

# TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



G. E.: Dott.ssa EMANUELA MUSI

Procedura Esecutiva .....	PENELOPE SPV S.r.l. <i>contro</i> Sig. **Omissis**
R. G. Esec. N. .....	101/2024 (riunita con 32/2025)
Custode Giudiziario .....	Avv. Antonio Cirillo
Udienza modalità di vendita .....	19/06/2024

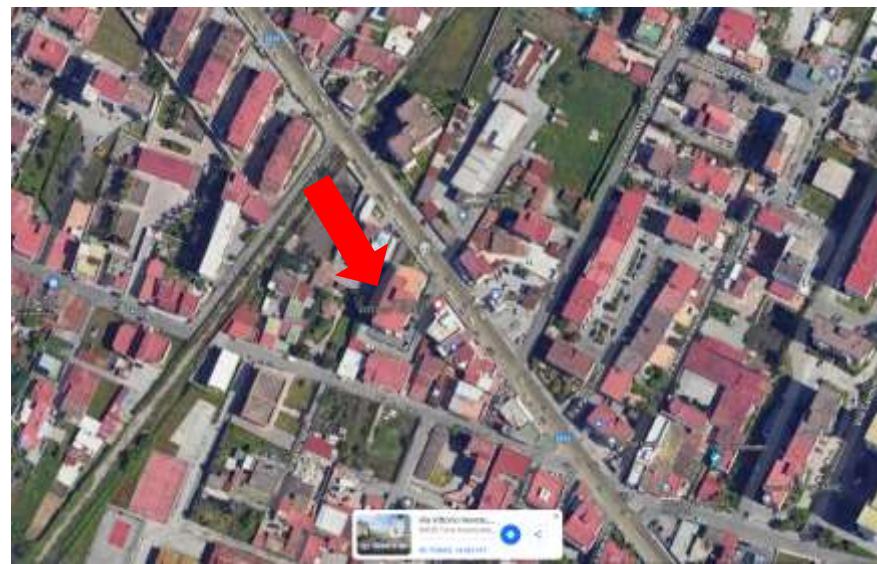
## ***PROCURA ESECUTIVA – RELAZIONE OMISSIS***

### ***STIMA DI IMMOBILI SOTTOPOSTI AD ESECUZIONE***

Comune di Torre Annunziata (NA)

Via Vittorio Veneto n.99

N.C.E.U. Foglio 12 particella 396 sub 2-11, 5, 9-4 e 10



07/11/2025

L'Esperto stimatore  
*Dott. Ing. Daniele Barbato*



**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)**CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\***I N D I C E**

<b>A. PARTE INTRODUTTIVA</b>	
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	Pag. 03
<b>B. PARTE DESCRITTIVA</b>	
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 13
<b>C. PARTE VALUTATIVA</b>	
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 14
Quesito N° 1	Pag. 14
Quesito N° 2	Pag. 16
Quesito N° 3	Pag. 17
Quesito N° 4	Pag. 28
Quesito N° 5	Pag. 31
Quesito N° 6	Pag. 32
Quesito N° 7	Pag. 32
Quesito N° 8	Pag. 34
Quesito N° 9	Pag. 35
Quesito N° 10	Pag. 36
Quesito N° 11	Pag. 36
Quesito N° 12	Pag. 38
Quesito N° 13	Pag. 38
Quesito N° 14	Pag. 39
Quesito N° 15	Pag. 39
Quesito N° 16	Pag. 40
Quesito N° 17	Pag. 40
Quesito N° 18	Pag. 41
Quesito N° 19	Pag. 42
Quesito N° 20	Pag. 47
<b>D. CONCLUSIONI</b>	<b>Pag. 48</b>



**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)**CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\***Allegati:**

- |     |  |
|-----|--|
| 1)  | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA   |
| 2)  | VERBALE DI SOPRALLUOGO   |
| 3)  | RICHIESTE E CERTIFICATI DI RESIDENZA E CERTIFICATO DI STATO CIVILE       |
| 4)  | VISURE CATASTALI STORICHE AGGIORNATE, SCHEDE CATASTALI E MAPPE CATASTALI |
| 5)  | RILIEVO ELABORATI GRAFICI STATO DI FATTO                                 |
| 6)  | RICHIESTE E TITOLI DI PROPRIETÀ  |
| 7)  | RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA       |
| 8)  | RICHIESTE E TITOLI ABILITATIVI   |
| 9)  | VISURE IPOTECARIE  |
| 10) | BORSINO IMMOBILIARE E QUOTAZIONI OMI                                     |
| 11) | STRALCIO PRG   |
| 12) | RICHIESTA REGIONE E CERTIFICATO CENSO LIVELLO E USI CIVICI               |
| 13) | CONTRATTO DI LOCAZIONE   |
| 14) | COMUNICAZIONE ACCESSO  |
| 15) | RICHIESTA AMMINISTRATORE CONDOMINIO E RISPOSTA                           |
| 16) | PROVA DI INOLTRO PERIZIA ALLE PARTI                                      |

Ing. Daniele Barbato  
 P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it  
 Cell.: +39 328.8144712



## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\***A. PARTE INTRODUTTIVA***Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.*

Il sottoscritto *Dott. Ing. Daniele Barbato*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°7949 sez. A, con provvedimento in data 16 luglio 2024 del *G.E. Dott.ssa Emanuela Musi*, veniva nominato come Esperto, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n°**101/2024**.

Lo stesso ha prestato giuramento telematico in data 22 luglio 2024, nella quale il *Giudice* letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore precedente, 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali** ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
2. **segnali entro trenta giorni** al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
3. **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interne utile, la composizione interne, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

LOTTO n. \_\_\_\_ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di ½, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_ (o alla località \_\_\_\_\_), scala \_\_\_\_, piano \_\_\_\_, int. \_\_\_\_; l'immobile è composto da \_\_\_\_\_ (oppure è esteso per mq \_\_\_\_); confina con \_\_\_\_ a nord, confina con \_\_\_\_ a sud, confina con \_\_\_\_ - a ovest, confina con \_\_\_\_ a est \_\_\_\_; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di \_\_\_\_\_ alla partita \_\_\_\_\_ (in ditta \_\_\_\_\_ o ancora in ditta \_\_\_\_\_), al foglio \_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_), sub. \_\_\_\_, cat. \_\_\_\_, cl. \_\_\_\_, rend. \_\_\_\_ (oppure r.d. \_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); giusta relazione peritale dell'esperto \_\_\_\_\_ depositata in atti il \_\_\_\_\_, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona \_\_\_\_\_ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di \_\_\_\_\_ (vendita, donazione, ecc.) per notar \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_; PREZZO-BASE: euro \_\_\_\_\_

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

Ing. Daniele Barbato  
 P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it  
 Cell.: +39 328.8144712

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

5. Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
6. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lла 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.lла 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 eseguito 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 disposizioni 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 notadi iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1. Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2. Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; pennuta; cessione di diritti reali; ecc.).

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

3. Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.  
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4. Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.  
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5. 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.
6. 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 invita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.
7. **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e le eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.
8. **segnerà** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
9. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sosponderà 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 "diffidenze 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 diffidenza 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.la 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

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

sosponderà 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 sosponderà 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 (rinvia 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.

10. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
11. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)**CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini dell'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'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopraindicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopraindicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatori a 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 temporaneo e volle dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'espertostimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

12. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ.mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà costi (da detrarre dal prezzo base).
13. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

14. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
15. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
16. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
17. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri diinalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
18. **rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti 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 sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
19. **determini** il valore dell'immobile con **espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziarie, 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 o 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.

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

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

Le parti:

Debitore	Difensore
Sig. **Omissis**	/

Creditori	Nominativo	Difensore	Credito (€)
+	Procedente: PENELOPE SPV S.r.l.,	Avv. Sonia Marchi	368.268,14
+	Intervenuti: /	/	/

Custode Giudiziario:	Avv. Antonio Cirillo
----------------------	----------------------

Immobili Pignorati:

Ubicazione	Torre Annunziata (NA), Via Vittorio Veneto n°99 – 99 H						
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Dati Catastali attuali	12	396	5	F/5	-	-	-
	12	396	4-9 (graffati)	A/2	4	2,5 vani	€ 142,03
	12	396	10	C/2	3	35 mq	€ 184,38
	12	396	2-11 (graffati)	C/1	9	172 mq	€ 5.356,48

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)**CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\***Premessa:**

Così come si evince dalla relazione del custode giudiziario nella quale, lo stesso custode giudiziario evidenzia che: “*La parte procedente, eseguite le opportune indagini, ha accertato l'avvenuta vendita da parte del sig. \*\*Omissis\*\* di beni provenienti dall'eredità materna, circostanza idonea a far presumere l'intervenuta accettazione tacita dell'eredità; precisamente compravendita del 15 aprile 2022, rep. 8730/5677, già trascritta in data 29 aprile 2022 ai nn. 20757/15914.*

*In tale atto, il sig. \*\*Omissis\*\* disponeva di beni appartenenti all'asse ereditario della de cuius \*\*Omissis\*\*.*

*Sulla base di tale presupposto, in data 26 novembre 2024 è stata trascritta accettazione tacita di eredità ai nn. 57137/44888.*

*L'atto in questione ha ad oggetto la quota di 3/4 del diritto di proprietà a favore del sig. \*\*Omissis\*\*, per successione della madre sig.ra \*\*Omissis\*\*, nata a Ercolano il 10 marzo 1924 e deceduta a Boscotrecase il 12 agosto 2016.*

*All'esito di tali adempimenti, la parte procedente ha notificato nuovo atto di pignoramento, questa volta avente ad oggetto l'intera quota di proprietà (1/1), trascritto ai nn. 12053/9268 in data 12 marzo 2025.*

*Tale atto ha dato avvio ad una nuova procedura esecutiva, iscritta al n. 32/2025 R.G.E., nell'ambito della quale è stata tempestivamente depositata istanza di vendita.*

*Codesto Giudice, rilevata la connessione oggettiva e soggettiva tra le due procedure, ha disposto la riunione dei procedimenti nn. 101/2024 R.G.E. e 32/2025 R.G.E.*

*Alla data odierna, risulta quindi pendente un nuovo pignoramento sull'intera quota di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.*

*Si evidenzia tuttavia che le risultanze catastali non risultano ancora aggiornate: dalla visura risulta tuttora l'intestazione per 1/4 al sig. \*\*Omissis\*\* e per 3/4 alla defunta sig.ra \*\*Omissis\*\*\*, lo scrivente preso atto e verificate le relazioni notarili e le istanze di vendita, si riporta integralmente a quanto affermato dal custode giudiziario e pertanto nella presente relazione e, pertanto si andrà a valutare in fase finale l'intera quota degli immobili in capo all'esecutato sig. \*\*Omissis\*\*.*

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\***B. PARTE DESCrittiva**

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, a seguito di comunicazione inviata a mezzo raccomandata a/r all'esecutato (*cfr. Allegato 14*), dal custode giudiziario Avv. Antonio Cirillo, ha effettuato:

- **Unico accesso**, in data 30 luglio 2024 alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Torre Annunziata (NA) alla via Vittorio Veneto n°99 e 99 H, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali allegato (*cfr. Allegato 2*).

In tale occasione oltre allo scrivente e al custode giudiziario Avv. Antonio Cirillo, si riscontrava la presenza del sig. \*\*Omissis\*\*, amm.re della società \*\*Omissis\*\*. srl, il quale dichiarava di occupare gli immobili con regolare contratti di locazione, di cui ci forniva copia. Lo stesso ci consentiva l'accesso a tutti gli immobili staggiti.

In tale occasione in uno ai presenti si effettuava accurato rilievo metrico (*cfr. Allegato 5*) e fotografico (*cfr. Allegato 1*) di tutti gli immobili staggiti.

Il dott. \*\*Omissis\*\* dichiarava inoltre, che nel fabbricato ove insistono gli immobili staggiti vi è un condominio costituito e all'uopo ci forniva il numero dell'amministratore.

Alle ore 11:00, ultimate le operazioni peritali si chiudeva il verbale.

Inoltre, per ottemperare all'incarico affidatomi, lo scrivente ctu si recava presso gli uffici del N.C.E.U. di Napoli, presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Torre Annunziata (NA), presso l'Agenzia dell'Entrate di Castellammare di Stabia (SA), presso l'archivio notarile di Napoli, presso gli uffici di Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Torre Annunziata (NA) e, svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)**CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attinti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

## **C. PARTE VALUTATIVA**

*Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte*

### **QUESITO N° 1**

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore precedente, 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);



### **RISPOSTA DEL QUESITO N° 1**

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince:

- **Procedura n. 101/2024 PENELOPE SPV S.r.l.**, l'istanza di vendita è stata depositata il 02/07/2024 e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il 02/07/2024 quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (*cfr. Allegato 7*).
- **Procedura n. 32/2025 PENELOPE SPV S.R.L.**, l'istanza di vendita è stata depositata il 20/03/2025 e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il 18/03/2025 quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (*cfr. Allegato 7*).

Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro.

Di seguito si riporta schematicamente l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ottenute dalle ispezioni ipotecarie effettuate (*cfr. Allegato 9*):

**Foglio 12 Particella 396 Sub. 4 e 9, sub 5, sub 10, sub 2 e 11**

- TRASCRIZIONE del 13/06/2024 - Registro Particolare 23520 Registro Generale 29991  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 743 del  
29/05/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBIL

**\*\*Omissis\*\***

- TRASCRIZIONE del 13/06/2024 - Registro Particolare 23520 Registro Generale 29991  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 743 del  
29/05/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Elenco di tutti i titoli di provenienza acquisiti e verificati, fino a quello anteriore al ventennio, VERIFICA EFFETTUATA SIA DALLA PRIMA RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AL PROCEDURE 101/2024 E SIA DALLA 32/2025 (*cfr. Allegato 6*):

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.57137/44888 in data 26 novembre 2024, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Savio Maurizio di Napoli (NA) del 15 aprile 2022, numero di repertorio 8730/5677, a favore di \*\*Omissis\*\* nato a Napoli (NA) il 21 dicembre 1965, codice fiscale \*\*Omissis\*\*, *per la quota di 3/4 del diritto di proprietà*, contro \*\*Omissis\*\* nata a Ercolano (NA) il 10 marzo 1924, **deceduta addì 12 agosto 2016**, codice fiscale \*\*Omissis\*\*, *per la quota di 3/4 del diritto di proprietà*, avente ad oggetto gli immobili di relazione;

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

- Certificato di denunciata successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 al n.29828 in data 27/07/2011, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia, denuncia n. 49/645, contro l'eredità di Marino Umberto nato a Napoli il 19/01/1943 deceduto il 20/11/2003 devoluto a favore del figlio \*\*Omissis\*\* nato a Napoli il 21/12/1965 e della moglie \*\*Omissis\*\* nata a Ercolano il 10/03/1924, eredi per la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà;
- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Vanacore Diego Ciro del 30/01/2006 rep.32886/12734, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 27/07/2011 al n. 23396 di formalità;
- Ante ventennio, già di proprietà di \*\*Omissis\*\* nato a Napoli il 19/01/1943 e \*\*Omissis\*\* nata a Ercolano il 10/03/1924, eredi per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuti con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio De Sio del 30/12/1985 rep. 27986 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 22/01/1986 al n. 2120 di formalità.

