
TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: R.G.E. n. 68/2019 - / .. contro -

Giudice per le Esecuzioni: Ill.mo Dott. Michele Di Martino

Custode giudiziario: Avv. Pietro Paolo Palumbo

Esperto stimatore: Ing. Alba De Pascale

PERIZIA IMMOBILIARE



SOMMARIO

Incarico	3
Identificazione preliminare dei beni	3
FORMAZIONE DEI LOTTI	3
LOTTO 1	4
Quesito n. 1	5
Quesito n. 2	5
Quesito n. 3	5
Identificazione	5
Titolarità, diritti reali e regime patrimoniale	5
Confini	5
Dati Catastali	6
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	6
Consistenza	8
Quesito n. 4	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità	10
Quesito n. 5	11
Quesito n. 6	14
Quesito n. 7	14
Quesito n. 8	14
Quesito n. 9	14
Quesito n. 10	15
Quesito n. 11	15
Quesito n. 12	17
Quesito n. 13	17
Quesito n. 14	17
Quesito n. 15	17
Quesito n. 16	17
Quesito n. 17	17
Quesito n. 18	18
Quesito n. 19	18
Criteri di stima	18
Superficie convenzionale	18
Determinazione del valore unitario medio e del valore complessivo	19
Adeguamenti e correzioni	19
Determinazione del valore a base d'asta	20
Quesito n. 20	20
ELENCO ALLEGATI	22



INCARICO

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (NA), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, in data 19/11/2019 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento risultano così identificati:

Identificazione preliminare dei beni

Bene 1 – Unità immobiliare terranea, con accesso diretto dalla strada, sita in Torre Annunziata (Na) al Corso Garibaldi n. 21 (già n. 17), censita in C.F. del medesimo comune al **foglio 7, p.IIa 288, sub 5**, cat. C2, cl. 2, cons. 43 mq, sup. catastale 44 mq, rendita 137,69 euro.

Bene 2 – Unità immobiliare terranea, con accesso dall'androne del fabbricato di afferenza, sita in Torre Annunziata (Na) al Corso Garibaldi n. 19 (già n. 15), censita in C.F. del medesimo comune al **foglio 7, p.IIa 288, sub 8**, cat. C6, cl. 3, cons. 12 mq, sup. catastale 26 mq, rendita 32,85 euro.

Titolarità e Diritti reali

I beni precedentemente identificati risultano attualmente di proprietà, per **1/1 della piena proprietà**, della sig.ra _____ nata a _____ il _____ C.F. _____ residente in _____ alla _____ n. _____ Il pignoramento è stato correttamente effettuato e trascritto contro la sig.ra _____ per i richiamati diritti e la relativa quota di proprietà dei beni elencati.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Attesa la natura, la collocazione e l'entità dei beni oggetto della presente, si stabilisce la formazione di un lotto unico, costituito da entrambe le unità, così caratterizzato e brevemente descritto:

LOTTO UNICO

Beni 1 e 2: *Piena proprietà di una unità terranea composta da un locale unico di forma rettangolare, avente accesso diretto dalla strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 21 (già n. 17) di corso Garibaldi in Torre Annunziata (Na), censita in C.F. al foglio p.IIa sub _____ con annesso piccolo locale terraneo, attualmente adibito a deposito, avente accesso dall'androne del fabbricato di afferenza dei due beni, sito al civico n. 19 (già n. 15) del medesimo corso Garibaldi, censito in C.F. al foglio p.IIa _____, sub _____*

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



LOTTO 1



QUESITO N. 1

La scrivente ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 – 2° comma c.p.c. attraverso l'analisi della relazione notarile agli atti e la consultazione dei registri immobiliari, degli archivi catastali e di quelli notarili. Ha altresì provveduto a consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e di residenza del debitore. Dette consultazioni hanno condotto all'acquisizione dei **titoli di provenienza** del bene come innanzi identificato, fino a quello anteriore al ventennio, della **documentazione catastale** necessaria, anche storica, dei **certificati** non presenti agli atti della procedura. Le consultazioni hanno altresì consentito di aggiornare l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli. Il tutto verrà esemplificato nel corpo dei paragrafi di risposta ai successivi quesiti e nelle copie di titoli, atti, visure e certificati allegati alla presente, come da elenco a pag. 22.

QUESITO N. 2

I beni di cui al presente lotto, sebbene ancora allestiti in riferimento ad una progressa attività ivi svolta (rimessa di moto e deposito annesso) sono allo stato inutilizzati e risultano nella disponibilità dell'esecutata.

QUESITO N. 3

IDENTIFICAZIONE

Piena proprietà di una unità terranea composta da un locale unico di forma rettangolare, avente accesso diretto dalla strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 21 (già n. 17) di corso Garibaldi in Torre Annunziata (Na), censita in C.F. al foglio 7, p.lla 288, sub 5; con annesso piccolo locale terraneo, attualmente adibito a deposito, avente accesso dall'androne del fabbricato di afferenza dei due beni, sito al civico n. 19 (già n. 15) del medesimo corso Garibaldi, censito in C.F. al foglio 7, p.lla 288, sub 8.

TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

I beni oggetto della presente risultano di proprietà, per 1/1 della piena proprietà, della sig.ra [redacted], C.F. [redacted], residente in Torre Annunziata alla via Vittorio Veneto n. 276. La piena proprietà delle unità è pervenuta alla sig.ra [redacted], coniugata in regime di separazione legale dei beni, in virtù di atto di donazione rogato dal notaio [redacted] data [redacted], trascritto a Napoli 2 il [redacted] al nn [redacted].

La sig.ra [redacted] coniugata dal [redacted] con il sig. [redacted] nato a [redacted], in regime di separazione legale dei beni. Si rinvia all'allegato estratto di matrimonio con annotazioni.

