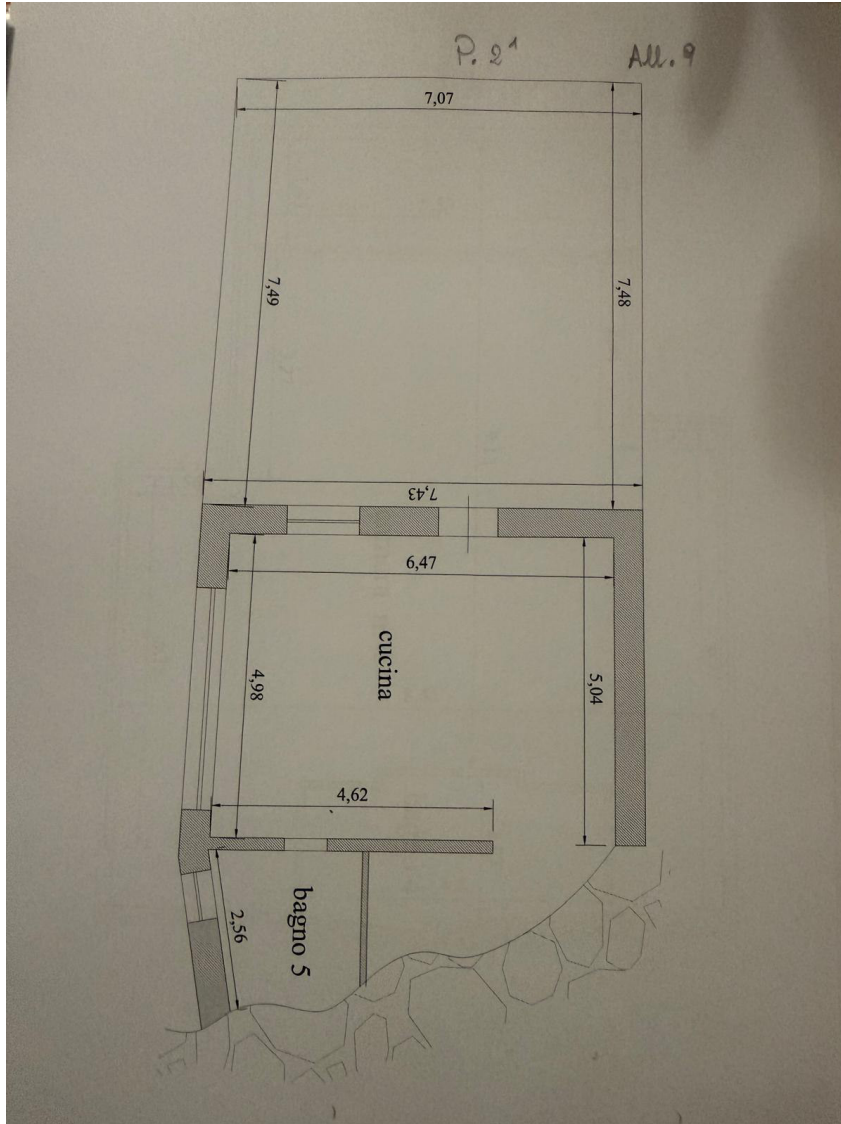
Piano terra



Piano primo



Piano secondo



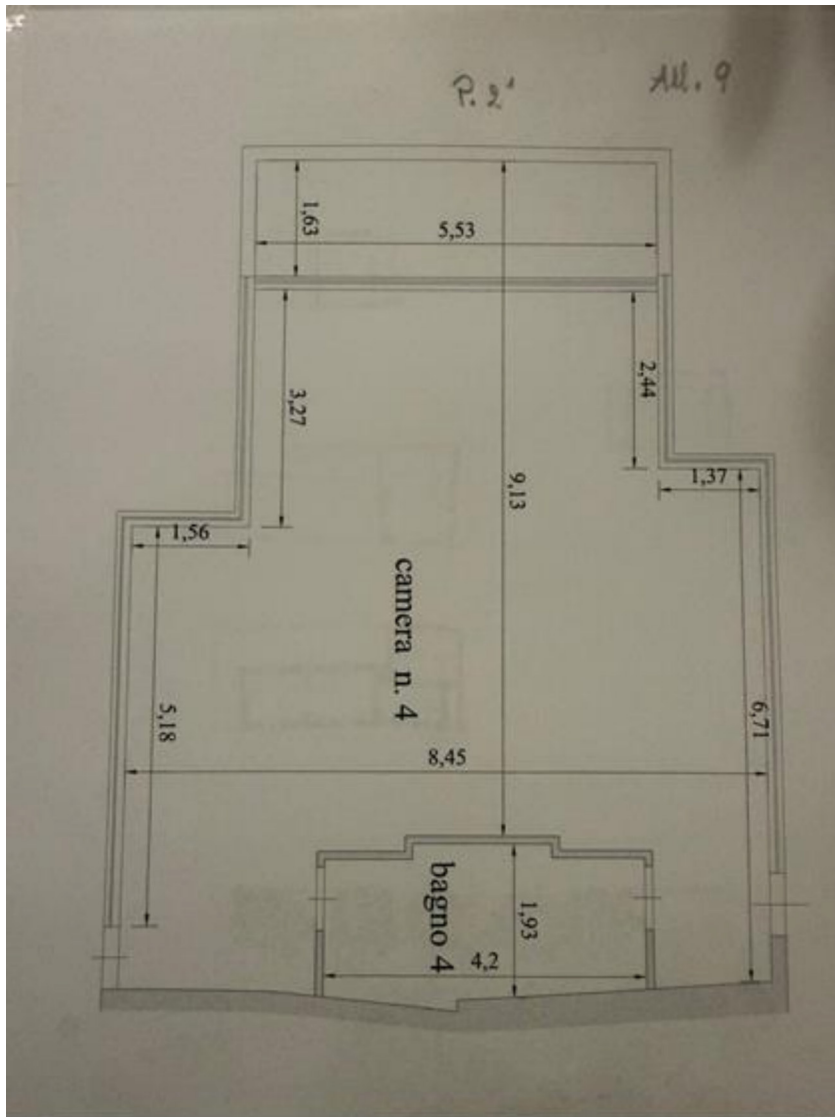
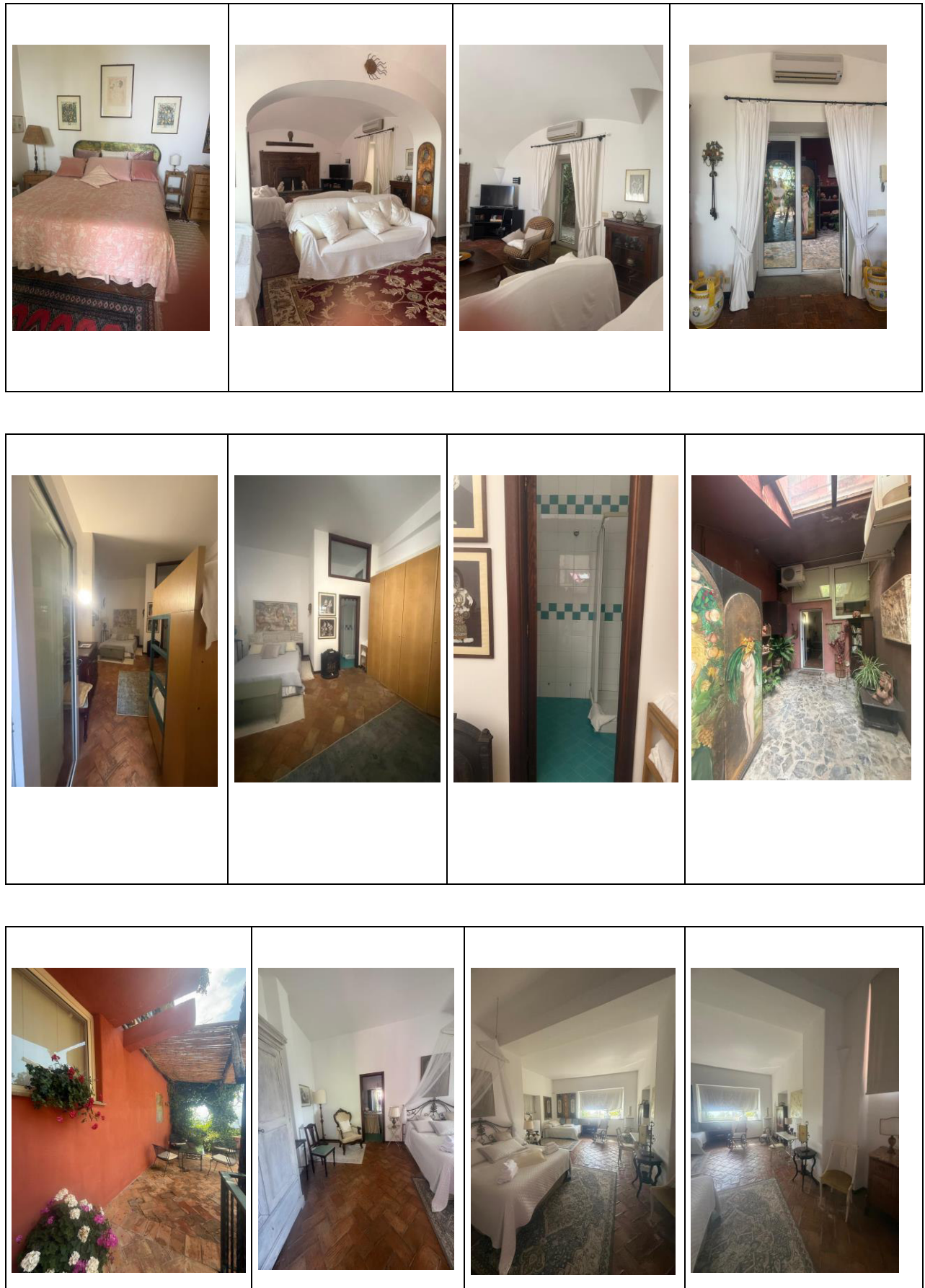
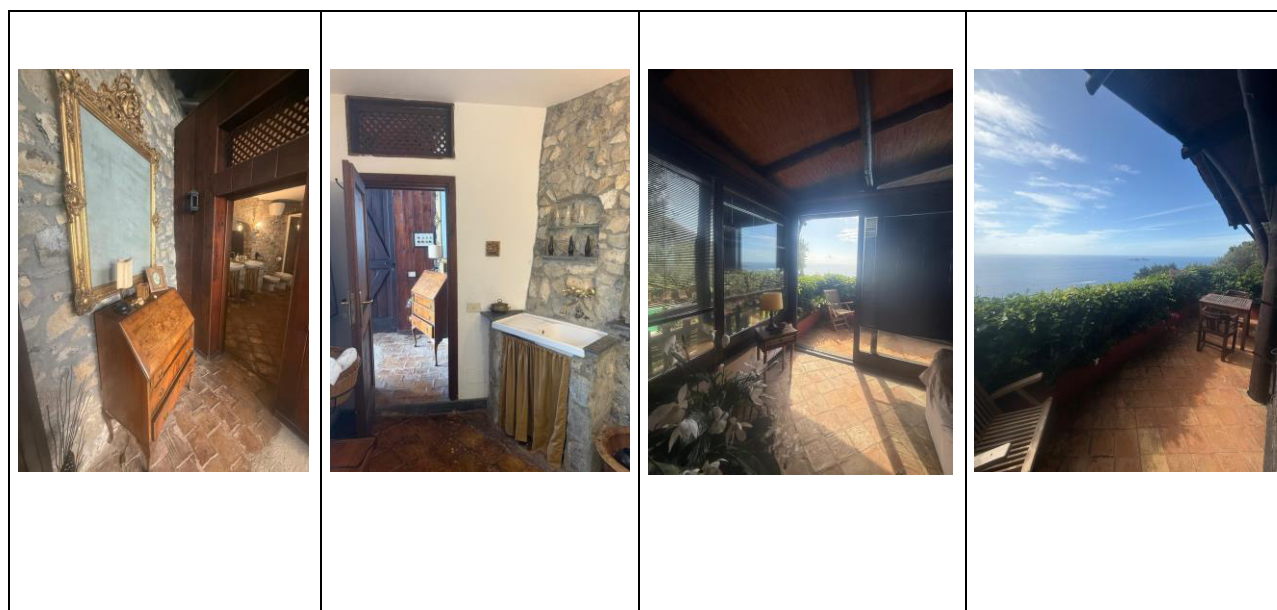
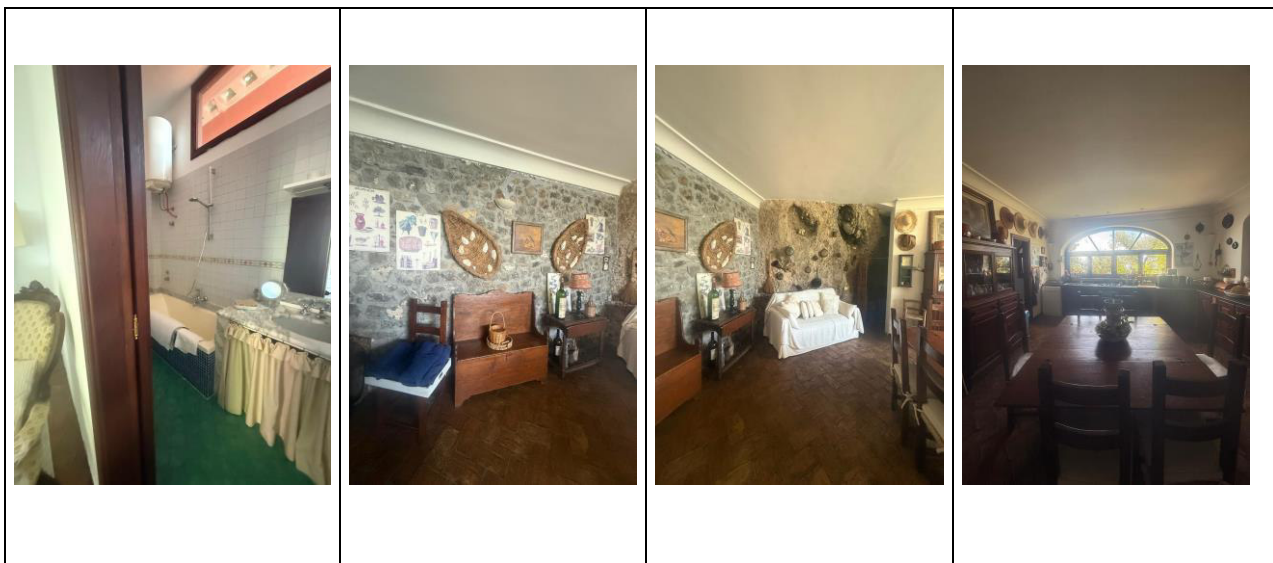