Dalle visure catastali effettuate si evince che l'intestatario dei beni è una persona fisica ovvero il sig. \*\*Omissis\*\* (debitore), pertanto si allega contestuale certificato di residenza, stato civile e stato di famiglia (*cfr. Allegato 3*).

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizioni, inoltre i dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni.

Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa, planimetrie catastali attuali (*cfr. Allegato 4*).

## QUESITO N° 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.



## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\***RISPOSTA DEL QUESITO N° 2**

Al momento degli accessi, gli immobili pignorati, risultavano occupati dalla società \*\*Omissis\*\* srl in persona dell'amm.re \*\*Omissis\*\*, con regolare contratto di locazione, registrato il 20/02/2018 al n. 001236-serie 3Te codice identificativo TEL18T001236000BB e successiva proroga del 07/03/2024 protocollo 24030718301452486 - 000001 (*cfr. Allegato 13*). L'amministratore della società \*\*Omissis\*\*, ci consentiva l'accesso a tutti gli immobili staggiti, identificati nei quesiti che precedono.

**QUESITO N° 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 interne utile, la composizione interne, 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 sensibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. \_\_\_\_ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $1/3$  ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_ (o alla località \_\_\_\_\_), scala \_\_\_, piano \_\_\_, int. \_\_\_, l'immobile è composto da \_\_\_\_\_ (oppure è esteso per mq \_\_\_\_); confina con \_\_\_\_ a nord, confina con \_\_\_\_ a sud, confina con \_\_\_\_ a ovest, confina con \_\_\_\_ a est \_\_\_\_; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di \_\_\_\_\_ alla partita \_\_\_\_\_ (in ditta \_\_\_\_\_ o ancora in ditta \_\_\_\_\_), al foglio \_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_), sub. \_\_\_, cat. \_\_\_, cl. \_\_\_, rend. \_\_\_\_ (oppure r.d. \_\_\_, r.a. \_\_\_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); giusta relazione peritale dell'esperto \_\_\_\_\_ depositata in atti il \_\_\_\_\_, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona \_\_\_\_\_ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di \_\_\_\_\_ (vendita, donazione, ecc.) per notar \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ trascritto il \_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_; PREZZO-BASE: euro \_\_\_\_\_

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\***RISPOSTA DEL QUESITO N° 3****LOTTO UNO**

<b>Tipologia</b>	Area esterna									
<b>Diritto</b>	Proprietà per 1/1 **Omissis**									
<b>Ubicazione</b>	Torre Annunziata (NA), Via Vittorio Veneto n°99 piano T									
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
	12	396	5	F/5	-	-	-			
<b>Superfici attuali (mq)</b>	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)					
	153,90 mq				153,90 mq x 20 % = 30,78 mq					
<b>Confini</b>	<p>L'immobile confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con proprietà stessa ditta;</li> <li>• Est, con passaggio privato comune;</li> <li>• Sud, con passaggio privato comune;</li> <li>• Ovest, proprietà stessa ditta.</li> </ul>									
<b>Descrizione</b>	<p>Il bene su descritto è situato nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla via Vittorio Veneto n°99 piano T. Detta via ricade zona semicentrale della città e a prevalente destinazione residenziale. Nei dintorni si trovano tutti i servizi di prima necessità.</p> <p>Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato composto da sei piani fuori terra e un piano sottostruada, costituito da struttura in muratura mista portante e calcestruzzo armato e solai piani. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato e in mediocre stato conservativo. Ad esso si accede direttamente da via Vittorio Veneto.</p> <p><u>Composizione immobile pignorato:</u> Il bene staggito occupa il piano terra del suddetto edificio. È costituito da un'area esterna adibita ad area di sosta auto e, la stessa risulta pavimentata con manto bituminoso in asfalto.</p>									

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

	<p>Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (<i>cfr. Allegato 1</i>) e ai grafici redatti (<i>cfr. Allegato 5</i>).</p> <p><u>Conformità catastale immobili pignorati:</u> il descritto stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello riportato nella planimetria catastale attuale, in quanto vi è annessa un ulteriore zona che nella planimetria catastale non viene indicata; il tutto come meglio si evince dai grafici allegati (<i>cfr. Allegato 4- 5</i>).</p> <p><u>Conformità urbanistica immobili pignorati:</u> il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti è stato costruito con concessione edilizia n.112 del 16/09/1982. Successivamente per alcune difformità allo stesso, difformità che riguardano anche il piano terra ove sono ubicati gli immobili staggiti, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 in data 10/12/1985 n. prot. 12858. Tali difformità oggetto della suddetta domanda di condono, riguardano la chiusura del porticato libero al piano terra e realizzazione delle 3 unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva. Per la stessa ad oggi non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatorio. Nessun'altro titolo è stato rinvenuto presso gli archivi del comune di Torre Annunziata.</p>
<b>Pertinenze</b>	Vedi titoli di provenienza
<b>Titoli di provenienza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.57137/44888 in data 26 novembre 2024, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Savio Maurizio di Napoli (NA) del 15 aprile 2022, numero di repertorio 8730/5677;</li> <li>• Certificato di denunciata successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 al n.29828 in data 27/07/2011, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia, denuncia n. 49/645;</li> <li>• Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Vanacore Diego Ciro del 30/01/2006 rep.32886/12734, trascritto presso</li> </ul>

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

	<p>l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 27/07/2011 al n. 23396 di formalità;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio De Sio del 30/12/1985 rep. 27986 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 22/01/1986 al n. 2120 di formalità.</li> </ul>
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>48.900,00 (quarantottomilanovecento euro)</u></b>

**LOTTO DUE**

Tipologia	Ufficio									
Diritto	Proprietà per 1/1 **Omissis**									
Ubicazione	Torre Annunziata (NA), Via Vittorio Veneto n°99 piano T									
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
	12	396	4-9	A/2	4	2,5 vani	€ 142,03			
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)					
	36,77 mq				45,00 mq					
Confini	<p>L'immobile confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con androne scala da cui ha l'accesso;</li> <li>• Est, con area esterna;</li> <li>• Sud, con area esterna;</li> <li>• Ovest, con altra u.i.u. foglio 12 part. 396 sub 10.</li> </ul>									
Descrizione	<p>Il bene su descritto è situato nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla via Vittorio Veneto n°99 piano T. Detta via ricade zona semicentrale della città e a prevalente destinazione residenziale. Nei dintorni si trovano tutti i servizi di prima necessità. Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato composto da sei piani fuori terra e un piano sottostruada, costituito da struttura in muratura mista portante e calcestruzzo armato e solai piani. Esternamente si presenta intonacato</p>									

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

e tinteggiato e in mediocre stato conservativo. Ad esso si accede dall'androne condominiale.