CONFINI

I confini delle unità di cui al lotto in oggetto risultano essere i seguenti:

Bene 1 – Unità terranea foglio 7, p.lla 288, sub 5

Corso Garibaldi, androne del fabbricato di corso Garibaldi n. 19, scala del fabbricato di corso Garibaldi n. 19, unità aliena (beni [redacted] o aventi causa)



Bene 2 – Unità terranea foglio 7, p.lla 288, sub 8

Androne e corte interna del fabbricato di corso Garibaldi n. 19, scala del fabbricato di corso Garibaldi n. 19, unità aliena (beni . . . o aventi causa)

DATI CATASTALI

I beni di cui al lotto di vendita sono caratterizzati dai seguenti dati catastali:

Bene 1 – Unità terranea foglio 7, p.lla 288, sub 5

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	7	288	5	2		C/2	1	43 m ²	Totale: 44 m ²	Euro 137,69	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 17 piano: T.										

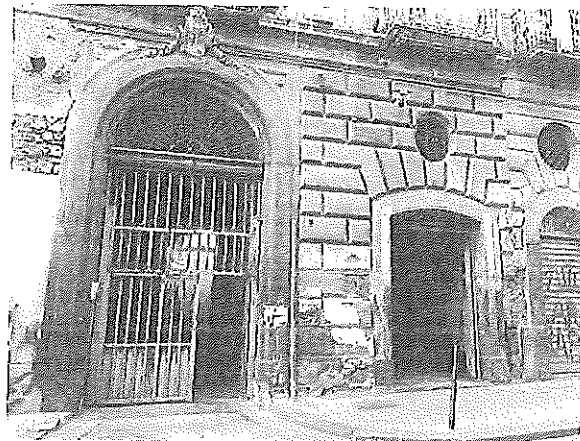
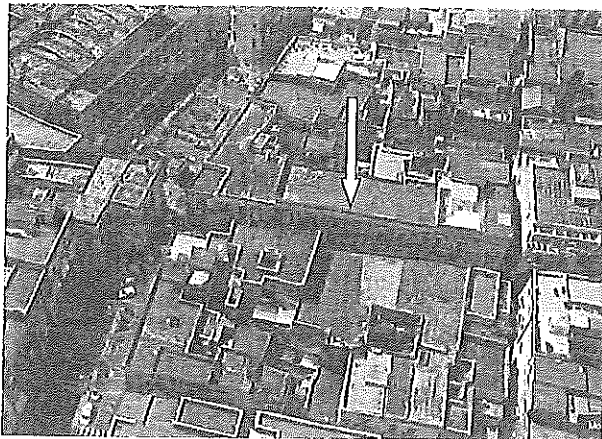
Bene 2 – Unità terranea foglio 7, p.lla 288, sub 8

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	7	288	8	2		C/6	3	12 m ²	Totale: 26 m ²	Euro 32,85	VARIAZIONE del 08/11/2016 protocollo n. NA0439306 in atti dal 08/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 202003.1/2016)
Indirizzo		CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 piano: T.										
Annotazioni		di studio: conferma superficie incoerente del protocollo di presentazione planimetrica n.nu0846367/2607										

Si rinvia alle visure storiche e alle planimetrie catastali abbinate nonché al relativo estratto di mappa. Si rinvia altresì al corpo della risposta al quesito n. 5 per gli approfondimenti sui dati catastali (*osservazioni, cronistoria, intestazioni*).

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

Le unità oggetto del presente lotto afferiscono ad un fabbricato di vetusto impianto sito nel nucleo storico di Torre Annunziata (Na) al corso Garibaldi.



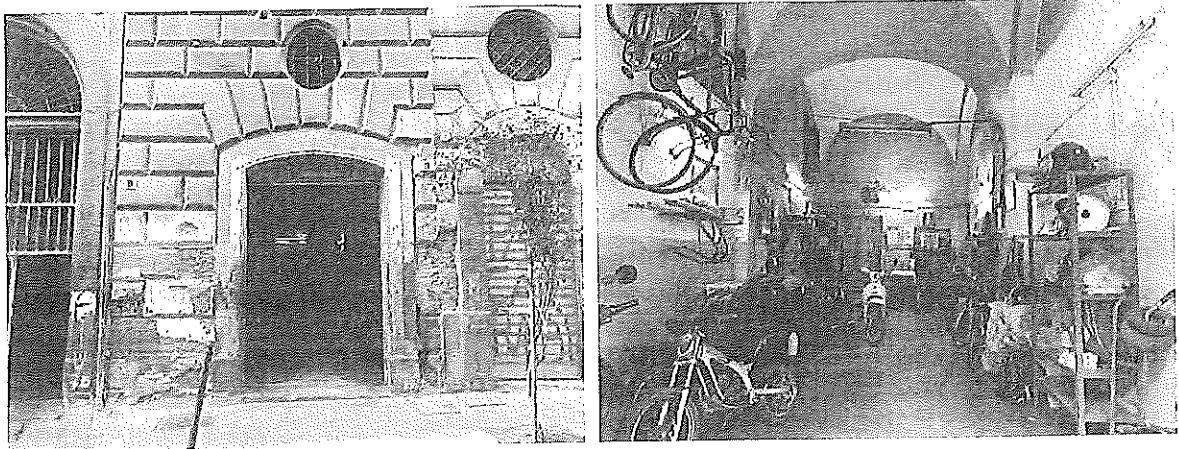
Si tratta di un fabbricato in muratura di vetusto impianto originario e caratterizzato da tre livelli fuori terra: il piano terra che, oltre all'androne di accesso posto in corrispondenza dell'attuale civico n. 19 (già n. 15), ospita botteghe e locali su strada, tra cui il bene 1 ossia l'unità sub 5 della p.lla 288 con accesso dall'attuale civico n. 21 (già n. 17), e da due piani soprastanti con diverse unità abitative. Il complesso descritto è caratterizzato da struttura portante in muratura; i solai sono in legno o in ferro e, ove più recentemente sostituiti e/o realizzati, in latero-cemento nonché, per il livello più basso, caratterizzati da volte in muratura; la copertura è piana a lastrico solare, protetta da sistema



di tenuta all'acqua. Le finiture esterne e delle parti comuni interne (vedasi androne e scale), ove presenti, sono realizzate con intonaco (bugnato per l'area del piano terra) e tinta per le murature e i soffitti nonché in piastrelle di gres o pietra naturale per le pavimentazioni. Gli infissi sono quasi sempre di tipo metallico (telai, cancellate, saracinesche). L'attuale stato di conservazione e manutenzione del fabbricato risente della vetustà dei luoghi e di una perdurante assenza di manutenzione. Si dà però atto che, di recente, sono stati approvati lavori di manutenzione straordinaria alle parti comuni del fabbricato al fine di migliorarne sensibilmente le condizioni.