Foto del complesso immobiliare: interni





(cfr. All. 16 Rilievo Fotografico completo dello stato dei luoghi)

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 dal **21.12.1973 rep. 29673 racc. 1296** - data del primo titolo di provenienza individuato quale atto inter vivos a carattere traslativo (Titolo ultraventennale: compravendita) anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del 29.05.2025 - **all'attualità**, gli immobili pignorati in piena proprietà così descritti nell'atto di pignoramento:

“- piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla SS.163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 18, incolto produttivo classe 3 reddito dominicale

Euro 8,69 reddito agrario Euro 2,90 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 19, fabbricato rurale - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 20, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 0,68 reddito agrario Euro 1,02 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 59, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 30,04 reddito agrario Euro 45,06 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 60, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 2,02 reddito agrario Euro 1,58 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;"

risultano avere la seguente storia identificativa:

Dati identificativi degli immobili pignorati e variazioni riportati in Visura:

-Foglio 29, particella 18 incolto prod. ha 5 61 10 R.D. Euro 8,69 R.A. Euro 2,90; (cfr. All. 2.1)

- Costituzione dell'impianto meccanografico del 18.02.1977 alla partita 6327 Catasto Terreni al Foglio 29 p.lle 18 incolto prod. classe 3 ha 5 61 10 R.D. L. 16.833 R.A. L. 5.611 in ditta XX XXXXX XXXX nato a XXX XXXXX X XXXXXX (CE) il XX.XX.XX in piena proprietà fino al 04.02.2019 per atto Notar Salvatore Laurenza rep. 29460 del 21.12.1973 registrazione n. 6905 del 29.12.1973 - n.1275.1/1974 in atti dal 30.03.1995 con provenienza in ditta XXXXXX XXXXXXXX fu Vincenzo;

- A seguito di variazione del 18.11.2016 pratica n. NA0463083 in atti dal 18.11.2016 bonifica identificativo catastale (n. 16253.1/2016) risultano soppresse le particelle 19, 20 e 60 del foglio 29 e variata la particella 89 del foglio 29 e la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 18 incolta prod. classe 3 ha 5 49 91 R.D. Euro 8,52 R.A. Euro 2,84;
- A seguito di variazione del 18.11.2016 pratica n. NA0463089 in atti dal 18.11.2016 bonifica identificativo catastale (n.16255.1/2016) risulta variata la p.lla 89 e la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 18 incolta prod. classe 3 ha 5 50 14 R.D. Euro 8,52 R.A. Euro 2,84;
- A seguito di variazione d'ufficio del 12.07.2017 pratica n. NA0290211 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009/17 ripristino consistenza (n. 255009.1/2017) per errata costituzione della p.lla 89, la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 18 incolta prod. classe 3 ha 5 61 10 R.D. Euro 8,69 R.A. Euro 2,90;
- A seguito di decreto di trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata (NA) del 04.02.2019 rep. 119 – trascrizione n. 6837.1/2019 presso la Conservatoria di Napoli 2 in atti dal 20.02.2019 con voltura n. 5691.1/2019 pratica n. NA0050623 in atti dal 21.02.2019 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 18 incolta prod. classe 3 ha 5 61 10 R.D. Euro 8,69 R.A. Euro 2,90 in ditta XX XXXXX XXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1. (cfr. All. 2.1)

Foglio 29, particella 19 fabbricato rurale are 30; (cfr. All. 2.2)

- Costituzione dell'impianto meccanografico del 18.02.1977 al catasto terreni al Foglio 29 p.lla 19 fabbricato rurale ha 00 30 in ditta XX XXXXX XXXXXX nato a XXX XXXXXX X XXXXXX (CE) il XX.XX.XX in piena proprietà fino al 04.02.2019 per atto Notar Salvatore Laurenza rep. 29673 del 21.12.1973 registrazione n. 6905 del 29.12.1973 – n.1275.1/1974 in atti dal 30.03.1995 e successiva variazione d'ufficio del 21.12.1973 – istanza 255009/17 per ripristino della p.lla con pratica n. NA0290189 in atti dal 14.07.2017 con provenienza in ditta XXXXX XXXXX fu Vincenzo;
- Per variazione del 18.11.2016 pratica n. NA0463083 in atti dal 18.11.2016 bonifica identificativo catastale (n. 16253.1/2016) sono soppresse le p.lle 20 e 60 del foglio

29, variate le p.lle 18, 20, 53, 60 e 89 del foglio 29 e la consistenza immobiliare viene soppressa;

- Per variazione d'ufficio del 12.07.2017 pratica n. NA0290155 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009/17 (n. 255009.1/2017) la consistenza immobiliare viene ricostituita per errata soppressione e riportata al foglio 29 p.lla 19 ente urbano ha 00 30;

- Per variazione d'ufficio del 12.07.2017 pratica n. NA0290189 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009/17 ripristino p.lla (n. 255009.1/2017) con variazione delle p.lle 20 e 60 del foglio 29 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 19 fabbricato rurale ha 00 30;

- A seguito di decreto di trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata (NA) del 04.02.2019 rep. 119 - trascrizione n. 6837.1/2019 presso la Conservatoria di Napoli 2 in atti dal 20.02.2019 con voltura n. 5691.1/2019 pratica n. NA0050623 in atti dal 21.02.2019 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 19 fabbricato rurale ha 00 30 in ditta XX XXXXX XXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1. (cfr. All. 2.2)

Foglio 29, particella 20, qualità uliveto, classe 5, ha 03 30 R.D. Euro 0,68, R.A. Euro 1,02; (cfr. all. 2.3)

- Costituzione dell'impianto meccanografico del 18.02.1977 al catasto terreni al Foglio 29 p.lla 20 uliveto classe 5 ha 03 30 R.D. L. 1.320 R.A. 1.980 in ditta XX XXXX XXXXX nato a XXX XXXXX X XXXXXX (CE) il XX.XX.XX proprietario per 1000/1000 fino al 04.02.2019 per atto del 21.12.1973 Notar Salvatore Laurenza rep. 29673 registrazione n. 6905 del 29.12.1973 e voltura n. 1275.1/1974 pratica n. 150921 in atti dal 23.10.2000 con provenienza da XXXXXX XXXXXXXX fu Vincenzo;

- Per variazione del 18.11.2016 pratica n. NA0463083 in atti dal 18.11.2016 bonifica identificativo catastale (n. 16253.1/2016) sono sopprese le p.lle 19 e 60 del foglio 29, variate le p.lle 18, 19, 53, 60 e 89 del foglio 29 e la consistenza immobiliare viene soppressa;

- Per variazione d'ufficio del 12.07.2017 pratica n. NA0290155 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009/17 (n. 255009.1/2017) la consistenza immobiliare viene ricostituita per errata soppressione e riportata al foglio 29 p.lla 20 ente urbano ha 03 30;

- Per variazione d'ufficio del 12.07.2017 pratica n. NA0290189 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009/17 ripristino p.lla (n. 255009.1/2017) con variazione delle p.lle 19 e 60 del foglio 29 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 20 uliveto classe 5 ha 03 30;
- A seguito di decreto di trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata (NA) del 04.02.2019 rep. 119 - trascrizione n. 6837.1/2019 presso la Conservatoria di Napoli 2 in atti dal 20.02.2019 con voltura n. 5691.1/2019 pratica n. NA0050623 in atti dal 21.02.2019 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 20 uliveto classe 5 ha 03 30 in ditta XX XXXXXX XXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1. (cfr. All. 2.3)

Foglio 29, particella 59, qualità uliveto, classe 5, ha 1.45.40, R.D. Euro 30,04 R.A. Euro 45,06; (cfr. All. 2.4)

- Costituzione dell'impianto meccanografico del 18.02.1977 al catasto terreni al Foglio 29 p.lla 59 uliveto classe 5 ha 1 45 40 R.D L. 58.160 (Euro 30,04) R.A. L. 87.240 (Euro 45,06) in ditta XX XXXXXX XXXXXX nato a XXX XXXXX X XXXXXX  proprietario per 1000/1000 fino al 04.02.2019 per atto del 21.12.1973 Notar Salvatore Laurenza rep. 29673 registrazione n. 6905 del 29.12.1973 e voltura n. 1275.1/1974 pratica n. 150921 in atti dal 23.10.2000 con provenienza da XXXXXX XXXXXX fu Vincenzo;
- A seguito di decreto di trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata (NA) del 04.02.2019 rep. 119 - trascrizione n. 6837.1/2019 presso la Conservatoria di Napoli 2 in atti dal 20.02.2019 con voltura d'ufficio del 04.02.2019 n. 5691.1/2019 pratica n. NA0050623 in atti dal 21.02.2019 la consistenza immobiliare viene riportata al Foglio 29 p.lla 59 uliveto classe 5 ha 1 45 40 R.D. Euro 30,04 R.A. Euro 45,06 in ditta XX XXXXXX XXXXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1. (cfr. All. 2.4)