Composizione immobile pignorato:

Il bene staggito occupa il piano terra del suddetto edificio. Allo stato attuale lo stesso è adibito ad ufficio ed è composto da due stanze con disimpegno e bagno. Gli ambienti si trovano in buono stato conservativo, le pareti sono tinteggiate tranne quelle dei bagni che sono rivestite di piastrelle; il pavimento è rivestito da laminato; gli infissi sono in alluminio con tapparelle e grate in ferro; le porte in legno; l'altezza utile interna è di 2,87 m. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico e di impianto di climatizzazione, nel corso dell'accesso gli impianti risultavano funzionanti ma privi di certificazione di conformità così come previsto per legge (46/90 e s.m.i.) (gli eventuali costi di adeguamento sono stati considerati nelle detrazioni finali secondo l'articolo 568 c.p.c.). Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (*cfr. Allegato 1*) e ai grafici redatti (*cfr. Allegato 5*).

Conformità catastale immobili pignorati: il descritto stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello riportato nella planimetria catastale attuale, in quanto c'è stata la trasformazione di una finestra/balcone in finestra e finestra/balcone, nonché l'apertura di un vano porta che collega l'immobile all'altro immobile staggito (sub 10); il tutto come meglio si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 4- 5*)

Conformità urbanistica immobili pignorati: il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti è stato costruito con concessione edilizia n.112 del 16/09/1982. Successivamente per alcune difformità allo stesso, difformità che riguardano anche il piano terra ove sono ubicati gli immobili staggiti, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 in data 10/12/1985 n. prot. 12858. Tali difformità oggetto della suddetta domanda di condono, riguardano la chiusura del porticato libero al piano terra e realizzazione delle 3 unità immobiliari

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)**CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

	oggetto della presente procedura esecutiva. Le planimetrie indicate alla domanda di condono corrispondono alle planimetrie catastali agli atti. Per la stessa ad oggi non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatorio. Nessun'altro titolo è stato rinvenuto presso gli archivi del comune di Torre Annunziata.
<b>Pertinenze</b>	Vedi titoli di provenienza
<b>Titoli di provenienza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.57137/44888 in data 26 novembre 2024, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Savio Maurizio di Napoli (NA) del 15 aprile 2022, numero di repertorio 8730/5677;</li> <li>• Certificato di denunciata successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 al n.29828 in data 27/07/2011, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia, denuncia n. 49/645;</li> <li>• Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Vanacore Diego Ciro del 30/01/2006 rep.32886/12734, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 27/07/2011 al n. 23396 di formalità;</li> <li>• Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio De Sio del 30/12/1985 rep. 27986 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 22/01/1986 al n. 2120 di formalità.</li> </ul>
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>69.000,00 (sessantanove mila euro)</u></b>

**LOTTO TRE**

<b>Tipologia</b>	<b>Ufficio</b>
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà per 1/1 **Omissis**</b>
<b>Ubicazione</b>	<b>Torre Annunziata (NA), Via Vittorio Veneto n°99 piano T</b>

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
	12	396	10	C/2	3	35 mq (sup. cat. 39 mq)	€ 184,38			
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)					
	32,40 mq				39,00 mq					
Confini	<p>L'immobile confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con androne scala da cui ha l'accesso;</li> <li>• Est, con altra u.i.u. foglio 12 part. 396 sub 4-9;</li> <li>• Sud, con area esterna;</li> <li>• Ovest, con altra u.i.u. foglio 12 part. 396 sub 2-11.</li> </ul>									
Descrizione	<p>Il bene su descritto è situato nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla via Vittorio Veneto n°99 piano T. Detta via ricade zona semicentrale della città e a prevalente destinazione residenziale. Nei dintorni si trovano tutti i servizi di prima necessità. Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato composto da sei piani fuori terra e un piano sottostrada, costituito da struttura in muratura mista portante e calcestruzzo armato e solai piani. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato e in mediocre stato conservativo. Ad esso si accede dall'androne condominiale.</p> <p><u>Composizione immobile pignorato:</u></p> <p>Il bene staggito occupa il piano terra del suddetto edificio. Allo stato attuale lo stesso è adibito ad ufficio ed è composto da due stanze. Gli ambienti si trovano in buono stato conservativo, le pareti sono tinteggiate; il pavimento è rivestito da laminato; gli infissi sono in alluminio con tapparelle e grate in ferro; le porte in legno; l'altezza utile interna è di 2,87 m. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico e di impianto di climatizzazione, nel corso dell'accesso gli impianti risultavano funzionanti ma privi di certificazione di conformità così come previsto per legge (46/90 e s.m.i.) (gli eventuali costi di adeguamento sono stati considerati nelle detrazioni finali secondo l'articolo 568 c.p.c.). Per maggiori dettagli si</p>									

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

	<p>rimanda alla documentazione fotografica (<i>cfr. Allegato 1</i>) e ai grafici redatti (<i>cfr. Allegato 5</i>).</p> <p><u>Conformità catastale immobili pignorati:</u> il descritto stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello riportato nella planimetria catastale attuale, in quanto c'è stata la demolizione di tramezzature interne, pertanto una diversa distribuzione degli spazi, nonché l'apertura di un vano porta che collega l'immobile all'altro immobile staggito (sub 4-9). Inoltre la destinazione d'uso dell'immobile (attualmente ufficio) non è compatibile con quello riportato sulla visura catastale attuale; il tutto come meglio si evince dai grafici allegati (<i>cfr. Allegato 4- 5</i>)</p> <p><u>Conformità urbanistica immobili pignorati:</u> il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti è stato costruito con concessione edilizia n.112 del 16/09/1982. Successivamente per alcune difformità allo stesso, difformità che riguardano anche il piano terra ove sono ubicati gli immobili staggiti, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 in data 10/12/1985 n. prot. 12858. Tali difformità oggetto della suddetta domanda di condono, riguardano la chiusura del porticato libero al piano terra e realizzazione delle 3 unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva. Le planimetrie indicate alla domanda di condono corrispondono alle planimetrie catastali agli atti. Per la stessa ad oggi non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatorio. Nessun'altro titolo è stato rinvenuto presso gli archivi del comune di Torre Annunziata.</p>
<b>Pertinenze</b>	Vedi titoli di provenienza
<b>Titoli di provenienza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.57137/44888 in data 26 novembre 2024, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Savio Maurizio di Napoli (NA) del 15 aprile 2022, numero di repertorio 8730/5677;</li> <li>• Certificato di denunciata successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 al n.29828 in data 27/07/2011,</li> </ul>

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

	<p>a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia, denuncia n. 49/645;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Vanacore Diego Ciro del 30/01/2006 rep.32886/12734, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 27/07/2011 al n. 23396 di formalità;</li> <li>• Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio De Sio del 30/12/1985 rep. 27986 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 22/01/1986 al n. 2120 di formalità.</li> </ul>
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>60.000,00 (sessantamila euro)</u></b>