Le unità staggite si sono trovano entrambe al piano terra del suddetto immobile: l'una, il bene 1 identificato con il sub 5 della p.lla 288, avente accesso indipendente e diretto dal fronte strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 21; l'altra, il bene 2 identificato con il sub 8 della p.lla 288, avente accesso dalla corte interna del fabbricato con ingresso dal civico n. 19 del corso Garibaldi.

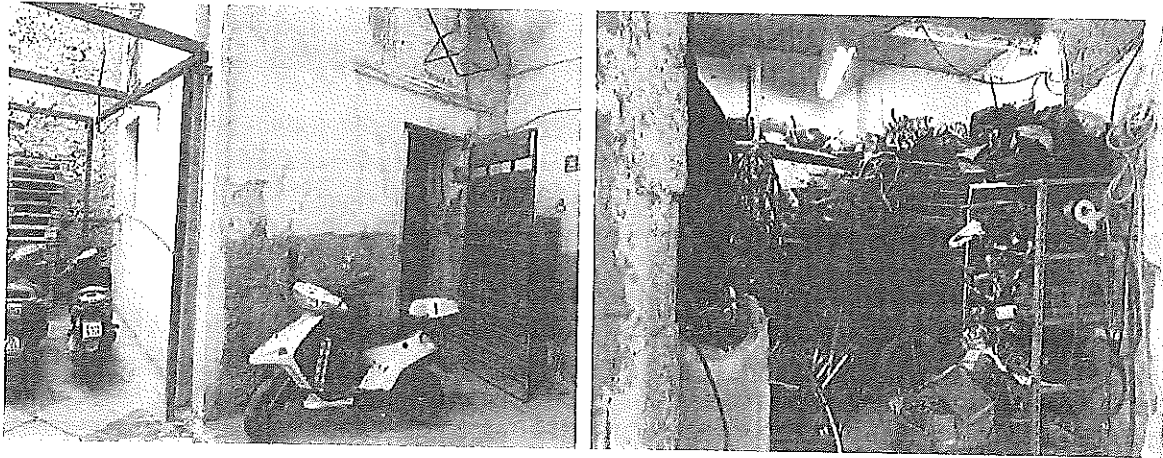
Il bene su strada è caratterizzato da un ambiente avente conformazione planimetrica regolare di forma rettangolare; si tratta, in realtà, di un locale formato da due vani contigui e comunicanti a formare una unità abbastanza profonda con unico accesso dalla strada e con prese di luce ed aria, oltre lo stesso varco di accesso, realizzate con piccole finestre alte, di cui una posta sulla porta di ingresso e due prospicienti l'androne del fabbricato di afferenza con cui il bene confina. Il locale, attualmente allestito come rimessa di moto anche se non più in uso, è sempre stato utilizzato come bottega, al pari dei locali terranei limitrofi, pur se da sempre accatastato come C2 (deposito). Esso si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, complici la natura della più recente funzione e l'attuale stato di inutilizzazione. L'ambiente, di forma rettangolare allungata, risulta coperto da due volte intonacate e tinteggiate; analogamente intonacate e tinteggiate risultano le pareti interne; il pavimento è rifinito con piastrelline di gres. Il locale, allo stato, è dotato di impianto elettrico e di illuminazione ed è privo di un servizio igienico.



Il secondo locale, decisamente più piccolo del precedente ed utilizzato come deposito, pur essendo accatastato come C6 (autorimessa), si trova all'interno del cortile del fabbricato di afferenza. Dal civico n. 19 (un tempo civico 15) si accede all'androne del fabbricato e, da questi, al piccolo cortile interno ove, subito dopo la scala che conduce ai livelli superiori, si trova la porta di accesso al piccolo locale deposito. Si tratta di un vano pressoché quadrato sul cui lato destro, rispetto al varco di accesso, si apre un collegamento con un secondo piccolo ambiente ricavato al di sotto della scala condominiale e, dunque, angusto e basso nonché in pessime condizioni. Detta seconda area non faceva parte della consistenza originaria dell'unità (basti anche solo confrontare l'entità della consistenza catastale all'impianto rispetto alla superficie totale attuale, oltre quanto si dirà nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia dei beni stessi) ma è stata annessa negli anni, senza un formale trasferimento, e, pertanto, non verrà considerata nella consistenza oggetto di valutazione. L'ambiente, oltre alla porta di accesso, presenta un piccolo vano finestra che prospetta verso il cortile. Il locale si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, atteso anche l'uso e la attuale destinazione, con pareti quasi prive di finiture (se non uno strato di abbozzo di intonaco) e soffitto avente la struttura (putrelle di ferro e tavelloni)



totalmente a vista. Anche il pavimento non ha strato di finitura e risulta caratterizzato dal medesimo battuto di cemento della corte da cui trae accesso. Al locale è annesso un piccolo servizio igienico in pessime condizioni di conservazione e funzionamento. Il locale è dotato di illuminazione elettrica.



CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono i beni oggetto dell'esecuzione, come sopra identificati, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei coefficienti di omogeneizzazione rispetto agli standard medi delle unità e della destinazione principale e corrente. Il tutto nel rispetto dei dettami delle norme e delle buone prassi di settore e operando piccoli arrotondamenti funzionali che non alterano la definizione della consistenza complessiva.

Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie convenzionale	Piano
Locale su strada (sub 5)	46,00 mq	1,00	46,00 mq	Terra
Locale interno (sub 8)	13,30 mq	0,60	8,00 mq	Terra
Totale superficie convenzionale:			54,00 mq	

QUESITO N. 4

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni del presente lotto risultano di proprietà, per 1/1 della piena proprietà, della sig.ra _____, nata a _____ il _____ F. _____ residente in _____

La piena proprietà delle unità è pervenuta alla sig.ra _____, coniugata in regime di separazione legale dei beni, in virtù di **atto di donazione** rogato dal notaio _____ in data _____, trascritto a Napoli 2 il _____ i nn. _____. Con detto atto la sig.ra _____ come sopra generalizzata, riceve in donazione dal coniuge _____ nato a _____, i due beni staggiti ossia i due locali terranei siti in Torre Annunziata al Corso Garibaldi, censiti in C.F. al foglio 7, p.lla 288, subalterni 5 e 8, così descritti:



ARTICOLO 1.- Il signor _____ in conto legittima e per il supero da gravare sulla disponibile, esente da obbligo di collazione, al proprio coniuge _____ che grata accetta la seguente consistenza immobiliare sita in

TORRE ANNUNZIATA (NAPOLI)

al Corso Garibaldi n.15 e precisamente:

- 1) locale di due vani arcati, confinante con Corso Garibaldi, da cui ha accesso dal civico 17, con portone comune, con proprietà _____ o suoi aventi causa e con rampa di scala, riportato al catasto fabbricati al foglio 7 particella 288 sub 5, Corso Giuseppe Garibaldi n. 17, piano T., z.c.2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 43, superficie catastale mq.44, rendita catastale euro 137,69;
- 2) vano terraneo, confinante con rampa di scala, con cortile comune e con portone comune, salvo altri, riportato al catasto fabbricati al foglio 7 particella 288 sub 8, Corso Giuseppe Garibaldi n. 15, piano T., z.c.2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, superficie catastale mq.26, rendita

Al sig. _____, come sopra generalizzato, le unità erano pervenute in virtù di **atto di compravendita** rogato dal notaio _____ in data _____, rep. _____ trascritto a Napoli il _____ ai nn. _____ Con detto atto il sig. _____ acquista i beni staggiti dal sig. _____ nato in _____ il _____. Nell'atto i beni vengono così identificati:

ARTICOLO 1.- Il signor _____ vende al signor _____ che in buona fede acquista la piena proprietà sulla seguente consistenza immobiliare sita in TORRE ANNUNZIATA (NAPOLI) al Corso Garibaldi n. 15 e precisamente: 1) locale di due vani arcati confinante con Corso Garibaldi, con portone comune, con proprietà _____ o suoi aventi causa e con rampa di scala, riportato al catasto fabbricati al foglio 7 particella 288 sub 5, Corso Giuseppe Garibaldi n. 17, piano T., categoria C/2, classe 2, mq. 43, rendita catastale euro 137,69; 2) vano terraneo adibito a deposito, confinante con rampa di scala, con cortile comune e con portone comune, salvo altri, riportato al catasto fabbricati al foglio 7 particella 288 sub 8, Corso Giuseppe Garibaldi n. 15, piano T., categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, rendita catastale euro 32,85. La consistenza

Al sig. _____, come sopra generalizzato, le unità erano pervenute in virtù di **atto di donazione** rogato dal notaio _____ in data _____, rep. _____ trascritto a Napoli il _____ ai nn. _____ Con detto atto il sig. _____ nato il _____, riceve in donazione dal nonno sig. _____ nato a _____ le due unità terranee site in Torre Annunziata al corso Garibaldi. In particolare, relativamente a dette unità, nell'atto si legge:

Il signor _____	irrevocabilmente e
senza riserva alcuna dona e trasferisce in favore	
del nipote _____	che,
grato, accetta, la piena proprietà delle seguenti	
consistenze immobiliari facenti parte del fabbrica-	
to sito in Torre Annunziata al Corso Garibaldi	
n.15, e precisamente:	



1) Magazzino di due vani arcati, _____	
Confini: con Corso Garibaldi, con portone comune e con rampa di scala, _____	
Nel N.C.E.U. alla partita 5837 - F.7 - n.288/5 - Corso Giuseppe Garibaldi n.17 - p.T. - Ctg.C/2 -	con portone comune, _____
cl.2° - mq.43 - Rendita Lire 266.600. _____	Nel N.C.E.U. alla partita 5837 - F.7 - n.288/8 -
Valore Lire 26.660.000. _____	Corso Giuseppe Garibaldi n.15 - p.T. - Ctg.C/6 -
2) Vano terraneo adibito a stalla o deposito, _____	cl.3° - mq.12 - Rendita Lire 63.600. _____
Confini: con rampa di scala, con cortile comune e _____	Valore Lire 6.360.000. _____

Il sig. _____ del 1914 aveva, a sua volta, ricevuto le unità per **successione** della
madre _____ giusta denuncia n. _____ vol. _____ successione regolata da testamento
pubblico del _____ r notaic _____

Si allega copia dei titoli richiamati.

FORMALITÀ

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

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del _____ - Registro Particolare _____ Registro
Generale _____ di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito in forza di atto
rogato dal notaio _____, rep. _____ del _____, CONTRO _____
_____ CORE di _____ gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della
presente (terranei in Torre Annunziata al corso Garibaldi censiti in C.F. al foglio 7, p.lla 288,
subalterni 5 e 8)

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del _____ - Registro Particolare _____ Registro
Generale _____ di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di
Torre Annunziata, Repertorio _____ del _____ a FAVORE di _____ CONTRO _____
_____, gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente (terranei
in Torre Annunziata al corso Garibaldi censiti in C.F. al foglio 7, p.lla 288, subalterni 5 e 8).

Risultano altresì le seguenti ulteriori iscrizioni successive al pignoramento:

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del _____ - Registro Particolare _____ Registro
Generale _____ di atto giudiziario - estratto di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di
Torre Annunziata, Repertorio _____ el _____ CONTRO _____, marito e
dante causa dell'esecutata; la trascrizione grava su entrambi i beni pignorati.

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del _____ Registro Particolare _____ Registro
Generale _____ i atto giudiziario - estratto di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di
Torre Annunziata, Repertorio _____ I _____ CONTRO _____ la
trascrizione grava su entrambi i beni pignorati.