Foglio 29, particella 60, qualità uliveto, classe 3 are 3,40, R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,58 in ditta XX XXXXXX XXXXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1. (cfr. All. 2.5)

- Costituzione dell'impianto meccanografico del 18.02.1977 al catasto terreni al Foglio 29 p.lla 60 uliveto classe 3 ha 03 40 R.D. L. 3.910 R.A. L. 3.060 in ditta XX XXXXX XXXXXX nato a XXX XXXX X XXXXX (CE) il XX.XX.XX in piena proprietà fino al 04.02.2019 per atto Notar Salvatore Laurenza rep. 29673 del 21.12.1973 registrazione n. 6905 del 29.12.1973 – n.1275.1/1974 pratica n. 234532 in atti dal 22.11.2000 e successiva variazione d'ufficio del 21.12.1973 – istanza 255009/17 per ripristino della p.lla con pratica n. NA0290189 in atti dal 14.07.2017 con provenienza in ditta XXXXXX XXXXXX fu Vincenzo;
- Per variazione del 18.11.2016 pratica n. NA0463083 in atti dal 18.11.2016 bonifica identificativo catastale (n. 16253.1/2016) sono sopprese le p.lle 19 e 20 del foglio 29, variate le p.lle 18 e 89 del foglio 29 e la consistenza immobiliare viene soppressa;
- Per variazione d'ufficio del 12.07.2017 pratica n. NA0290155 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009.1/17 (n. 255009.1/2017) la consistenza immobiliare viene ricostituita per errata soppressione e riportata al foglio 29 p.lla 60 ente urbano are 3,40;
- Per variazione d'ufficio del 12.07.2017 pratica n. NA0290189 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009.1/17 ripristino p.lla (n. 255009.1/2017) e variazione delle p.lle 19 e 20 del foglio 29 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 60 uliveto classe 3 are 3,40 R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,58;
- A seguito di decreto di trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata (NA) del 04.02.2019 rep. 119 – trascrizione n. 6837.1/2019 presso la Conservatoria di Napoli 2 in atti dal 20.02.2019 con voltura n. 5691.1/2019 pratica n. NA0050623 in atti dal 21.02.2019 la consistenza immobiliare viene riportata al foglio 29 p.lla 60 uliveto classe 3 are 3,40 R.D. Euro 2.02 R.A. Euro 1,58 in ditta XX XXXXX XXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1. (cfr. All. 2.5)

La storia degli intestati degli immobili è in linea con i Titoli in atti nel ventennio in esame e pur essendovi imprecisioni esse non inficiano la continuità dei dati catastali.

Poiché nelle variazioni catastali indicate nelle visure storiche delle p.lle pignorate risulta generata la particella 89 dalla cui visura si rileva l'inclusione in essa della

p.lla 53 tale da poter modificare l'identificazione dei beni pignorati, sono state eseguite le visure storiche delle p.lle 89 e 53 da cui si rileva ed accerta la soppressione della p.lla 89 a seguito di variazioni d'ufficio del 12.07.2017 pratiche n. NA02900211 e n. NA0290202 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009.1/17 rispettivamente di ripristino consistenza e ripristino particella in forza delle quali, ripristinata la p.lla 53 aliena in qualità e ditta, la consistenza della p.lla 89 viene riunita alla p.lla 18. (cfr. All. 2.6 e 2.7)

I beni di cui al pignoramento hanno avuto la seguente provenienza:

- **Decreto di Trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata del 04.02.2019 rep. 119** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 20.02.2019 ai nn. 8618/6837 in danno del sig. XX XXXXX XXXXXX ed a favore di XX XXXXX XXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX con il quale in forza della procedura di espropriazione immobiliare RGE 212/2005 con rep. 119/2019, si trasferisce a favore del sig. XXXXXX XXXX XX XXXXX nato a Napoli il XX.XX.XX...di stato civile libero, la piena ed intera proprietà di lotto di terreno con sovrastante fabbricato rurale adibito ad abitazione sito nel Comune di Vico Equense alla contrada Arola della complessiva superficie catastale di mq. 71.350 con accesso dalla S.S. 163. Dati catastali -Foglio 29, particella 18, incolto produttivo classe 3 superficie mq. 55.014 R.D. Euro 8,52 R.A. Euro 2,84;
- Foglio 29, particella 19, fabbricato rurale, superficie mq. 30;
- Foglio 29 particella 20, uliveto classe 5 superficie mq. 330 R.D. Euro 0,68 R.A. Euro 1,02;
- Foglio 29, particella 59, uliveto classe 5 superficie mq. 14.540 R.D. Euro 30,04 R.A. Euro 45,06;
- Foglio 29, particella 60 uliveto classe 3 superficie mq. 340 R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,58. Confini – Nord con particelle di terreno 46, 47, 48, 49, 61, ad Est con particella 16, a Sud con strada statale Meta – Positano e ad Ovest con particella 46. Superficie utile netta calpestabile interna: circa mq. 144,58 oltre superficie esterna attrezzata e terreno agricolo: area esterna attrezzata mq. 568, piscina mq. 76, terreno agricolo mq. 70.395. Fabbricato rurale di remota

costruzione successivamente ampliato abusivamente per il quale sono state presentate le seguenti istanze di condono ai sensi della Legge 724/1994 - 1. - prot. 5929 del 28.02.1985 cron. 882/2 per la realizzazione di un piccolo manufatto su unico livello destinato a cucina e wc, in ampliamento al preesistente fabbricato. L'oblazione dovuta non risulta congrua. L'anticipo degli oneri concessori non risulta versato. 2. - prot. 5938 del 28.02.1995 cron. 891/2 per la realizzazione in ampliamento al piano terra e primo piano a preesistente fabbricato. L'oblazione dovuta risulta congrua. L'anticipo degli oneri concessori non risulta versato. 3. - prot. 5939 del 28.02.1995 cron. 892/2 per la realizzazione di piscina al piano terra, nonché di chiusura della tettoia al secondo piano del preesistente fabbricato. L'oblazione dovuta non risulta congrua. L'anticipo degli oneri concessori non risulta versato. Le pratiche sono state integrate in data 15.12.1997 prot. n. 31682, prot. n. 31634, prot. n. 31684. Gli immobili oggetto delle domande di condono edilizio in parola distinto al NCT al Foglio 29 P. 18, 19, 20, 59, 60 ricadono secondo il Piano Urbanistico Territoriale ai sensi della Legge Regionale n. 35 del 27.06.1987 in zona territoriale 1° (Tutela dell'ambiente naturale 1° grado) e pertanto per le stesse pratiche si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della Legge 47/85. Le opere per cui sono state presentate le suddette istanze di condono prot. 5929 del 28.02.1995 cron. 882/2, prot. 5938 del 28.02.1995 cron. 891/2, prot. 5939 del 28.02.1995 cron. 892/2 non sono suscettibili di sanatoria da parte dell'aggiudicatario né è possibile sanare a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01. Gli immobili sono trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto, parti comuni e condominiali, come per legge e da regolamento di condominio, ove esistente. (cfr. 3.3)

- **Atto di Compravendita per Notar Salvatore Laurenza del 21.12.1973 rep. 29673** registrato a Castellammare di Stabia (NA) il 29.12.1973 al n. 6905 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 10.01.1974 ai nn. 1441/1288 con il quale il sig. XX XXXXX XXXX nato a XXX XXXX X XXXXX (CE) il XX.XX.XX acquista dalla sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a Vico Equense (NA) il 01.04.1905 la piena proprietà dell' "*appezzamento di terreno sito in*

agro del Comune di Vico Equense, contrada Arola, esteso circa ettari sette, are 13 e centiare 14, con piccolo fabbricato rurale, confinante il tutto con strada Meta-Positano, beni Caso, Fucito Raffaele, Buonocore Antonio, Ciuco Carolina, Maresca Raffaele... Riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vico Equense sotto la partita 6327 e 6237 foglio 29, particelle:

-18 di ettari 7.09.50, incolto produttivo con R.D. L.120,62 e R.A. L. 14,19;

-19 di centiare 34, fabbricato rurale;

-20 di are 3.30, uliveto con R.D.L. 8,58 e R.A. L. 5,28; (cfr. All. 4.1)

Al solo fine di comprendere con esattezza le variazioni catastali delle p.lle pignorate e la rispettiva consistenza veniva acquisito l'Atto di Divisione anteriore all'Atto di Compravendita del 1973 e, precisamente:

Atto di Divisione Notar Catello Schettino del 18.09.1941 nn. 3295/2046 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli il 21.10.41 ai nn. da 18794 a 8798 ed alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 3.11.1941 al n. 13309 in virtù del quale si accerta la consistenza originaria delle p.lle attribuite a XXXXXX XXXXXXXX. (cfr. All. 4.2)

Dall'analisi comparata dei titoli di provenienza nel ventennio e dei dati catastali esistenti presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si è accertato che i beni oggetto di pignoramento pervenuti al sig. XX XXXXX XXXXXX prima ed al sig. XX XXXXXXX XXXXXXX XXXX successivamente, identificati al C.T. al foglio 29, p.lle 18, 19, 20, 59 e 60 hanno avuto delle variazioni così come indicate in dettaglio attraverso l'esame delle rispettive visure storiche con riferimento ai titoli di provenienza.

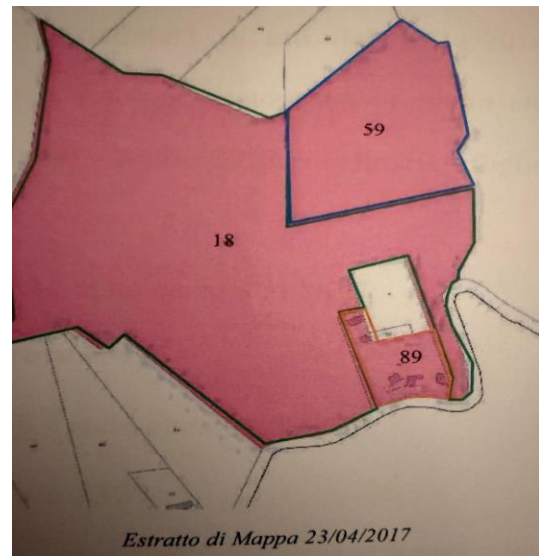
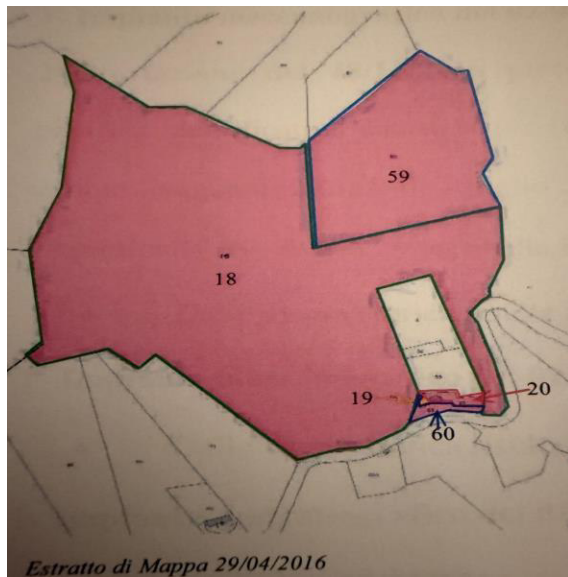
Quindi, al fine di verificare la continuità tra le p.lle indicate negli atti di provenienza con gli attuali identificativi catastali che hanno avuto delle variazioni catastali si è proceduto con la comparazione degli estratti di mappa del 1953 e quello successivo al 1973 nonché dell'Atto di Divisione - **appositamente acquisito** - precedente all'atto del 1973 (cfr. All. 2.6, 2.7 e 4.2) dal cui esame si è rilevato ed accertato che:

le particelle 59 e 60 riportate al catasto terreni con impianto meccanografico del 1977 derivano dalla maggiore estensione della p.lla 18 così come verificato dalla consistenza del lotto di terreno acquistato nel 1973 di mq. 71.314 rispetto alla

variazione in atti del 2016 e come confermato dall'Atto di Divisione del 18.09.1941 rep. 3295 per Notar Catello Schettino dal quale si rileva la maggiore estensione della p.lla 18 nonchè dalle visure storiche delle p.lle 59 e 60.