**LOTTO QUATTRO**

<b>Tipologia</b>	<b>Negozi</b>									
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà per 1/1 **Omissis**</b>									
<b>Ubicazione</b>	<b>Torre Annunziata (NA), Via Vittorio Veneto n°99 piano T</b>									
Dati Catastali attuali	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>			
	12	396	2-11	C/1	9	172 mq (sup. cat. 175 mq)	€ 5.356,48			
<b>Superfici attuali (mq)</b>	<b>CALPESTABILE (UTILE)</b>				<b>COMMERCIALE (LORDA)</b>					
	200,00 mq				232,00 mq					
<b>Confini</b>	<p>L'immobile confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, area esterna prospiciente via Vittorio Veneto da cui ha accesso;</li> <li>• Est, con androne scala da cui ha l'accesso, con area esterna e con altra u.i.u. foglio 12 part. 396 sub 10;</li> <li>• Sud, con area esterna;</li> <li>• Ovest, con altra u.i.u..</li> </ul>									
<b>Descrizione</b>	<p>Il bene su descritto è situato nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla via Vittorio Veneto n°99 piano T. Detta via ricade zona semicentrale della città e a</p>									

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

prevalente destinazione residenziale. Nei dintorni si trovano tutti i servizi di prima necessità. Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato composto da sei piani fuori terra e un piano sottostante, costituito da struttura in muratura mista portante e calcestruzzo armato e solai piani. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato e in mediocre stato conservativo. Ad esso si accede sia dall'androne condominiale e sia dall'area esterna posta a Nord, prospiciente via Vittorio Veneto.

Composizione immobile pignorato:

Il bene staggito occupa il piano terra del suddetto edificio. Allo stato attuale lo stesso è adibito ad attività commerciale ed è composto da un'ampia zona destinata alla vendita/esposizione e una zona retrostante destinata a uffici e deposito merce, con bagno e antibagno. Gli ambienti si trovano in buono stato conservativo, le pareti sono tinteggiate ad eccezione delle pareti dei servizi igienici che sono rivestite da mattonelle in gres di colore chiaro; il pavimento è rivestito con mattonelle di gres porcellanato; gli infissi sono in alluminio con tapparelle e grate in ferro; le porte in legno; l'altezza utile interna è di 2,91 m. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, riscaldamento e di impianto di climatizzazione, nel corso dell'accesso gli impianti risultavano funzionanti ma privi di certificazione di conformità così come previsto per legge (46/90 e s.m.i.) (gli eventuali costi di adeguamento sono stati considerati nelle detrazioni finali secondo l'articolo 568 c.p.c.). Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (*cfr. Allegato 1*) e ai grafici redatti (*cfr. Allegato 5*).

Conformità catastale immobili pignorati: il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, ad eccezione di una ambiente in cui è stato chiuso un vano porta; il tutto come meglio si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 4- 5*)

Conformità urbanistica immobili pignorati: il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti è stato costruito con concessione edilizia n.112 del 16/09/1982.

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

	Successivamente per alcune difformità allo stesso, difformità che riguardano anche il piano terra ove sono ubicati gli immobili staggiti, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 in data 10/12/1985 n. prot. 12858. Tali difformità oggetto della suddetta domanda di condono, riguardano la chiusura del porticato libero al piano terra e realizzazione delle 3 unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva. Le planimetrie indicate alla domanda di condono corrispondono alle planimetrie catastali agli atti. Per la stessa ad oggi non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatorio. Nessun'altro titolo è stato rinvenuto presso gli archivi del comune di Torre Annunziata.
<b>Pertinenze</b>	Vedi titoli di provenienza
<b>Titoli di provenienza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.57137/44888 in data 26 novembre 2024, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Savio Maurizio di Napoli (NA) del 15 aprile 2022, numero di repertorio 8730/5677;</li> <li>• Certificato di denunciata successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 al n.29828 in data 27/07/2011, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia, denuncia n. 49/645;</li> <li>• Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Vanacore Diego Ciro del 30/01/2006 rep.32886/12734, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 27/07/2011 al n. 23396 di formalità;</li> <li>• Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio De Sio del 30/12/1985 rep. 27986 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 22/01/1986 al n. 2120 di formalità.</li> </ul>
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>356.000,00 (trecentocinquantaseimila euro)</u></b>

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\***QUESITO N° 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 precedente, 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 e aggiornate rispetto a quelle indicate 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 precedente.

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 4**

I passaggi di proprietà riguardanti i beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, sono richiamati e riportati anche sulle relazioni notarili in atti.

In sintesi, evitando inutili ripetizioni e richiamando quanto detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare quanto qui di seguito esposto.

Elenco di tutti i titoli di proprietà acquisiti e verificati (*cfr. Allegato 6*), fino a quello antecedente al ventennio, senza riportare quanto già detto nella relazione notarile:

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.57137/44888 in data 26 novembre 2024, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Savio Maurizio di Napoli (NA) del 15 aprile 2022, numero di repertorio 8730/5677, a favore di \*\*Omissis\*\* nato a Napoli (NA) il 21 dicembre 1965, codice fiscale \*\*Omissis\*\*, *per la quota di 3/4 del diritto di proprietà*, contro \*\*Omissis\*\* nata a Ercolano (NA) il 10 marzo 1924, **deceduta addì 12 agosto 2016**, codice fiscale \*\*Omissis\*\*, *per la quota di 3/4 del diritto di proprietà*, avente ad oggetto gli immobili di relazione;

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

- Certificato di denunciata successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 al n.29828 in data 27/07/2011, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia, denuncia n. 49/645, contro l'eredità di \*\*Omissis\*\* nato a Napoli il 19/01/1943 deceduto il 20/11/2003 devoluto a favore del figlio \*\*Omissis\*\* nato a Napoli il 21/12/1965 e della moglie \*\*Omissis\*\* nata a Ercolano il 10/03/1924, eredi per la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà;
- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Vanacore Diego Ciro del 30/01/2006 rep.32886/12734, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 27/07/2011 al n. 23396 di formalità;
- Ante ventennio, già di proprietà di \*\*Omissis\*\* nato a Napoli il 19/01/1943 e \*\*Omissis\*\* nata a Ercolano il 10/03/1924, eredi per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuti con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio De Sio del 30/12/1985 rep. 27986 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 22/01/1986 al n. 2120 di formalità.

I dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni.

Si sottolinea che il fabbricato ove insistono gli immobili staggiti, è stato realizzato sulla particella riportata nel N.C.T. al foglio 12 particella 396; si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali (*cfr. Allegato 4*), inoltre di seguito si elencano le variazioni che le particelle pignorate hanno subito:

 **Foglio 12 particella 396 sub. 5:**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- VARIAZIONE del 13/12/1984 in atti dal 28/06/2000 CLS (n.20295.2/1984);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/06/2020 Pratica n. NA0092817 in atti dal 04/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 35030.1/2020).

 **Foglio 12 particella 396 sub. 4-9 (graffati):**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2009 Pratica n.NA1001830 in atti dal 23/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84403.1/2009);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2009 Pratica n.NA1001856 in atti dal 23/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84413.1/2009);
- (ALTRE) del 21/07/2011 Pratica n. NA0682618 in atti dal 02/08/2011 RIPRISTINO UIU - IST652357/11 (n.652357.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/06/2020 Pratica n. NA0092816 in atti dal 04/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 35029.1/2020)

**Foglio 12 particella 396 sub. 10:**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Voltura del 30/12/1985 in atti dal 07/08/1987 (n. 10771/1986);
- VARIAZIONE del 13/12/1984 in atti dal 28/06/2000 CLS (n.20295.5/1984);
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/06/2020 Pratica n. NA0092820 in atti dal 04/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 35033.1/2020).