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



QUESITO N. 5

Bene 1 – Unità terranea foglio 7, p.IIa 288, sub 5

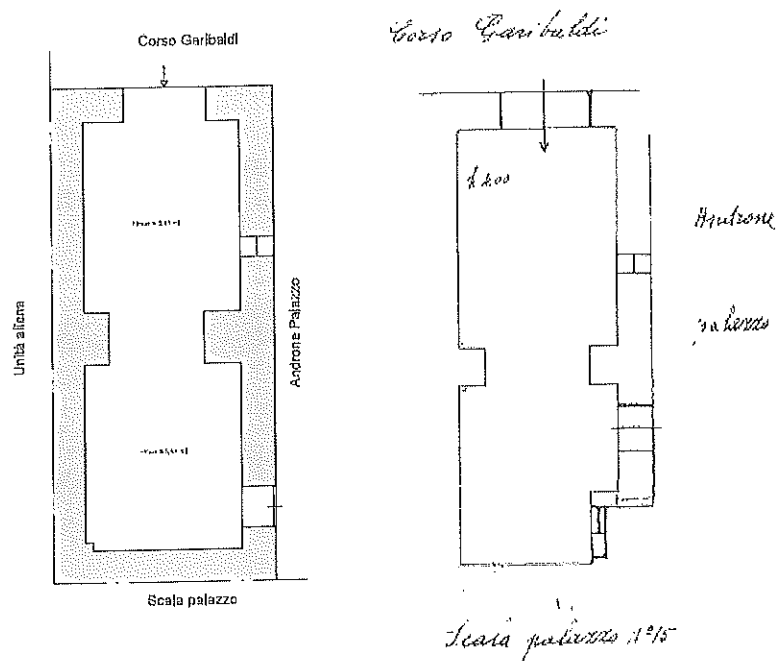
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	7	288	5	Cens. 2	Zona	C/2	1	43 m ²	Superficie Catastale Totale: 44 m ²	Euro 137,69	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 17 piano: F												

Bene 2 – Unità terranea foglio 7, p.IIa 288, sub 8

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	7	288	8	Cens. 2		C/6	3	11 m ²	Superficie Catastale Totale: 26 m ²	Euro 32,85	VARIAZIONE del 08/11/2016 protocollo n. NA0439806 in atti dal 08/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 102003/1/2016)
Indirizzo CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 piano: T												
Annotazioni di studio: conferma superficie incoerente del protocollo di presentazione planimetrica n.na0846367/007												

Osservazioni generali bene 1

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- La planimetria catastale attualmente abbinata (che risulta essere ancora quella del 1939) è pressoché conforme all'attuale stato dei luoghi a meno di una differenza che riguarda la parte posteriore del locale. Lo stato dei luoghi attuale, però, non può che essere quello originario a giudicare dall'andamento e dalla morfologia delle strutture murarie perimetrali e dello scarico delle due volte di copertura, pertanto la difformità è presumibilmente dovuta ad una errata, originaria, rappresentazione grafica;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti, a meno del numero civico;
- I dati di classamento (cat. C2) non risultano pienamente congruenti con la destinazione che l'unità ha sempre avuta ossia quella di bottega o laboratorio (C1 e C3 rispettivamente). Si segnala che sono in essere le condizioni per un cambio, urbanistico e catastale, della categoria nell'ambito della medesima classe C.



Sulla sinistra la planimetria dello stato attuale dei luoghi; sulla destra la planimetria catastale in atti (1939)



Cronistoria bene 1

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Torre Annunziata: **foglio 7, p.IIa 288, sub 5**, cat. C2, cl. 2, cons. 43 mq, sup. catastale 44 mq, rendita 137,69 euro, Corso Giuseppe Garibaldi n. 17, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 20/10/2003:
C.F. Comune di Torre Annunziata: **foglio 7, p.IIa 288, sub 5**, cat. C2, cl. 2, cons. 43 mq, rendita 137,69 euro, Corso Giuseppe Garibaldi n. 17, piano T; dati derivanti da variazione toponomastica del 20/10/2003 protocollo n. 748226 in atti dal 20/10/2003 variazione di toponomastica (n. 98230.1/2003).
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1994:
C.F. Comune di Torre Annunziata: **foglio 7, p.IIa 288, sub 5**, cat. C2, cl. 2, cons. 43 mq, rendita 137,69 euro – 266.600 lire, Corso Giuseppe Garibaldi n. 17, piano T; dati derivanti da variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 06/04/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994).
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. Comune di Torre Annunziata: **foglio 7, p.IIa 288, sub 5**, cat. C2, cl. 2, cons. 43 mq, rendita 442.900 lire, Corso Giuseppe Garibaldi n. 17, piano T; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:
C.F. Comune di Torre Annunziata: **foglio 7, p.IIa 288, sub 5**, cat. C2, cl. 2, cons. 43 mq, rendita 503 lire, Corso Giuseppe Garibaldi n. 17, piano T; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Intestazioni bene 1

- Dati dell'unità immobiliare dal 27/11/2018:

N. I	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	PRE ANNUNZI STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTA	57	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

- Dati dell'unità immobiliare dal 13/11/2007:

N. I	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 37831.1/2007)	57	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 29/11/2018 Sede: NAPOLI

- Dati dell'unità immobiliare dal 15/03/1995:

N. I	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/03/1995 Voluta in atti dal 30/01/1997 Repertorio	57	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 13/11/2007 Sede: NAPOLI Registrazione: DONAZIONE ACCETTA

- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

N. I	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1987	57	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 15/03/1995