Successivamente, come si rileva dalle visure storiche, a seguito di Variazione del 18.11.2016 per bonifica di identificativo catastale, le p.lle 18, 19, 20 e 60 sono variate generando la p.lla 89 in seguito soppressa per variazione d'ufficio con unione della consistenza alla p.lla 18 così come prima precisato.

In particolare dalla comparazione dell'estratto di mappa del 29.04.2016 e quello del 25.04.2017 si evidenzia la variazione del 18.11.2016 in seguito ripristinata con le variazioni d'ufficio del 12.07.2017 di ripristino p.lla aliena e ripristino consistenza.



Comunque, la storia degli intestati degli immobili è in linea con i Titoli in atti nel ventennio in esame e pur essendovi imprecisioni catastali nei passaggi intermedi, esse non inficiano la continuità dei dati catastali ai fini del pignoramento.

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)

Gli immobili pignorati sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Vico Equense (NA) (codice L845) come di seguito:

Foglio 29, particella 18, qualità incolto prod. classe 3, superficie ha 5.61.10, R.D. Euro 8,69, R.A. Euro 2.90;

Foglio 29, particella 19, qualità classe fabbricato rurale, ha. 00,30;

Foglio 29, particella 20, qualità uliveto, classe 5 consistenza ha 3,30 R.D. Euro 0,68, R.A. Euro 1,02;

Foglio 29, particella 59, qualità uliveto, classe 5, consistenza ha 1.45.40, R.D. Euro 30,04 R.A. Euro 45,06;

Foglio 29, particella 60, qualità uliveto, classe 3, consistenza ha 03,40, R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,58 in ditta XX XXXXX XXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1. (cfr. All. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5 Visure storiche)

I beni al C.F. non sono provvisti delle relative planimetrie catastali e quindi non risultano presentate agli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Napoli le planimetrie catastali di aggiornamento degli immobili che insistono sulle p.lle di terreno oggetto di pignoramento, ma risulta soltanto riportata la sagoma nell'estratto di mappa. (cfr. All. 2 Visure storiche ed estratti di mappa)

Comunque, in conclusione, l'identificazione degli immobili non genera alcuna incertezza nell'individuazione dei beni pignorati in piena proprietà indicati dai dati catastali attuali e le risultanze dell'accertamento dei dati catastali effettuate dal sottoscritto esperto stimatore risultano continuativi sotto il profilo oggettivo e soggettivo rispetto al pignoramento e **quindi, l'identificazione catastale dei beni in oggetto 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)

I beni staggiti oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare sono così descritti nell'atto di pignoramento:

"- piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 18, incolto produttivo classe 3 reddito dominicale Euro 8,69 reddito agrario Euro 2,90 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 19, fabbricato rurale - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 20, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 0,68 reddito agrario Euro 1,02 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 59, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 30,04 reddito agrario Euro 45,06 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla S.S. 163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense

al Foglio 29, particella 60, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 2,02 reddito agrario Euro 1,58 - immobile identificato presso il Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;"

Tale descrizione dei beni contenuta nell'atto di **pignoramento e nella relativa nota di trascrizione** dall'esame dei titoli di provenienza, dalle visure catastali, dagli estratti di mappa e sopralluoghi, **è conforme all'attuale descrizione dei beni** ed i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e consentono la loro individuazione in quanto a seguito di variazioni d'ufficio del 12.07.2017 pratiche n. NA02900211 e n. NA0290202 in atti dal 14.07.2017 istanza 255009.1/17 rispettivamente di ripristino consistenza e ripristino particella, risulta ripristinata la p.lla 53 aliena in qualità e ditta e riunita la consistenza della p.lla 89 alla p.lla 18. **(cfr. All. 2.6 e 2.7)**

In conclusione:

- **I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali ed individuano gli immobili;**
- la consistenza catastale dei beni non è diversa da quella attuale;
- i beni pignorati, considerate le variazioni indicate, corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

Nel ventennio preso in esame i suddetti cespiti staggiti hanno formato oggetto delle formalità già indicate in risposta al **quesito 1** con la produzione in **allegato 3** di copia delle relative note e/o formalità pregiudizievoli che per comodità di lettura si riportano:

Trascrizione del 26.05.2020 R.P. 12422 R.G. 16806 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 1306 del 26.02.2020 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; **(cfr. All. 3.4)**

Trascrizione del 31.12.2024 R.P. 50301 R.G. 63991 Pubblico ufficiale Calderini Vincenzo rep. 24871/18398 del 23.12.2024 Atto tra Vivi - Preliminare di Compravendita; **(cfr. All. 3.5)**

Trascrizione del 29.05.2025 R.P. 20989 R.G. 27145 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA rep. 2465/2025 del 15.05.2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; (agli atti della procedura).

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)

I detti beni staggiti sono pervenuti all'esecutato in piena proprietà in forza dei seguenti titoli:

Decreto di Trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata del 04.02.2019 rep. 119 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 20.02.2019 ai nn. 8618/6837 in danno del sig. XX XXXXXX XXXXXXXX ed a favore del sig. XX XXXXXXX XXXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX con il quale *si trasferisce a favore del sig. XXXXXXX XXXX XX XXXXX nato a Napoli il XX.XX.XX... di stato civile libero, la piena ed intera proprietà di lotto di terreno con sovrastante fabbricato rurale adibito ad abitazione sito nel Comune di Vico Equense alla contrada Arola della complessiva superficie catastale di mq. 71.350 con accesso dalla S.S. 163. Dati catastali -Foglio 29, particella 18, incolto produttivo classe 3 superficie mq. 55.014 R.D. Euro 8,52 R.A. Euro 2,84;*

-Foglio 29, particella 19, fabbricato rurale, superficie mq. 30;

-Foglio 29 particella 20, uliveto classe 5 superficie mq. 330 R.D. Euro 0,68 R.A. Euro 1,02;

-Foglio 29, particella 59, uliveto classe 5 superficie mq. 14.540 R.D. Euro 30,04 R.A. Euro 45,06;

-Foglio 29, particella 60 uliveto classe 3 superficie mq. 340 R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,58. Confini - Nord con particelle di terreno 46, 47, 48, 49, 61, ad Est con particella 16, a Sud con strada statale Meta - Positano e ad Ovest con particella 46. Superficie utile netta calpestabile interna: circa mq. 144,58 oltre superficie esterna attrezzata e terreno agricolo: area esterna attrezzata mq. 568, piscina mq. 76, terreno agricolo mq. 70.395. Fabbricato rurale di remota costruzione successivamente ampliato abusivamente per il quale sono state presentate le seguenti istanze di condono ai sensi della Legge 724/1994 - 1. -prot. 5929 del 28.02.1985 cron. 882/2 per la realizzazione di un piccolo manufatto su unico livello destinato a cucina e wc, in ampliamento al preesistente fabbricato. L'oblazione dovuta non risulta congrua. L'anticipo degli oneri concessori non risulta versato. 2. - prot. 5938 del 28.02.1995 cron. 891/2 per la realizzazione in ampliamento al piano terra e primo piano a preesistente fabbricato. L'oblazione dovuta risulta congrua. L'anticipo degli oneri concessori non risulta versato. 3. - prot. 5939 del 28.02.1995 cron. 892/2 per la realizzazione di piscina al piano terra, nonché di chiusura della tettoia al secondo piano del preesistente fabbricato. L'oblazione dovuta non risulta congrua. L'anticipo degli oneri concessori non risulta versato. Le pratiche sono state integrate in data 15.12.1997 prot. n. 31682, prot. n. 31634, prot. n. 31684. Gli immobili oggetto delle domande di condono edilizio in parola distinto al NCT al Foglio 29 P. 18, 19, 20, 59, 60 ricadono secondo il Piano Urbanistico Territoriale ai sensi della Legge Regionale n. 35 del 27.06.1987 in zona territoriale 1° (Tutela dell'ambiente naturale 1° grado) e pertanto per le stesse pratiche si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della Legge 47/85. Le opere per cui sono state presentate le suddette istanze di condono prot. 5929 del 28.02.1995 cron. 882/2, prot. 5938 del 28.02.1995 cron. 891/2, prot. 5939 del 28.02.1995 cron. 892/2 non sono suscettibili di sanatoria da parte dell'aggiudicatario ne è possibile sanare a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01. Gli immobili sono trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto, parti comuni e condominiali, come per legge e da regolamento di condominio, ove esistente. (cfr. All. 3.3)

Atto di Compravendita per Notar Salvatore Laurenza del 21.12.1973 rep. 29673 registrato a Castellammare di Stabia (NA) il 29.12.1973 al n. 6905 e trascritto presso

la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 10.01.1974 ai nn. 1441/1288 con il quale il sig. XX XXXXX XXXXXX nato a XXX XXXXX X XXXXXX (CE) il XX.XX.XX acquista dalla sig.ra XXXXXX XXXXXX nata [REDACTED] la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Vico Equense, contrada Arola, esteso circa di ettari sette, are 13 centiare 14, con piccolo fabbricato rurale, confinante il tutto con strada Meta-Positano, beni [REDACTED] [REDACTED] Riportato sotto la partita 6327 6237 foglio 29, particelle:

18 di ettari 7.09.50, incolto produttivo con R.D. L.120,62 e R.A. L. 14,19;

19 di centiare 34, fabbricato rurale;

20 di are 3.30, uliveto con R.D.L. 8,58 e R.A. L. 5,28. (cfr. All. 4.1)

Dall'esame dei sopradetti titoli acquisiti nonché dalle visure catastali aggiornate, dagli estratti di mappa con riferimento ai sopralluoghi effettuati, in considerazione delle variazioni indicate, si rileva corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base degli estratti di mappa nonché tra la descrizione dei cespiti contenuta nel decreto di trasferimento e quella desumibile sulla base dell'estratto di mappa.

Durante i sopralluoghi, infatti è stato eseguito il rilievo metrico corredato da rilievo fotografico dettagliato del lotto di terreno con fabbricato rurale oggetto di pignoramento e risulta verificata la corrispondenza dello stato dei luoghi con l'estratto di mappa rispetto ai dati di identificazione catastale.