**Foglio 12 particella 396 sub. 2-11 (graffati):**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- VARIAZIONE del 28/11/2005 Pratica n. NA0746436 in atti dal 28/11/2005 ATTR. RENDITA E INS. PLAN. (n. 110496.1/2005);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2006 Pratica n. NA0324446 in atti dal 05/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29797.1/2006);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

A seguito di controlli effettuati, per la presente procedura esecutiva, non si è riscontrato l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari precedenti, ma bensì un nuovo pignoramento rubricato con il n. RGE 32/2025, riunito con l'attuale procedura esecutiva.

**QUESITO N° 5**

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

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

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 5**

Richiamando quanto fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale degli immobili pignorati, riportati nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata:

- Foglio 12, particella 396 sub 5 cat. F/5;
- Foglio 12, particella 396 sub 4-9 (graffati), cat. A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani e rendita € 142,03;
- Foglio 12, particella 396, sub 10, cat. C/2, classe 3, consistenza 35 mq e rendita € 184,38;
- Foglio 12, particella 396, sub 2-11 (graffati), cat. C/1, classe 9, consistenza 172 mq e rendita € 5.356,48;

si riscontrava l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, verificate a seguito di visure catastali e planimetrie (*cfr. Allegato 4 - 5*).

Premesso che: *“La parte procedente, eseguite le opportune indagini, ha accertato l'avvenuta vendita da parte del sig. \*\*Omissis\*\* di beni provenienti dall'eredità materna, circostanza idonea a far presumere l'intervenuta accettazione tacita dell'eredità; precisamente compravendita del 15 aprile 2022, rep. 8730/5677, già trascritta in data 29 aprile 2022 ai nn. 20757/15914. In tale atto, il sig. \*\*Omissis\*\* disponeva di beni appartenenti all'asse ereditario della de cuius \*\*Omissis\*\*. Sulla base di tale presupposto, in data 26 novembre 2024 è stata trascritta accettazione tacita di eredità ai nn. 57137/44888.*

*L'atto in questione ha ad oggetto la quota di 3/4 del diritto di proprietà a favore del sig. \*\*Omissis\*\*, per successione della madre sig.ra \*\*Omissis\*\*, nata a Ercolano il 10 marzo 1924 e deceduta a Boscorecase il 12 agosto 2016*, si evidenzia che le risultanze catastali non risultano ancora aggiornate, infatti, dalle visure attuali risulta tuttora l'intestazione per 1/4 al sig. \*\*Omissis\*\* e per 3/4 alla defunta sig.ra \*\*Omissis\*\*; pertanto si dovrà procedere

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)**CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

alla redazione della relativa voltura catastale per i 4 immobili, per un costo totale comprensivo di spese pari ad € 800,00 (200 €/cadauno).

**QUESITO N° 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....

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 6**

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si riscontrava la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Il fabbricato staggito, inoltre, è stato realizzato sull'originaria particella identificata nel N.C.T. al foglio 12 particella 396 (*cfr. Allegato 4*).

**QUESITO N° 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 le 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

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

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.

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 7**

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si riscontrava rispondenza dei dati riportati nel titolo di provenienza con i dati catastali riportati sulle visure catastali.

Inoltre, il descritto stato dei luoghi è difforme in parte a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali, in particolare si ha:

**LOTTO 1 (foglio 12 particella 396 sub 5):** il descritto stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello riportato nella planimetria catastale attuale, in quanto vi è annessa un ulteriore zona che nella planimetria catastale non viene indicata; il tutto come meglio si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 4-5*).

Quindi, si dovrà effettuare un docfa per l'aggiornamento della scheda catastale il tutto per un costo di € 500,00;

**LOTTO 2 (foglio 12 particella 396 sub 4-9):** il descritto stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello riportato nella planimetria catastale attuale, in quanto c'è stata la trasformazione di una finestra/balcone in finestra e finestra/balcone, nonché l'apertura di un vano porta che collega l'immobile all'altro immobile staggito (sub 10); il tutto come meglio si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 4-5*).

Quindi, si dovrà effettuare un docfa per l'aggiornamento della scheda catastale il tutto per un costo di € 500,00;

**LOTTO 3 (foglio 12 particella 396 sub 10):** il descritto stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello riportato nella planimetria catastale attuale, in quanto c'è stata la demolizione di tramezzature interne, pertanto una diversa distribuzione degli spazi, nonché l'apertura di un vano porta che collega l'immobile all'altro immobile staggito (sub 4-9). Inoltre la destinazione d'uso dell'immobile (attualmente ufficio) non è compatibile con quello riportato sulla visura catastale attuale il tutto come meglio si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 4-5*).

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

Quindi, si dovrà effettuare un docfa per l'aggiornamento della scheda catastale e della categoria catastale il tutto per un costo di € 500,00;

**LOTTO 4 (foglio 12 particella 396 sub 2-11):** il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, ad eccezione di una ambiente in cui è stato chiuso un vano porta; il tutto come meglio si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 4-5*).

Quindi, si dovrà effettuare un docfa per l'aggiornamento della scheda catastale il tutto per un costo di € 500,00;

A immediato riferimento, si pongono a confronto le relative planimetrie (*cfr. Allegato 4-5*).



## QUESITO N° 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.

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\***RISPOSTA DEL QUESITO N° 8**

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale degli immobili, si riscontrava che essi non includevano ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, e non risultava la presenza di immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) fusi sul piano fisico con quelli pignorati, pur conservando autonomi identificativi catastali.

**QUESITO N° 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...

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 9**

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale degli immobili, si riscontrava che gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Inoltre, da un'attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, si evidenzia che le stesse non sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente o contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

Oltre a ciò il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti trascritti in suo favore.

Vi è da specificare che: "*La parte procedente, eseguite le opportune indagini, ha accertato l'avvenuta vendita da parte del sig. \*\*Omissis\*\* di beni provenienti dall'eredità materna, circostanza idonea a far presumere l'intervenuta accettazione tacita dell'eredità; precisamente compravendita del 15 aprile 2022, rep. 8730/5677, già trascritta in data 29 aprile 2022 ai nn. 20757/15914. In tale atto, il sig. \*\*Omissis\*\* disponeva di beni*

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

*appartenenti all'asse ereditario della de cuius \*\*Omissis\*\*. Sulla base di tale presupposto, in data 26 novembre 2024 è stata trascritta accettazione tacita di eredità ai nn. 57137/44888. L'atto in questione ha ad oggetto la quota di 3/4 del diritto di proprietà a favore del sig. \*\*Omissis\*\*, per successione della madre sig.ra \*\*Omissis\*\*, nata a Ercolano il 10 marzo 1924 e deceduta a Boscorecace il 12 agosto 2016", si evidenzia che le risultanze catastali non risultano ancora aggiornate, infatti, dalle visure attuali risulta tuttora l'intestazione per 1/4 al sig. \*\*Omissis\*\* e per 3/4 alla defunta sig.ra \*\*Omissis\*\*; pertanto si dovrà procedere alla redazione della relativa voltura catastale per i 4 immobili, per un costo totale comprensivo di spese pari ad € 800,00 (200 €/cadauno).*

**QUESITO N° 10**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**RISPOSTA DEL QUESITO N° 10**

Eseguiti gli accertamenti necessari presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Torre Annunziata, tra l'altro, si riscontrava che l'attività edilizia per il territorio comunale era regolata al momento dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti ricade in "**Zona B – INTENSIVA ESISTENTE**" (*cfr. Allegato 11*).