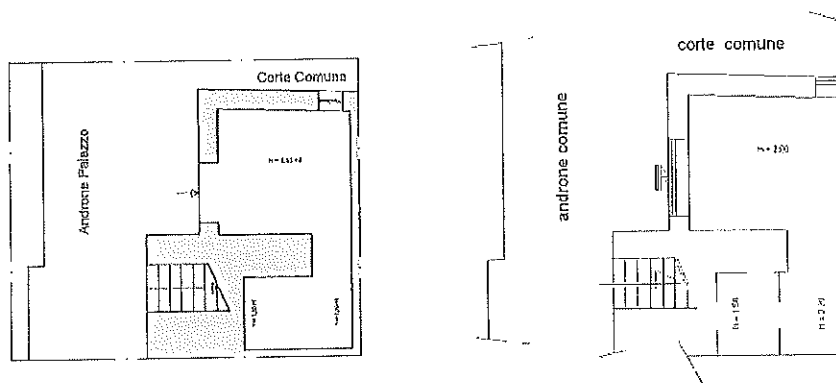
Osservazioni generali bene 2

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- La planimetria catastale attualmente abbinata (aggiunta nel 2007 per mancanza di planimetria e per recupero e bonifica di una situazione pregressa) è pressoché conforme all'attuale stato



dei luoghi;

- I dati relativi all'indirizzo sono corretti, a meno del numero civico;
- I dati di classamento (cat. C6) non risultano pienamente congruenti con la destinazione che l'unità ha sempre avuta ossia quella di deposito (C2). Si rileva altresì che l'attuale consistenza non è congruente con quella catastale originaria (12 mq) giacché negli anni, come meglio si dirà nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia dei beni, è stato annesso al locale originario il sottoscala ossia l'area, bassa ed angusta, posta al di sotto della limitrofa scala condominiale: da qui anche la differenza tra consistenza catastale (12 mq: che deriva dall'accatastamento originario) e superficie catastale (26 mq: che è stata inserita nel 2015 dall'analisi della nuova planimetria in atti).



Sulla sinistra la planimetria dello stato attuale dei luoghi; sulla destra la planimetria catastale in atti

Cronistoria bene 2

- Dati dell'unità immobiliare dal 08/11/2016:
C.F. Comune di Torre Annunziata: **foglio 7, p.lla 288, sub 8**, cat. C6, cl. 3, cons. 12 mq, sup. catastale 26 mq, rendita 32,85 euro, Corso Giuseppe Garibaldi n. 15, piano T; dati derivanti da variazione del 08/11/2016 protocollo n. NA0439806 in atti dal 08/11/2016 aggiornamento planimetrico (n. 202003.1/2016).
- Dati dell'unità immobiliare dal 07/11/2007:
C.F. Comune di Torre Annunziata: **foglio 7, p.lla 288, sub 8**, cat. C6, cl. 3, cons. 12 mq, rendita 32,85 euro, Corso Giuseppe Garibaldi n. 15, piano T; dati derivanti da variazione del 07/11/2007 protocollo n. NA0846367 in atti dal 07/11/2007 variazione per presentazione planimetria mancante (n. 49849.1/2007).
- Dati dell'unità immobiliare dal 20/10/2003:
C.F. Comune di Torre Annunziata: **foglio 7, p.lla 288, sub 8**, cat. C6, cl. 3, cons. 12 mq, rendita 32,85 euro, Corso Giuseppe Garibaldi n. 15, piano T; dati derivanti da variazione toponomastica del 20/10/2003 protocollo n. 748227 in atti dal 20/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 98231.1/2003).
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1994:
C.F. Comune di Torre Annunziata: **foglio 7, p.lla 288, sub 8**, cat. C6, cl. 3, cons. 12 mq, rendita 32,85 euro – 63.600 lire, Corso Giuseppe Garibaldi n. 15, piano T; dati derivanti da variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 06/04/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994).
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. Comune di Torre Annunziata: **foglio 7, p.lla 288, sub 8**, cat. C6, cl. 3, cons. 12 mq, rendita 106.800 lire, Corso Giuseppe Garibaldi n. 15, piano T; dati derivanti da variazione del



01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

C.F. Comune di Torre Annunziata: **foglio 7, p.lla 288, sub 8**, cat. C6, cl. 3, cons. 12 mq, rendita 172 lire, Corso Giuseppe Garibaldi n. 15, piano T; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Intestazioni bene 2

- Dati dell'unità immobiliare dal 27/11/2018:

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1		(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/11/2018 Modello Unico	5230 Eogit

- Dati dell'unità immobiliare dal 13/11/2007:

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1		(1) Proprieta' per 1/1 fino al 27/11/2018
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/2007 Registrazione: Sed	di egit

- Dati dell'unità immobiliare dal 15/03/1995:

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 13/11/2007
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/03/1995 Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA	

- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 15/03/1995
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Si rinvia alla documentazione catastale allegata.

QUESITO N. 6

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

L'atto anteriore al ventennio è un atto *inter vivos*. Si tratta dell'atto di compravendita rogato dal notaio _____ data _____ p _____ trascritto a Napoli 2 il _____ nn. _____

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

QUESITO N. 7

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

QUESITO N. 8

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

QUESITO N. 9

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



QUESITO N. 10

Il fabbricato cui afferiscono le unità oggetto della presente ricade nella **zona territoriale omogenea A – centro storico** del PRG vigente per il territorio del comune di Torre Annunziata (Na). L'area rientra, altresì, nella zona territoriale omogenea **R.U.A.- Recupero Urbanistico/Edilizio e Restauro Paesistico/Ambientale** del Piano Territoriale Paesistico dell'area del Vesuvio. L'intero territorio di Torre Annunziata è vincolato ai sensi della D.Lgs. 42/04 (ex Legge 1497/39) e rientra in **zona Rossa** (rischio Vesuvio).

QUESITO N. 11

Il fabbricato cui afferiscono le unità staggite è posto nel vecchio centro storico della cittadina vesuviana ed è di vetusto impianto. L'edificazione dello stesso, infatti, è sicuramente anteriore al 1942, anno della prima legge urbanistica a partire dalla quale è divenuto necessario costruire a seguito del rilascio di specifiche autorizzazioni urbanistico-amministrative. La circostanza è attestata non solo dalla storia urbanistica del quartiere e, nello specifico, dell'isolato di appartenenza del fabbricato, nonché dalle caratteristiche tecnologiche e morfologiche dell'impianto originario dello stesso, ma anche dalla sussistenza delle planimetrie catastali del 1939 (Regio Decreto n. 652 del 1939) di molte unità, tra cui il terraneo oggetto di causa identificato con il sub 5 della p.lla 288.