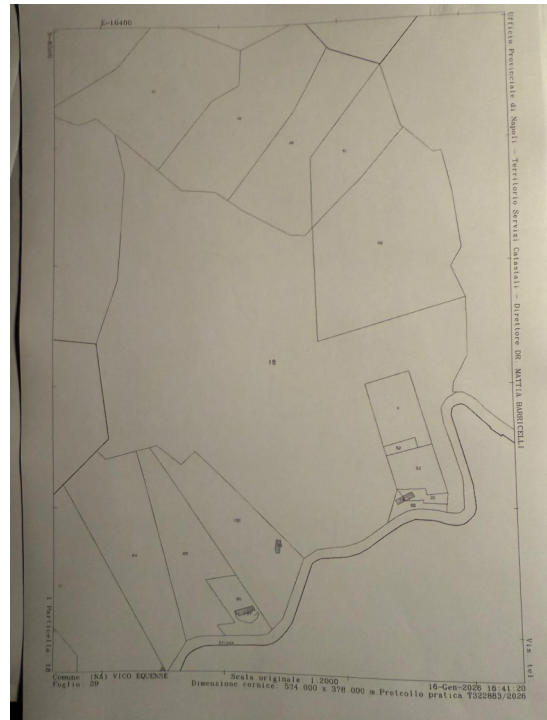
Quindi, di fatto - tenendo in considerazione quanto indicato e descritto anche nei precedenti quesiti e quanto sarà indicato in risposta al quesito 11) - con riferimento ai titoli in atti vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta in tali titoli e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle mappe catastali nonché tra queste e lo stato attuale dei luoghi considerando quanto indicato in risposta al quesito 11). (cfr. Titoli, planimetrie in atti e mappe con planimetrie dello stato dei luoghi: cfr. All. 3.3, 4.1 e 4.2 con All. 2. e All. 7, 8 e 9).

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

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)

Gli identificativi catastali degli immobili oggetto di pignoramento anche considerando le variazioni catastali accertate ne consentono l'individuazione ed essi non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate e, quindi

gli immobili contigui hanno i loro identificativi e non risultano fusi con quelli pignorati.

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 $\frac{1}{2}$, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$, ecc), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di " difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita) - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente : indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita), - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla, indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo- allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria*

catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso, - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non 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 (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

5.9 RISPOSTA al quesito 9)

Gli immobili pignorati, così identificati al Catasto Terreni del Comune di Vico Equense (NA) (codice L845):

Foglio 29, particella 18, qualità incolto prod. classe 3, superficie ha 5.61.10, R.D. Euro 8,69, R.A. Euro 2.90;

Foglio 29, particella 19, qualità classe fabbricato rurale, ha. 00,30;

Foglio 29, particella 20, qualità uliveto, classe 5 consistenza ha 3,30 R.D. Euro 0,68, R.A. Euro 1,02;

Foglio 29, particella 59, qualità uliveto, classe 5, consistenza ha 1.45.40, R.D. Euro 30,04 R.A. Euro 45,06;

Foglio 29, particella 60, qualità uliveto, classe 3, consistenza ha 03,40, R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,58 in ditta XX XXXXX XXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX proprietario per 1/1, non sono stati accatastati con una diversa consistenza rispetto a quella attuale e, difatti dall'analisi della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, **non è risultato** che esse siano state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

Si precisa al riguardo che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti trascritti in suo favore e, precisamente:

- a. l'atto di pignoramento non reca l'indicazione di un diritto di contenuto più 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 alle mappe di cui ai dati di identificazione catastale tali da inficiare il pignoramento;
- c. in ogni caso, per le operazioni di stima sono stati assunti come oggetto del pignoramento **i beni quali effettivamente esistenti**.

In conclusione le p.lle pignorate nell'ambito della presente procedura non sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

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

5.10 RISPOSTA al quesito 10)

Il Comune di Vico Equense (NA) è dotato di P.R.G. (Piano Regolatore Generale) quale strumento con lo scopo di pianificare e regolare le aree intercomunali nonchè disciplinare l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo del territorio comunale e ricade nell'ambito del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) dell'area Sorrentino-Amalfitana approvato con Legge Regionale n. 35 del 27.06.87 (pubblicata nel B.U. Campania del 20.07.1987 n. 40) in forza del quale ogni Comune recepisce nel proprio Piano Regolatore la classificazione delle zone put, adeguandola al tessuto urbano locale.

Nel caso di specie, in base alla zonizzazione prevista dal quadro di riferimento del Piano Regolatore, le p.lle 18, 19, 20, 59 e 60 pignorate, oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare sono individuate nel vigente Piano Regolatore in **zona A3** classificata di **"rilevante interesse ambientale"** ed insiste nel P.U.T. nella zona 1a definita di **"tutela dell'ambiente naturale di 1^ grado"**.

Tale zona 1a:

1. Comprende le maggiori emergenze tettoniche e morfologiche che si presentano prevalentemente con

roccia affiorante o a vegetazione spontanea, in cui si applica l'intervento di tutela ed uso delle risorse naturali.

2. L'intervento va applicato, in particolare, per il restauro ambientale delle cave recenti presso Punta Germano, ai fini della fruizione per la sosta ed il riposo e delle antiche cave presso Punta Gradelle che, mediante il ripristino di percorsi pedonali per l'accesso al mare, consentano la balneazione;
3. Abrogato;
4. Sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici costruiti successivamente al 1995, si applica l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici; per gli edifici realizzati in epoche antecedenti al 1995, si applica l'intervento di restauro conservativo e consolidamento statico.
5. **E'consentito l'intervento di infrastrutturazione del territorio limitatamente alle opere a servizio della preesistente edilizia che non modificano lo stato dei luoghi, in quanto interrate ed impediscano ogni trasformazione del suolo, quali sbancamenti, muri di sostegno, riporti, così come previsto dall'art. 17 del PUT.**
6. **Il PRG, evidenzia, ai fini esclusivamente descrittivi degli usi consolidati degli edifici e delle superfici scoperte, alcune tipologie di ZO e relative sottozone, di cui all'articolo 23 ad esclusione della ZO A e B, fermo restante l'applicazione delle sole categorie di intervento consentite dal PUT.**
7. **In tale ZT il PRG si attua mediante PE.**

Gli immobili ricadono in zona sottoposta a vincolo sismico di categoria 3 e grado di sismicità 6 con deliberazione della Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.02 con obbligo di osservanza della normativa vigente nonché a vincolo idrogeologico di cui alla Legge n. 11/96 art. 23 ex art. 7 della Legge 13/87.

Inoltre, l'intero territorio comunale è soggetto a vincolo paesaggistico – ambientale per il quale qualsiasi intervento privato e pubblico di edificazione, ad eccezione di ristrutturazione e modifiche interne, è soggetto a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza perché 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 stimatore 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 complesso immobiliare pignorato nonché acquisire i provvedimenti abilitativi e/o autorizzativi per accertare e/o verificare la relativa legittimità urbanistica, la scrivente ha effettuato le opportune ricerche presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Vico Equense (NA).

Le indagini esperite circa la legittimità del bene nonché la disamina dei Titoli di proprietà e provenienza unitamente alla documentazione catastale, hanno consentito di stabilire quanto segue:

- Il complesso immobiliare risulta costituito da un originario fabbricato rurale di antica e, comunque remota costruzione realizzato su due livelli, ristrutturato nel 1990 ed ampliato successivamente in assenza di Autorizzazione Edilizia;
- Agli atti dell'Ufficio Tecnico esiste:
 - richiesta di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del 03.02.1990;
 - richiesta di ripristino e adeguamento della strada di accesso al fondo e muretti relativi ai terrazzamenti di contenimento con la realizzazione di due depositi interrati per la raccolta delle acque piovane del 03.08.1991;
 - n. 3 istanze di sanatoria presentate ai sensi della Legge 724/94 in data 28.11.1995 per gli ampliamenti realizzati in assenza di autorizzazione e, precisamente:
 1. protocollo 5929 del 28.02.1995 cronologico 882/2 per la realizzazione di un piccolo manufatto su unico livello destinato a cucina e bagno, in ampliamento al preesistente fabbricato;
 2. protocollo 5938 del 28.02.1995 cronologico 891/2 per la realizzazione in ampliamento al piano terra e primo piano al preesistente fabbricato;
 3. protocollo 5939 del 28.02.1995 cronologico 892/2 per la realizzazione di piscina al piano terra, nonché di chiusura della tettoia al secondo piano del preesistente fabbricato;

-Ordinanze di liquidazione e, precisamente:

-**Accertamento tecnico n. 433 del 20.09.1999** del Comune di Vico Equense (NA) a seguito del quale rilevava la realizzazione di un manufatto trapezoidale di mq. 11 ed altezza mt. 2,20 costituito da laterizi forati per la parte in elevazione e da putrelle in ferro e conglomerato cementizio per il piano di copertura nonché la realizzazione di una costruzione di muratura in calcestruzzo con paramenti esterni di pietra calcarea a forma di L di dimensioni 4,00 x 0,70 x 0,30 collocata in adiacenza al precedente manufatto ed al di sotto di uno sperone di roccia calcarea;

-**Ordinanza n. 440 del 21.09.1999** in forza della quale il Comune di Vico Equense (NA) ne ha ordinato la demolizione.

A seguito di sopralluogo durante le operazioni peritali per la procedura esecutiva in oggetto non si è rilevata la presenza del manufatto e dalle indicazioni ricevute nonché da quanto direttamente accertato risulta effettivamente demolito con il relativo ripristino dello stato dei luoghi;

-**Ordinanza n. 138 del 05.04.2006** in forza della quale il Comune di Vico Equense (NA) a seguito di sopralluogo del 14.03.2006 ha ordinato la demolizione di alcune opere abusive non ricomprese nelle istanze di condono consistenti in:

-realizzazione di due vani porta con infisso in alluminio di colore bianco di dimensioni mt. 1,30 x mt. 2,20;

-realizzazione di una terrazza a livello pavimentata di mt.8,00 x 3,00 nella zona antistante l'abitazione lato mare;

-spigolo lato mare preesistente vano intercluso messo in comunicazione con la camera;

-in corrispondenza della cucina copertura inclinata in legno realizzata sulla scala di accesso ai terrazzamenti di lunghezza mt. 2,20 x 1,30.

Tenendo in debito conto che le p.lle pignorate ricadono, - ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale, in forza della Legge Regionale n. 35 del 27.06.1987, reso esecutivo a mezzo della pubblicazione dell'estratto Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 1032 del 03.09.2003 sul BURC della Regione Campania n. 49 del 20.10.2002 - **in zona territoriale 1a di**

tutela dell'ambiente naturale di 1^a grado e, quindi in zona non edificabile, si è accertato presso il competente ufficio quanto segue per le sopradette istanze di condono ai sensi della Legge 724/1994:

1. prot. 5929 del 28.02.1995 cron. 882/2 per la realizzazione di un piccolo manufatto su unico livello destinato a cucina e wc, in ampliamento al preesistente fabbricato: l'oblazione dovuta non risulta congrua e non risulta versato l'anticipo degli oneri concessori;
2. Protocollo 5938 del 28.02.1995 cronologico 891/2 per la realizzazione in ampliamento al piano terra e primo piano al preesistente fabbricato: l'oblazione dovuta risulta congrua e non risulta versato l'anticipo degli oneri concessori;
3. Protocollo 5939 del 28.02.1995 cronologico 892/2 per la realizzazione di piscina al piano terra, nonché di chiusura della tettoia al secondo piano del preesistente fabbricato: l'oblazione dovuta non risulta congrua e non risulta versato l'anticipo degli oneri concessori.

Le suddette pratiche risultano integrate con protocolli nn. 31682 - 31634 e 31684 del 15.12.1997. (cfr. All. 11)

Il procedimento delle pratiche non risulta definitivamente esitato.

In conclusione, ai fini della procedibilità del Condono Edilizio poiché gli immobili oggetto delle domande di condono edilizio distinte al catasto terreni al Foglio 29 p.lle 18, 19, 20, 59 e 60 ricadono secondo il Piano Urbanistico Territoriale in zona 1a di "tutela dell'ambiente naturale di 1^a grado", per le pratiche edilizie si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della Legge 47/85 (opere non suscettibili di sanatoria) le cui disposizioni si riportano di seguito:

art. 33 opere non suscettibili di sanatoria

1. Le opere di cui all'art. 31 non sono suscettibili di sanatoria quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino in edificabilità e siano stati imposti prima dell'esecuzione delle opere stesse:

- a. Vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici,

archeologici, paesistici, ambientali, idrologici;

b. Vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacunari e fluviali;

c. Vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna;

d. Ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree.