**QUESITO N° 11**

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini dell'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'articolo 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 determinate o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)**CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

- i. Artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. Art.39 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. Art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive entro la data del 31.03.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- Verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; - concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria a 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.



## **RISPOSTA DEL QUESITO N° 11**

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti precedenti, in particolare effettuati i controlli e gli accertamenti presso l'Ufficio Urbanistico del Torre Annunziata presso i diversi settori, si può asserire che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti è stato costruito con concessione edilizia n.112 del 16/09/1982.

Successivamente per alcune difformità allo stesso, difformità che riguardano anche il piano terra ove sono ubicati gli immobili staggiti, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 in data 10/12/1985 n. prot. 12858. Tali difformità oggetto della suddetta domanda di condono, riguardano la chiusura del porticato libero al piano terra e realizzazione delle 3 unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

Per la stessa ad oggi non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria. Nessun'altro titolo è stato rinvenuto presso gli archivi del comune di Torre Annunziata.

Le planimetrie allegate alla domanda di condono corrispondono alle planimetrie catastali agli atti; per le difformità riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo e meglio identificate nei quesiti che precedenti, non trattandosi di aumenti volumetrici, ma bensì di

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)**CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

modifiche interne, si potrà procedere a presentare grafici aggiornati nella fase finale del condono edilizio.

Pertanto, in virtù di quanto suddetto e visto che ad oggi gli immobili sono sprovvisti di concessione edilizia in sanatoria così come certificato dal comune, lo scrivente in fase valutativa andrà ad applicare una ulteriore detrazione sul valore finale degli immobili pari al 10%.

A immediato riferimento, si pongono a confronto le planimetrie dello stato attuale con la planimetria catastale e la planimetria dove vengono indicate le diffirmità rilevate (*cfr. Allegato 4-5*).

## **QUESITO N° 12**

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



## **RISPOSTA DEL QUESITO N° 12**

In merito all'attestato di certificazione energetica, la presente procedura risulta successiva all'entrata in vigore del D.lg. 23/12/2013 n.145, inoltre dai controlli e gli accertamenti eseguiti detta certificazione non risulta presente.

Vista la tipologia di immobili bisognerà procedere alla redazione della stessa in riferimento al lotto 2 (immobile identificato catastalmente come A/2 ma adibito ad ufficio), lotto 3 (immobile identificato catastalmente come C/2 ma adibito ad ufficio) e lotto 4 (immobile identificato catastalmente come C/1 e utilizzato come tale).

Il costo cadauno dei tre certificati energetici (APE) è pari ad € 300,00 cadauno.

## **QUESITO N° 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\***RISPOSTA DEL QUESITO N° 13**

Richiamando quanto fin qui detto e considerato lo stato attuale dei luoghi, nonché la tipologia dei beni staggiti, si può asserire che è possibile vendere i beni pignorati in numero (n°4) quattro Lotti, meglio identificati nei quesiti che precedono.

**QUESITO N° 14**

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

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 14**

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, in particolare, dai controlli e gli accertamenti eseguiti, si può asserire che gli immobili riguardanti codesta procedura sono stati pignorati per la quota di 1/1 intestata a \*\*Omissis\*\*; inoltre, vista la tipologia di immobili staggiti, sono stati costituiti quattro lotti (*cfr. Allegato 1 - 5*).

Si evidenzia, come già detto nei quesiti che precedono, che le risultanze catastali non risultano ancora aggiornate, infatti, dalle visure attuali risulta tuttora l'intestazione per 1/4 al sig. \*\*Omissis\*\* e per 3/4 alla defunta sig.ra \*\*Omissis\*\*; pertanto si dovrà procedere alla redazione della relativa voltura catastale per i 4 immobili, per un costo totale comprensivo di spese pari ad € 800,00 (200,00 €/cadauno).

**QUESITO N° 15**

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



## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\***RISPOSTA DEL QUESITO N° 15**

Al momento dell'accesso in uno al custode giudiziario, gli immobili pignorati, risultavano occupati dalla società \*\*Omissis\*\* srl in persona dell'amm.re \*\*Omissis\*\*, con regolare contratto di locazione (**OPPONIBILE ALLA PROCEDURA**), registrato il 20/02/2018 al n. 001236-serie 3T codice identificativo TEL18T001236000BB e, avente durata fino al 31/01/2024 e successiva proroga del 07/03/2024 protocollo 24030718301452486 - 000001 (*cfr. Allegato 13*).

**QUESITO N° 16**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 16**

Durante il sopralluogo, costantemente assistito dal custode giudiziario avv. Cirillo Antonio, si riscontrava che gli immobili pignorati, non erano affatto occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ma come detto in precedenza risultavano occupati dalla società \*\*Omissis\*\* srl, con regolare contratto di locazione e successiva proroga (**OPPONOBILE ALLA PROCEDURA**) (*cfr. Allegato 13*).

**QUESITO N° 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 (segnalandone se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 17**

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, ed effettuati i controlli e gli accertamenti necessari presso pubblici uffici, si può asserire quanto qui di seguito esposto.

**INESISTENZA DI VINCOLI URBANISTICI SULL'IMMOBILE PIGNORATO:**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)**CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**INESISTENZA DI VINCOLI CONDOMINIALI SULL'IMMOBILE PIGNORATO:**

In conclusione, durante il sopralluogo, si riscontrava, così come dichiarato al verbale dall'amm.re della società Nadir srl, di un condominio.

A seguito di richiesta effettuata all'amministratore condominiale (*cfr. Allegato 15*), lo stesso rilasciava dichiarazione con gli importi a debito, per un totale di € 4.268,02.

Lo scrivente in fase valutazione finale, non conoscendo gli importi precisi per ogni lotto, andrà a decurtare tale importo diviso in parti uguali per i 4 lotti.

Per il dettaglio si rimanda alla certificazione rilasciata (*cfr. Allegato 15*).

**QUESITO N° 18**

Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 18**

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, in particolare, i controlli e gli accertamenti eseguiti, si può asserire quanto qui di seguito esposto.

**INESISTENZA DI ALTRI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI:**

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'inesistenza, oltre a tutti quelli già indicati e riportati negli atti della procedura espropriativa in parola, di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.).

**INESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI:**

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'inesistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)**CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\***INESISTENZA TITOLI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:**

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte presso la Regione Campania (*cfr. Allegato 12*), si riscontrava che i beni oggetto della presente perizia, non sono gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

**QUESITO N° 19**

Determini il valore dell'immobile con **espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziarie, 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 o 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.