La legittimità del fabbricato di appartenenza dei beni è pertanto definita dalla vetustà di edificazione dello stesso. Riguardo allo stato dei due locali staggiti e alle relative destinazioni vanno, però, fatte delle considerazioni.

Per quanto concerne il locale su strada ossia quello censito con il sub 5 della p.lla 288, nulla altro può aggiungersi relativamente alla legittimità della consistenza in quanto, sebbene con una piccola difformità, esso è chiaramente raffigurato nella relativa planimetria catastale del 1939. La piccola difformità, che riguarda il fondo dello stesso, non è rilevante giacché lo stato attuale dei luoghi non può che essere quello originario a giudicare dalla conformazione e natura delle strutture murarie perimetrali e delle volte di copertura. La riflessione, piuttosto, riguarda la destinazione. Il locale, infatti, è censito come C2 ossia come deposito pur essendo, da sempre, stato utilizzato come bottega o laboratorio. Il cambio di destinazione da C2 a C1 o C3 è però facilmente assentibile, sia urbanisticamente (previa realizzazione di un servizio interno e presentazione di una pratica edilizia di carattere volontario ossia CILA o SCIA) che catastalmente. Di detta condizione si terrà conto nella determinazione del valore di stima giacché l'immobile verrà quotato come locale commerciale salvo poi prevedere un abbattimento corrispondente agli oneri per riallineare, urbanisticamente e catastalmente, la destinazione con cui è stato abitualmente utilizzato e cui è votato.

Data presentazione: 0/11/1959 - Data: 20/01/2020 - n. T296345 - Richiedente: DBSLBA32A49F9125

MINISTERO DELLE FINANZE
 ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA.
 Planimetria degli immobili urbani dichiarati con la Scheda N° 1779/39
 Comune: Torre Annunziata - Via: Via S. Annunziata n° 27

COMUNE
 di Torre Annunziata
 Ufficio di Ristrutturazione
 SCHEDE NUMERO
 1779/39

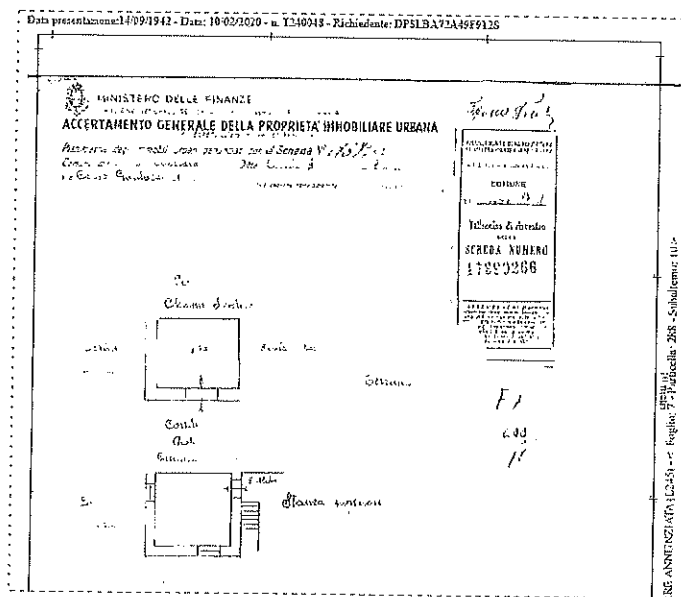
Via S. Annunziata

Stipiti
 Riparazioni
 Riparazioni

F. F.



Per quanto concerne il locale interno al cortile del fabbricato ossia quello censito con il sub 8 della p.lla 288, si rileva che quella abbinata non è la planimetria del 1939 ma una planimetria introdotta successivamente per colmare la mancanza documentale del subalterno. Il locale è però comunque vetusto al pari del fabbricato di afferenza. L'unità, infatti, compare erroneamente nel grafico catastale, risalente al 1942, corrispondente al sub 10 della p.lla 288, in capo al medesimo originario proprietario Carotenuto Francesco (1914). L'unità non è mai stata però censita con detto subalterno ed è sempre stata identificata con il sub 8. Si tratta di un errore di rappresentazione confermato dalla circostanza che il sub 10, estraneo ai fatti di causa, non si riferisce, come si apprezza dalla visura storica dello stesso, né si è mai riferito ai piani terra e primo ma ad un solo vano in piano primo. Questo è il motivo per cui il sub 8 non aveva planimetria abbinata in quanto la stessa era stata erroneamente annessa ad altro subalterno. Nel 2007, per ottemperare alla mancanza planimetrica, è stata poi bonificata la situazione con l'inserimento della attuale planimetria del sub 8. Detto grafico rappresenta lo stato dei luoghi come si presentava all'epoca dell'inserimento e come si presenta ancora oggi ossia con il sottoscala posto sotto la scala condominiale annesso al locale principale ed originario. Confrontando il grafico del 1942, sebbene erroneamente annesso ad altro subalterno, si evince che nella consistenza originaria il sottoscala non era incluso. Del resto, la stessa consistenza catastale originaria del sub 8 corrisponde a 12 mq, valore questo che non include la porzione sottoscala. Nè sussistono titoli o atti che comprovino la legittima annessione del sottoscala alla pregressa conformazione del locale. Attesa detta circostanza, la stima del bene si limiterà alla consistenza originaria e legittima, senza considerare l'area sottoscala successivamente ed abusivamente annessa. Nel coefficiente di abbattimento di cui al capoverso precedente, pertanto, verranno pesati anche gli oneri per il ripristino dei luoghi alla consistenza originaria così come sarà inteso assorbito l'onere di cui alle mancanze relative al successivo elenco puntato, con specifico riferimento all'assenza di agibilità.



A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinvergono gli attestati di conformità degli impianti delle unità (per altro decisamente vetusti);
- Non si rinviene alcun certificato di agibilità né di abitabilità delle unità, come del fabbricato di afferenza.