2. Sono altresì escluse dalla sanatoria le opere realizzate su edifici ed immobili assoggettati alla tutela della legge 1giugno 1939 n. 1089 (parte seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004) e che non siano compatibili con la tutela medesima.

3. Per le opere non suscettibili di sanatoria ai sensi del presente articolo si applicano le sanzioni previste.

Quindi, in forza delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed a seguito di verifica per la zona in cui ricade il complesso immobiliare che: *“comprende le maggiori emergenze tettoniche e morfologiche che si presentano prevalentemente con roccia affiorante o talvolta vegetazione spontanea.*

Essa va trasferita nei piani regolatori generali come zona di “tutela naturale” e la relativa normativa deve:

- assicurare l'inedificabilità, sia privata che pubblica;
- impedire ogni trasformazione del suolo;
- non consentire l'attraversamento da parte di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie e altre opere che non siano quelle indicate dal PUT;
- non consentire opere di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente;
- assicurare la conservazione della vegetazione spontanea;
- prevedere, ove necessario, interventi di restauro del paesaggio, secondo i criteri indicati nelle norme tecniche del titolo IV;
- prevedere per l'eventuale edilizia esistente:

a) per gli edifici esistenti a tutto il 1995, il solo restauro conservativo secondo le norme di cui al titolo IV;

b) per gli edifici costruiti successivamente, nessun intervento edilizio.

In sintesi, per quanto sopra detto, le opere per cui sono state presentate le sopradette istanze di condono non sono suscettibili di sanatoria in quanto ricorrono contemporaneamente le seguenti condizioni indicate e, pertanto ritenute abusive:

a) imposizione del vincolo di inedificabilità prima dell'esecuzione delle opere;

b) realizzazione delle stesse in assenza o difformità dal titolo edilizio;

c) non conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

FABBRICATO RURALE

Relativamente alla legittimità urbanistica dell'originario fabbricato rurale, le indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico Equense (NA) settore Edilizia privata non hanno dato riscontro positivo, perché non risultano rilasciati titoli abilitativi e/o autorizzativi quali Concessioni, Licenze o Permessi.

Di conseguenza l'analisi ha dovuto riguardare i titoli di provenienza e le mappe catastali.

Dall'Atto di Divisione del 18.09.1941 n. 3295 per Notar Catello Schettino, all'uopo acquisito, si evince già la presenza del manufatto: "appezzamento in contrada Arola del Comune di Vico Equense diviso in due lotti dalla rotabile strada Meta-Positano con fabbricato colonico...riportato al F. 29 P.18 ettari 18.88.60, **P. 19 fabbricato rurale di centiare 30**, P. 20 di are 3.30..."

Dall'Atto di Compravendita del 21.12.1973 si rileva: "appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Vico Equense, contrada Arola, esteso ettari sette, are 13 centiare 14 con piccolo fabbricato rurale. Riportato sotto la partita 6327 e 6237 foglio 29, P. 18 di ettari 7.09.50, incolto produttivo, **P. 19 fabbricato rurale di centiare 34**, P. 20 di are 3.30, uliveto..."

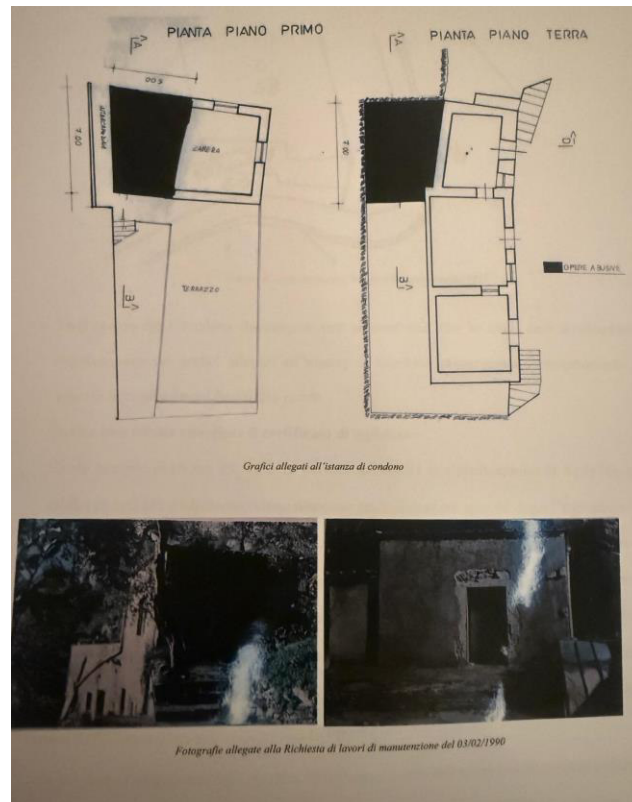
Dal Decreto di Trasferimento si rileva l'attuale stato dei luoghi.

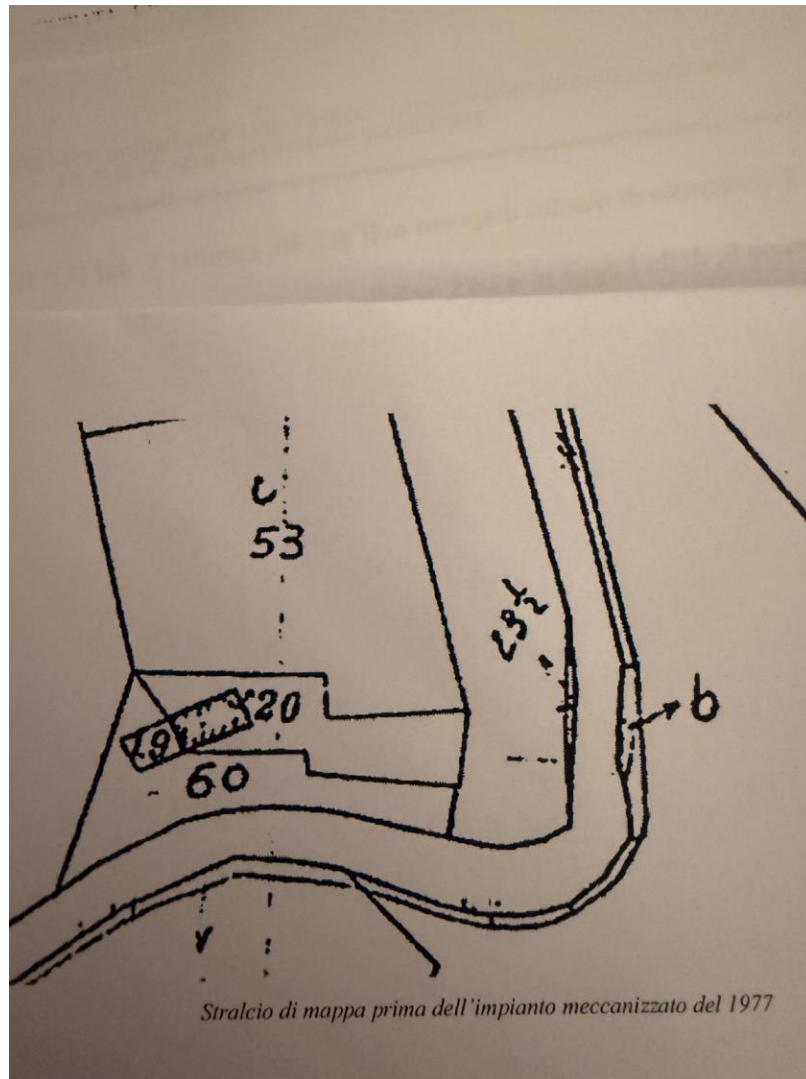
Il manufatto è presente nello stralcio di mappa precedente all'impianto di mappa del 1977.

Considerando quindi le caratteristiche costruttive del manufatto e la sua tipologia che consentono di collocarne la realizzazione agli inizi del 900 quando l'edilizia non era regolata da strumenti urbanistici, **esso può definirsi legittimo nella sua conformazione e consistenza originarie.**

Per determinare il perimetro del manufatto ed accertare l'ampliamento rispetto al suo nucleo originario esistente si è confrontata la documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico relativa ai grafici allegati all'istanza di condono nei quali viene rappresentato l'originario manufatto, lo stralcio di mappa prima dell'impianto meccanizzato del 1977 nel quale viene riportata la sua sagoma e le fotografie allegate alla richiesta di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del 03.02.1990 da cui si rileva la sagoma ed i due livelli dell'originario manufatto precedente agli ampliamenti ed alle trasformazioni oggetto delle istanze di condono.

Quindi si può concludere che lo stato precedente all'ampliamento rappresentato sui grafici allegati all'istanza di condono rappresentano correttamente la consistenza originaria del fabbricato rurale.





Non risulta agli atti certificato di agibilità.

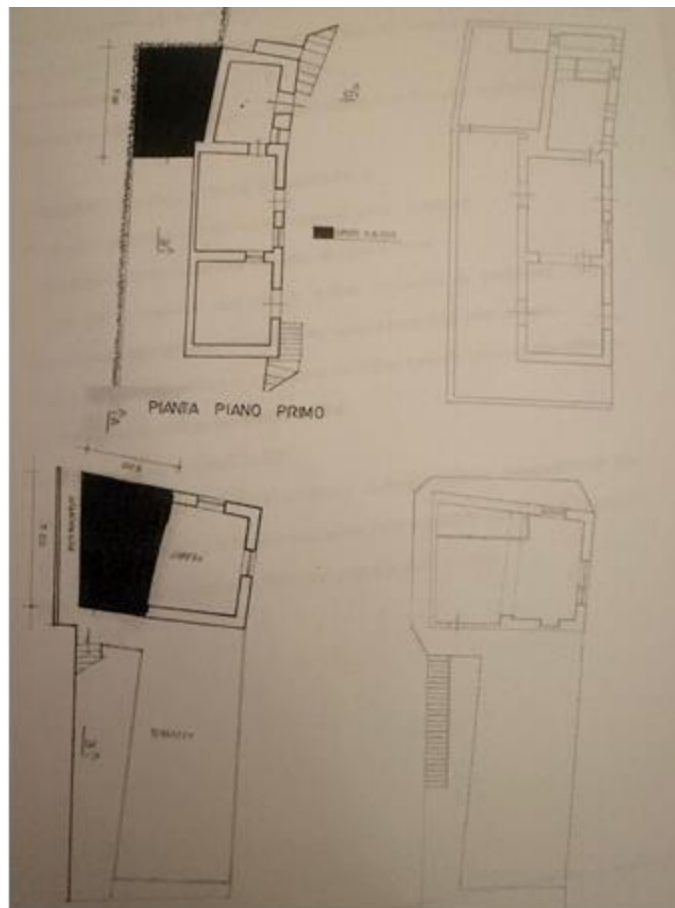
Comunque esso, ai sensi degli artt. 24, 25 e 26 del DPR 380/01 per edifici di vecchia costruzione viene rilasciato esclusivamente all'esito dell'esecuzione di lavori di adeguamento atti a garantire condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico rispetto agli impianti ed alle normative previste e vigenti.

Nel caso di specie, presso l'ufficio tecnico non risultano effettuati lavori di adeguamento.

Si precisa, comunque che la mancanza del titolo non blocca eventuali trasferimenti della proprietà.

Inoltre, l'attuale stato dei luoghi presenta difformità distributive rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono consistenti in:

- PIANO TERRA: apertura di due vani porta e vano intercluso messo in comunicazione con la camera adiacente (come indicato nell'ordinanza di demolizione n. 138 del 05.04.2006) con realizzazione di un bagno, chiusura di un vano porta e demolizione di un muro interno;
- PIANO PRIMO: ampliamento con demolizione del muro esterno, chiusura del vano porta di accesso sul terrazzo e di una finestra sul lato opposto, ampliamento della finestra esistente e realizzazione di bagno.