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 19****INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA****Stima del più probabile valore di mercato:**

Dopo aver effettuato una breve descrizione del bene, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i$$

dove

$$S_L: \text{Superficie Lorda} = S_{\text{calpestabile}} + S_{\text{muri interni}} + 50\% S_{\text{muri esterni}}$$

$A_i$ : Superfici degli accessori (nel nostro caso area esterna pavimentata)

$x_i$ : Coefficienti di ragguaglio (20%)

Dopo aver specificato i criteri di valutazione utilizzati e dopo gli opportuni rilievi e ragguagli, si riporta la tabella riepilogativa della superficie utilizzata:

LOTTI	DESCRIZIONE BENE	Superficie commerciale
UNO	Area esterna (lastrico solare) piano terra	30,78 mq
DUE	Ufficio piano terra	45,00
TRE	Ufficio piano terra	39,00
QUATTRO	Negozi piano terra	232,00

Indagini di mercato

Tipologia		VALORE OMI	VALORE BORSINO	Valore Unitario Di Mercato

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

	Stato Conservativo		IMMOBILIARE	(€ / mq)
				Vmu
Abitazioni	Normale	1.950,00	2.004,00	1.975,00
Uffici	Normale	1.950,00	1.892,00	1.921,00
Negozi	Normale	2.000,00	1.802,00	1.901,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI e del Borsino Immobiliare (*cfr. Allegato 10*), si considera come **valore unitario di mercato** il valore riportato nella tabella precedente (ovvero media tra il valore massimo dell'OMI e il valore massimo del BORSINO IMMOBILIARE).

$$V = V_{\text{mu}} \times C_i \times S_c$$

Ci = coefficiente correttivo

Coeffienti correttivi	
RIFERITO ALL'APPARTAMENTO	<b>PIANO STATO CONSERVATIVO AFFACCIO ESPOSIZIONE ALTEZZA SOFFITTI VISTA OCCUPAZIONE TIPOLOGIA STATO CONSERVATIVO SPAZI CONDOMINIALI</b>
RIFERITO ALLO STABILE	

In conclusione, il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è pari a:

LOTTI	DESCRIZIONE BENE	Vmu € / mq	Ci	Superficie Commerciale mq	Valore (arrotondato) €

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

<b>1</b>	<b>Area esterna (lastrico solare) piano terra</b>	1.975,00	1	30,78	<b>61.000,00</b>
<b>2</b>	<b>Ufficio piano terra</b>	1.921,00	1	45,00	<b>86.000,00</b>
<b>3</b>	<b>Ufficio piano terra</b>	1.921,00	1	39,00	<b>75.000,00</b>
<b>4</b>	<b>Negozio piano terra</b>	1.901,00	1	232,00	<b>441.000,00</b>

Per i suddetti lotti esistono delle voci di detrazione che vanno sottratte al valore prima calcolato, per poter determinare il valore finale.

Le detrazioni possono essere così riassunte:

LOTTI	Descrizione delle Detrazioni	Detrazioni (Euro)	Totale detrazione (Euro)
<b>1</b>	Assenza di concessione in sanatoria	10% sul valore di 61.000,00	<b>6.800,00</b>
	Voltura Catastale	200,00	
	DOCFA	500,00	
<b>2</b>	Assenza di concessione in sanatoria	10% sul valore di 86.000,00	<b>9.600,00</b>
	Voltura Catastale	200,00	
	DOCFA	500,00	
	APE	300,00	
<b>3</b>	Assenza di concessione in sanatoria	10% sul valore di 75.000,00	<b>8.500,00</b>
	Voltura Catastale	200,00	
	DOCFA	500,00	
	APE	300,00	
<b>4</b>	Assenza di concessione in sanatoria	10% sul valore di 441.000,00	<b>45.100,00</b>
	Voltura Catastale	200,00	
	DOCFA	500,00	
	APE	300,00	

**In definitiva si ottiene il valore finale del bene, di seguito riportato:**

Lo scrivente, infine, oltre alle detrazioni di cui sopra, applicherà una ulteriore riduzione al valore dell'immobile, secondo l'articolo 568 c.p.c., in tali riduzioni lo scrivente ha tenuto

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

conto: per l'eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione; per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata; per le 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; per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara e per la mancanza di garanzia per la conformità urbanistica nonché per la mancanza dei certificati di conformità degli impianti.

Pertanto, in virtù di quanto sudetto, si andrà ad applicare una riduzione del 10%.

LOTTI	Valore Calcolato (Euro)	Detrazioni (Euro)	Riduzione ai sensi dell'articolo 568 c.p.c.	<b>Valore Finale arrotondato (V calcolato – detrazioni – 15%) (Euro)</b>
UNO	61.000,00	6.800,00	10%	<b>48.800,00</b>
DUE	86.000,00	9.600,00	10%	<b>69.000,00</b>
TRE	75.000,00	8.500,00	10%	<b>60.000,00</b>
QUATTRO	441.000,00	45.100,00	10%	<b>356.000,00</b>

## QUESITO N° 20

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



## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\***RISPOSTA DEL QUESITO N° 20**

Così come già detto nei quesiti precedenti, gli immobili staggiti, risultavano in possesso della società \*\*Omissis\*\* srl in persona dell'amm.re \*\*Omissis\*\*, con regolare contratto di locazione, registrato il 20/02/2018 al n. 001236-serie 3T codice identificativo TEL18T001236000BB e, avente durata fino al 31/01/2024 e successiva proroga del 07/03/2024 protocollo 24030718301452486 - 000001, gli stessi come richiamati anche nel quesito 15 della perizia di stima, **OPPONIBILE AL PIGNORAMENTO** in quanto la data di stipula del contratto di locazione è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre, dallo stesso si evince che il canone mensile di locazione è pari a 2.800,00 €, quindi nel rispetto dell'ex art. 2923, comma 3 c.c., lo stesso non inferiore ad 1/3 del suo giusto prezzo, quindi congruo rispetto ai valori attuali di mercato.

**Valori di mercato rilevati**

«AGENZIA DEL TERRITORIO Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: TORRE ANNUNZIATA

Fascia/zona: Semicentrale

Tipologia	Stato Conservativo	Valori di locazione (€ / mq)	
		Vmin	Vmax
Abitazioni	Normale	4,3	6,5
Uffici	Normale	4,3	6,5
Negozi	Normale	4,9	10

Quindi si avrà:

LOTTI	DESCRIZIONE BENE	Valori di locazione	Superficie Commerciale mq	Valore (arrotondato) €

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 101/2024 (riunita con 32/2025)

CREDITORE: PENELOPE SPV S.r.l.DEBITORE: \*\*OMISSIS\*\*

		<b>Min</b>	<b>Max</b>		<b>Min</b>	<b>Max</b>
<b>1</b>	<b>Area esterna</b>	4,3	6,5	30,78 mq	<b>132,00</b>	<b>200,00</b>
<b>2</b>	<b>Ufficio piano terra</b>	4,3	6,5	45,00 mq	<b>194,00</b>	<b>293,00</b>
<b>3</b>	<b>Ufficio piano terra</b>	4,3	6,5	39,00	<b>170,00</b>	<b>253,00</b>
<b>4</b>	<b>Negozi piano terra</b>	4,9	10	232,00	<b>1.140,00</b>	<b>2.300,00</b>

**D. CONCLUSIONI**

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencanti nell'indice.

Torre Annunziata, lì 07 novembre 2025

**L'Esperto stimatore**

*Dott. Ing. Daniele Barbato*