In conclusione, in forza di quanto disposto nell'art. 46, comma 5 del DPR n. 380/01 e nell'art. 40, comma 6 della Legge 47/85, relativamente alle parti abusive

dell'immobile si può affermare con certezza che non sussistono le condizioni per un'istanza di concessione in sanatoria da parte dell'eventuale aggiudicatario e non è possibile sanare con accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del DPR 380/01.

Quindi si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione delle parti in abuso, considerando i costi relativi alla sicurezza ed alla mano d'opera, i costi per il ripristino e la sistemazione dell'area di sedime rispetto alle parti restanti, i costi per lo smaltimento e l'assistenza tecnica relativa alle pratiche amministrative nonché per l'aggiornamento e perfezionamento catastale.

Di tale condizione urbanistico-catastale del complesso immobiliare si è tenuto conto in sede di stima con la riduzione del valore di mercato stimato attraverso l'applicazione di una adeguata percentuale di decremento quale adeguamento e correzione della stima, in relazione alla regolarizzazione in misura di tempi e costi oltre agli adempimenti indicati.

<i>QUESITO 12: Indichi se vi è attestato di certificazione energetica ex D.L.gs 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 il complesso immobiliare in oggetto non risulta in atti Attestato di Certificazione Energetica del 24.04.2020 ex D.L.gs n.311/2006 modificato dal D.L. n. 145/13 convertito con legge n.9/14 e succ. modifiche allegato al contratto di locazione.

La Certificazione va redatta dopo lavori di riqualificazione e/o ristrutturazione dell'immobile 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 per il caso di specie al costo medio di mercato di Euro 500,00.

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 le caratteristiche tipologiche ed intrinseche dei beni staggit, consistenti in un complesso immobiliare costituito da un fabbricato rurale adibito ad abitazione e ricezione con annessa area pertinenziale e terreno agricolo ed in forza delle sue peculiarità urbanistico-amministrative e catastali indicate nonché delle limitazioni vincolistiche imposte dal territorio relativamente alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, **esso deve essere venduto in un singolo lotto e, nello specifico: Lotto Unico** così come indicato e descritto in risposta al quesito 3) e come descritto sinteticamente a pag. 7, dal momento che le singole unità oggetto di pignoramento costituiscono un organismo edilizio omogeneo e completo e come tale possono e devono essere venduti in un unico lotto.

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)

Il cespite in oggetto è pignorato **per il diritto di piena proprietà** ed è stato stimato per intero come singolo Lotto indicato come **Lotto Unico**

Difatti esso, per le sue attuali caratteristiche intrinseche, la sua impostazione strutturale, la destinazione d'uso, nonché l'accesso è indivisibile dal momento che in un eventuale progetto di divisione che lo riguardi, oltre a danneggiare da un punto di vista economico il manufatto che perderebbe il suo valore intrinseco di complesso immobiliare omogeneo, depreziandosi e deprezzandosi, si creerebbero delle servitù di accesso e passaggio e non sarebbe possibile superare le difficoltà

legate all'incidenza della mancanza dei necessari atti amministrativi autorizzativi, anche compreso il parere da parte delle amministrazioni preposte alla tutela vincolistica del territorio.

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 al cespite staggito, si rimanda a quanto già indicato e precisato in risposta al quesito 2.

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.

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.

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 e non esistono oneri di natura condominiale.

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 procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

5.18 RISPOSTA al Quesito 18)

Sui beni staggiti, considerando quanto già indicato in risposta ai quesiti 1) e 6) con la produzione in allegato 3) delle relative formalità, non esistono diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ma risulta domanda giudiziale rep. 1306 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.05.2020 ai nn. 12422/16806 a favore di XXX XXXX XXXXX nato in XXX il [REDACTED] e contro XX XXXXX XXXXXXXX XXXX nato a Napoli il XX.XX.XX. (cfr. All. 3.4)

Su di essi non si rileva l'esistenza di vincoli artistici e storici ma si precisa che l'intero territorio rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.L.gs. 22.01.2004 n. 42, parte terza del D.M. 15.02.1962 pubblicato sulla G.U. n. 68 del 14.03.1962 tutt'ora efficace ai sensi dell'art. 157 comma 1 lettera b del D.L.gs. 42/2004.

Inoltre i beni non sono gravati da censo, livello o **uso civico** e, quindi il diritto su di essi 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 Vico Equense (NA) non vi sono aree gravate da usi civici** così come rispettivamente indicato ed accertato 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) e dalla certificazione rilasciata dalla Regione Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi civici - che appunto non indicano la presenza di aree assoggettate agli Usi Civici per il territorio di Vico Equense (Na). (cfr. All. 12)

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 del complesso immobiliare con indicazione del criterio di stima adottato: valore di mercato.

I **beni pignorati** sono stati classificati in un unico Lotto indicato come LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO: In Vico Equense (NA) alla contrada Arola località Chiosse-Tortigliano, quindi prossima alla nota località di Positano, ampio lotto di terreno con fabbricato rurale adibito ad abitazione e ricezione con ingresso dalla S.S.163 mediante passo carrabile all'altezza della pietra miliare indicante Km 8, della complessiva superficie catastale di mq. 71.350 costituito da fabbricato rurale

adibito ad abitazione, piscina, ampio giardino con terrazzamenti e terreno agricolo.

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 quelli 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 dell'immobile 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

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

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
	-negli altri casi;	da 0,90 a 0,80
	-uffici al piano seminterrato;	0,95
	-in edifici destinati solo ad uffici;	1,00
Box	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,60 a 1,80
		da 1,40 a 1,50
	-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,30 a 1,60
		da 1,00 a 1,25
	-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 0,75 a 1,00
		da 0,75 a 0,90
Posti auto coperti di proprietà esclusiva	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 1 a 1,20
		da 0,90 a 1,10

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

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: LOTTO UNICO			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:

Il lotto è inserito in una zona periferica a carattere rurale distante circa 15 km dal nucleo cittadino e circa 5 km dal noto centro di Positano, caratterizzata da bassa densità abitativa con villette unifamiliari dotate di giardino.

Esso presenta forma irregolare in posizione degradante sulla collina, confinante da un lato con la strada che lo delimita e da cui ha accesso tramite passo carrabile, per declinare verso il mare godendo, quindi di un meraviglioso panorama, affacciato sul golfo di Salerno con spettacolare vista sull'isola dei Galli e sulla costiera amalfitana.

Il sito d'impianto del lotto ricade in zona A3 del PRG classificata di "rilevante interesse ambientale" ed in zona territoriale 1a del PUT di "tutela dell'ambiente naturale di 1° grado".

La zona risulta quindi, nel nucleo periferico e rurale del tessuto cittadino, prossima però alla parte più significativa del contesto territoriale dove si concentrano i principali servizi ed attività commerciali.

Il complesso immobiliare costituente il lotto ha caratteristiche abitative di residenza di lusso.

Nella zona a Sud del lotto si sviluppa l'antico fabbricato rurale costituito da piano terra e primo piano con successivo ampliamento al secondo piano, corredato da una piscina perfettamente integrata ed omogeneizzata al contesto naturale con terrazze ed una cucina.

La struttura portante verticale del piano terra è stata realizzata in muratura di pietra calcarea a vista di spessore 60 cm. mentre quella del primo piano è mista, in muratura di pietra calcarea la parte originaria ed in blocchi di lapil-cemento di spessore 30 cm. la parte in ampliamento.

La struttura orizzontale è costituita da solai piani con travetti precompressi ed elementi di alleggerimento in laterizio.

Il secondo piano è composto da un'ampia camera con bagno coperta da un tetto a due falde in legno chiusa lungo il perimetro da vetri di cui alcuni scorrevoli.

Il piano terra è composto da salone con ampie finestre, camera n. 1 da letto con bagno, camera n. 2 da letto con bagno.

Tutti gli ambienti presentano ingresso indipendente dal cortile.

Il primo piano accessibile da scala esterna, è composto da camera n. 3 da letto con bagno.

A pertinenza ampio terrazzo pavimentato delimitato da ringhiera in ferro, n. 2 terrazzi di passaggio e sosta, piscina con struttura portante in conglomerato cementizio, ampia cucina con bagno, camera n. 4 da letto con bagno ed in posizione sovrastante rispetto alla cucina un terrazzo praticabile di circa mq. 54,71 con due barbecue installati.

L'intero complesso è circondato da un'ampia area esterna recintata, sistemata a terrazzamenti, con presenza di numerose essenze arbustive di notevole pregio ornamentale.

Nella zona a Nord del terrazzamento sono presenti n. 3 cisterne di raccolta delle acque piovane con alberi di ulivo ed alberi da frutto.

Il terrazzamento dell'intero complesso è sistemato con muretti di contenimento in pietra i cui percorsi interni sono muniti di ringhiera di legno.

Il complesso immobiliare si estende per una superficie interna netta calpestabile di mq. 144,58 oltre alla superficie esterna attrezzata di mq. 378 con piscina di mq. 76 e restante terreno agricolo di mq. 70.650 ed ha quindi le seguenti superfici nette calpestabili relative ai singoli vani:

Salone mq. 51,90;

Camera da letto 1 mq. 16,26;

Bagno n. 1 mq. 2,57;

Camera da letto 2 mq. 26,65;

Bagno n. 2 mq. 3,22;

Cortile mq. 68;

Camera da letto 3 mq. 45,95;

Bagno n. 3 mq. 9,00;

Terrazzo mq. 86,00;

Camera da letto n. 4 mq. 62,00;

Bagno n. 4 mq. 7,53;

Terrazzo mq. 9,00;

Cucina mq. 32,65;

Bagno n. 5 mq. 5,53;

Terrazzo mq. 54,24.

Il complesso immobiliare dispone dei normali impianti tecnici (idrico, elettrico da adeguare, igienico-sanitario, telefonico, citofonico e TV)

Determinazione della superficie commerciale ai sensi della Legge n. 392/78.

Superficie commerciale piano terra: mq. 137,38 (superficie utile netta al 100% + superficie pareti perimetrali esterne ed interne al 100% + superficie pareti divisorie comuni ad altre unità immobiliari al 50% e/o corpo scala);

Superficie commerciale piano primo mq. 70,22 (superficie utile netta al 100% + superficie pareti perimetrali esterne ed interne al 100% + superficie pareti divisorie comuni ad altre unità immobiliari al 50% e/o corpo scala);

Superficie commerciale terrazzo piano primo mq. 85,00 pari a mq. 25,50 (computata nella misura del 30% per la sua panoramicità quale valore aggiunto)

Superficie commerciale piano secondo mq. 77,59 (superficie utile netta al 100% + superficie pareti perimetrali esterne ed interne al 100% + superficie pareti divisorie comuni ad altre unità immobiliari al 50% e/o corpo scala);

Superficie commerciale terrazzo piano secondo mq. 10,84 pari a mq. 3,25 (computata nella misura del 30% per la sua panoramicità quale valore aggiunto)

Superficie commerciale piano primo cucina mq. 54,33 (superficie utile netta al 100% + superficie pareti perimetrali esterne ed interne al 100% + superficie pareti divisorie comuni ad altre unità immobiliari al 50% e/o corpo scala);

Superficie commerciale terrazzo piano primo mq. 54,24 pari a mq. 16,27 (computata nella misura del 30% per la sua panoramicità quale valore aggiunto)

Superficie esterna attrezzata mq. 508,29 pari a mq. 50,29 (computata nella misura del 10%);

Superficie terreno agricolo mq. 70.650.

Da cui

Superficie commerciale piano terra mq. 137,38

Superficie commerciale piano primo mq. 70,22 + mq. 54,33

Superficie commerciale piano secondo mq. 77,59

Superficie commerciale terrazzi 25,50 + 3,25 + 16,27

Superficie commerciale esterna di pertinenza mq 50,20

Superficie terreno agricolo mq. 70.650.

Da cui

Superficie commerciale complessiva mq. 434,83

Superficie terreno agricolo mq. 70.650

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 T-1 e 2 senza ascensore, (media dei relativi coeff.) **coeff. 0,93;**

coefficiente di età, qualità e stato – costruzione, nel suo complesso, in media di oltre 40 anni d'età di qualità signorile in uno stato di manutenzione più che buono, **coeff. 0,70;**

coefficiente in aumento – edificio in zone ambientalmente ottimali di medie città, **coeff. 1,08;**

coeff. in aumento – immobile con possibilità di parcheggio, **coeff. 1,10;**

coeff. in aumento – immobile con area esterna di superficie superiore alla metà in pianta dell'edificio, **coeff. 1,06**

Tale classificazione qualitativa è stata effettuata anche in virtù dello schema riportato nell'Annuario Immobiliare (**cfr. All. 13**) che rappresenta la classificazione qualitativa di edifici o unità immobiliari ad uso abitazione.

Avremo, quindi un **coefficiente globale unico pari a $(0,93 \times 0,70 \times 1,08 \times 1,10 \times 1,06) = 0,819$ arrotondabile a 0,8;**

Quindi, facendo riferimento alla media dei valori riferiti alla zona costiera compresa tra la provincia di Napoli e quella di Salerno, abbiamo un valore utile medio di riferimento di Euro/mq. 3.800,00 che appunto rappresenta la media dei valori indicati per immobili simili nel Consulente Immobiliare come riportata dall'Annuario Immobiliare per le abitazioni nuove nella zona in oggetto, dal Borsino immobiliare, dall'OMI nonchè dai valori delle compravendite effettive praticate in zona.

Da cui Euro/mq. 3.800,00. (per i valori OMI cfr. All. 14)

Tale quotazione utile di riferimento 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:

Euro/mq. 3.800,00 x 0,8 = **Euro/mq. 3.040,00** 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 dell'immobile oggetto di stima:

Euro/mq. 3.040,00 x mq. 434,83 commerciali = **Euro 1.321.883,20 arrotondabile ad Euro 1.300.000,00 (Valore di mercato stimato)**

Su tale stima ottenuta deve applicarsi una percentuale congrua di decremento della stima per le condizioni urbanistico-catastali del complesso immobiliare in considerazione della mancanza della piena legittimità urbanistica pari al 15% per un importo di Euro 195.000,00 ivi compresa l'opportunità di un aggiornamento e perfezionamento catastale oltre alla decurtazione del 3% prevista per lo stato di occupazione 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;
- dell'adeguamento impiantistico;
- di eventuali vizi occulti;
- degli adempimenti indicati:

Euro 1.300.000,00 - Euro 195.000,00 (15%) = Euro 1.105.000,00

Euro 1.105.000,00 - Euro 33.100,00 (3%) = Euro 1.071.900,00 arrotondabile ad **Euro. 1.070.000,00**

Relativamente alla stima del terreno agricolo annesso si è proceduto con una valutazione distinta ma integrata intesa come sovrapprezzo del complesso immobiliare per la valenza unitaria del terreno che ci fornisse, cioè il valore aggiunto per la presenza del bene in forza della circostanza che si tratta di un'area indirettamente influenzata dalla particolare ubicazione e posizione nel territorio di cui è parte per il panorama e l'inserimento paesaggistico. E' sicuramente ragionevole, per non incorrere in risultati errati e, quindi stime aberranti,

trattandosi di un terreno agricolo comunque omogeneizzato al resto del complesso immobiliare dal quale, nel caso di specie, non è autonomo e non è stato reso autonomo ma, di contro, ne è parte integrante contribuendo a costituire il Lotto unico, effettuare la stima procedendo alla media dei valori ricavati dalle vendite effettivamente praticate in zona per beni simili, in linea con le offerte delle agenzie specializzate locali e, quindi con la prassi utilizzata dagli intermediari locali che si muovono nell'intervallo tra Euro/mq. 2.500 – a Euro/mq. 5.500 nonché riferendosi ai valori agricoli medi unitari (VAM) determinati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie che indicano il VAM ultimo utile di Euro/HA pari a 45.500,00 (Euro/mq. 4,5) per culture uliveto ed anche ai valori fondiari medi unitari che indicano il relativo valore ultimo utile di Euro/HA pari a 36.490,00 (Euro/mq. 3,6) per culture uliveto come pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania di cui alla Legge 26705/65 n. 590. Dalla media tra i valori indicati ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche del terreno agricolo in oggetto avremo un valore medio di Euro/mq. 3.500,00;

Da cui:

Valore Terreno = mq. 70.650 x Euro/mq. 3.500,00 = Euro 247.275,00 omogeneizzato ad **Euro 245.000,00;**

Da cui:

Valore Lotto Euro 1.070.000,00 + Euro 245.000,00 = Euro 1.315.000,00 arrotondabile ad Euro 1.300.000,00.

Relativamente alla determinazione del suddetto prezzo base per la vendita del complesso immobiliare in oggetto va considerato quanto segue:

- per la sua determinazione sono state tenute in debita considerazione già nella scelta dei coefficienti, le caratteristiche del cespite 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.

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

EURO 1.300.000,00 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 siffatta 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 complesso immobiliare staggito, pignorato in piena proprietà costituente il Lotto unico, con riferimento a quanto indicato in risposta al quesito 2 sussiste il contratto di locazione registrato a carico dei beni pignorati che, quindi risulta occupato e, nella determinazione del suo valore immobiliare si è tenuto conto di tale condizione.

6. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 29.06.2025 la sottoscritta arch. Rosa Maria Romanò, nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva 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. Correra 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.

La scrivente veniva nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Emanuela Musi in data 27.06.2025 esperto stimatore nella procedura esecutiva n.R.G.E 76/2025 promossa dal sig. XXXXXX XXXXXXXX XXXXX contro il sig. XX XXXXXX XXXXXXXX XXXXX avente come oggetto di pignoramento i seguenti beni immobili da stimare:

“- piena proprietà dell’immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla SS.163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 18, incolto produttivo classe 3 reddito dominicale Euro 8,69 reddito agrario 2,90 – immobile identificato presso il catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell’immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla SS.163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 19, fabbricato rurale – immobile identificato presso il catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell’immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla SS.163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 20, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 0,68 reddito agrario 1,02 – immobile identificato presso il catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell’immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla SS.163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 59, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 30,04 reddito agrario 45,06 – immobile identificato presso il catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;

-piena proprietà dell’immobile sito in Vico Equense (Na) con accesso dalla SS.163 Amalfitana n. 3, riportato nel catasto terreni del predetto Comune di Vico Equense al Foglio 29, particella 60, uliveto classe 5 reddito dominicale Euro 2,02 reddito agrario 1,58 – immobile identificato presso il catasto Terreni Ufficio Provinciale di Napoli Territorio;”

La scrivente, unitamente al custode nominato, eseguiva i sopralluoghi presso il complesso immobiliare staggito in data 17.07.2025 con verbale negativo con il prosieguo del 26.07.2025 con verbale congiunto del custode e del 03.09.2025 per il rilievo metrico e gli ulteriori e dovuti controlli dello stato dei luoghi a seguito dell’acquisizione della documentazione volta ad accertare la legittimità urbanistico-edilizia del complesso immobiliare.

Durante le operazioni peritali oltre ai rilievi metrici e fotografici veniva acquisito quanto necessario all'espletamento del mandato, accertando anche quanto indicato nei precedenti quesiti.

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 per verificare l'esatta identificazione del bene e la sua rispondenza rispetto allo stato attuale oltre all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri. **(cfr. All. 2, 3, 4, e 5).**

+++++

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

Napoli 19.01.2026

L'Esperto Stimatore

Arch. Rosa Maria Romanò

7. ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbali di sopralluogo con allegati:
 - 1.2) Contratto di locazione, registrazione e calcolo per la determinazione dell'indennità d'occupazione;
- 2) Documentazione Catastale con relative quietanze:
 - 2.1) Visura storica C.T. Foglio 29 p.lla 18;
 - 2.2) Visura storica C.T. Foglio 29 p.lla 19;
 - 2.3) Visura storica C.T. Foglio 29 p.lla 20;
 - 2.4) Visura storica C.T. Foglio 29 p.lla 59
 - 2.5) Visura storica C.T. Foglio 29 p.lla 60
 - 2.6) Visura storica C.T. Foglio 29 p.lla 89
 - 2.7) Visura storica C.T. Foglio 29 p.lla 53
 - 2.8) Estratto di mappa Foglio 29 p.lla 18
 - 2.9) Estratto di mappa Foglio 29 p.lla 19

- 2.10) Estratto di mappa Foglio 29 p.lla 20
- 2.11) Estratto di mappa Foglio 29 p.lla 59
- 2.12) Estratto di mappa Foglio 29 p.lla 60
- 2.13) immobili in proprietà all'esecutato in Vico Equense (Na)
 - 3) Ispezioni con relative quietanze:
 - 3.1) Ispezione per immobile C.T. Vico Equense (NA) Foglio 29 p.lla 18;
 - 3.2) Nota di Trascrizione del 26.01.2017 nn. 4140/3390;
 - 3.3) Nota di Trascrizione del 20.02.2019 nn. 8618/6837;
 - 3.4) Nota di Trascrizione del 26.05.2020 nn. 16806/12422;
 - 3.5) Nota di Trascrizione del 31.12.2024 nn. 63991/50301;
 - 3.6) Ispezione per immobile C.T. Vico Equense (NA) Foglio 29 p.lla 19;
 - 3.7) Ispezione per immobile C.T. Vico Equense (NA) Foglio 29 p.lla 20;
 - 3.8) Ispezione per immobile C.T. Vico Equense (NA) Foglio 29 p.lla 59;
 - 3.9) Ispezione per immobile C.T. Vico Equense (NA) Foglio 29 p.lla 60;
 - 3.10) Ispezione sul nominativo dell'esecutato;
 - 3.11) Ispezione sul nominativo del dante causa;
 - 3.12) Ispezione sul nominativo del dante causa;
 - 3.13) Nota di Trascrizione del 21.02.1985 nn. 5081/4250;
 - 3.14) Ispezione per immobile C.T. Vico Equense (NA) Foglio 29 p.lla 89;
 - 4) Titoli di proprietà e provenienza:
 - 3.3) Nota di Trascrizione del Decreto di Trasferimento;
 - 4.1) Atto di Compravendita Notar S. Laurenza del 21.12.1973 rep. 29673;
 - 4.2) Atto di Divisione Notar Schettino del 18.09.1941 nn. 3295 - 2046;
 - 5) Certificati in atti:
 - 5.1) Certificato contestuale di residenza e stato civile dell'esecutato;
 - 5.2) Certificazioni sul dante causa;
 - 6) Planimetria generale d'insieme del complesso immobiliare;
 - 7) Planimetria dello stato dei luoghi Piano Terra;
 - 8) Planimetria dello stato dei luoghi Piano Primo;
 - 9) Planimetrie dello stato dei luoghi Piano Secondo;
 - 10) Planimetria d'insieme;
 - 11) Documentazione urbanistico-edilizia del Comune di Vico Equense (NA);

- 12) Certificazione uso civico e Tabella Servizio Amm. usi civici;
- 13) Schema di classificazione immobili;
- 14) Valori immobiliari Omi;
- 15) Ricevute trasmissione relazione alle parti;
- 16) Foto dello stato dei luoghi.