QUESITO N. 12

Non si rinviene l'attestato di prestazione energetica delle unità (APE). Si segnala che sono in essere, limitatamente al locale terraneo sub 5 della p.lla 288, le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento ai fini della trasferibilità del bene.

QUESITO N. 13

Attesa la natura, la collocazione e l'entità dei beni oggetto della presente, si stabilisce la formazione di un lotto unico, costituito da entrambe le unità, così caratterizzato e brevemente descritto:

Piena proprietà di una unità terranea composta da un locale unico di forma rettangolare, avente accesso diretto dalla strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 21 (già n. 17) di corso Garibaldi in Torre Annunziata (Na), censita in C.F. al foglio 7, p.lla 288, sub 5; con annesso piccolo locale terraneo, attualmente adibito a deposito, avente accesso dall'androne del fabbricato di afferenza dei due beni, sito al civico n. 19 (già n. 15) del medesimo corso Garibaldi, censito in C.F. al foglio 7, p.lla 288, sub 8.

QUESITO N. 14

I beni oggetto del presente lotto risultano di proprietà, per 1/1 della piena proprietà, della sig.ra _____, C.F. _____, residente in _____ a via _____ piena proprietà delle unità è pervenuta alla sig.ra _____ coniugata in regime di separazione legale dei beni, in virtù di atto di donazione rogato dal notaio _____ rep. _____ trascritto a Napoli 2 il _____ nn.

La sig.ra (_____) coniugata dal _____ con il sig. _____ nato a _____ in regime di separazione legale dei beni. Si rinvia all'allegato estratto di matrimonio con annotazioni.

QUESITO N. 15

I beni di cui al presente lotto, sebbene ancora allestiti in riferimento ad una pregressa attività ivi svolta (rimessa di moto e deposito annesso) sono allo stato inutilizzati e risultano nella disponibilità dell'esecutata.

QUESITO N. 16

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

QUESITO N. 17

Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dei beni (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
L'intero territorio del comune di Torre Annunziata è vincolato ai sensi della D.Lgs. 42/04 (ex Legge 1497/39);

Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;

Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;



Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;

Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente che necessito di essere segnalati. Il fabbricato di afferenza dei beni è dotato di condominio costituito ma senza regolamento depositato; l'amministratore di condominio, come da allegata comunicazione, riferisce che la quota ordinaria mensile relativa ai beni staggiti è di circa 17,00 euro e che non risultano, allo stato, morosità a carico dell'esecutata; lo stesso riferisce, altresì, che sono stati approvati lavori di manutenzione straordinaria alle parti comuni del fabbricato per i quali, però, non è stato ancora effettuato un riparto preventivo.

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

QUESITO N. 18

Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto. Risulta a carico dell'esecutata e del consorte, e dante causa della stessa, gravante sui beni pignorati, una sentenza di fallimento trascritta, però, dopo il pignoramento. Le trascrizioni di riferimento sono riportate nel corpo della risposta al quesito n. 4.

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

QUESITO N. 19

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato dei beni oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificati, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al secondo semestre 2018, a cura dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI B7).

SUPERFICIE CONVENZIONALE

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (*si confronti il dettaglio*) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie convenzionale	Piano
Locale su strada sub 5	46,00 mq	1,00	46,00 mq	Terra
Locale interno sub 8	13,30 mq	0,60	8,00 mq	Terra



Totale superficie convenzionale:	54,00 mq	
----------------------------------	----------	--

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE COMPLESSIVO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso dei beni, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, delle unità e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determinano i seguenti valori medi unitari per le funzioni prevalenti:*

Unità	Valore unitario (medio)
Unità commerciale in zona centrale (centro storico)	1.600,00 €/mq

Alla luce dei suddetti valori unitari e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità terranea su strada con annesso locale deposito (non collegato direttamente)	54,00 mq	1.600,00 €/mq	86.400,00 €
TOTALE			86.400,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

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

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
<i>Stato di manutenzione/conservazione</i>	Comporta detrazione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽¹⁾
<i>Regolarità edilizia</i>	Comporta detrazione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽²⁾
<i>Stato di possesso</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<i>Vincoli e oneri giuridici</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<i>Spese condominiali insolute</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna



Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Condizione di vendita forzata	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽³⁾
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla descrizione del bene (quesito n. 3), che si intende qui integralmente richiamato, atteso lo stato di manutenzione e conservazione delle unità, si applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 10% del valore di mercato sopra calcolato;

(2) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla regolarità edilizia dei beni (quesito n. 11), che si intende qui integralmente richiamato, attesa la necessità di riallineamento di destinazione, con adeguamento funzionale, del locale su strada e di ripristino di quello interno, si applicare un abbattimento che fornisca al futuro possibile acquirente la disponibilità economica per eseguire dette attività (da un punto di vista fisico e procedurale), considerando incluse le spese accessorie del caso; detto abbattimento si pesa e stima, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato;

(3) Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla *assenza di garanzia per vizi*, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 12% del valore di mercato sopra calcolato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

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

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità terranea su strada con annesso locale deposito (non collegato direttamente)	86.400,00 €	63.073,00 €
Valore di mercato della piena proprietà		63.072,00 €

QUESITO N. 20

L'esecutata ha dichiarato che i beni non sono locali e sono nella sua piena disponibilità. Del resto, gli stessi, all'atto del sopralluogo e anche successivamente, sebbene ancora parzialmente allestiti in relazione ad una precedente attività (officina di moto e deposito di ricambi), sono apparsi in disuso. La scrivente ha fatto specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Napoli 2 - in merito alla sussistenza di eventuali contratti di locazione senza però ricevere riscontro.



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

Napoli, 11/03/2020

L'Esperto

ing. Alba De Pascale



ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

- ALL. 1 – Documentazione catastale relativa ai beni del lotto
 - Visura storica C.F. foglio 7, p.IIa 288, sub 5
 - Planimetria catastale C.F. foglio 7, p.IIa 288, sub 5
 - Visura storica C.F. foglio 7, p.IIa 288, sub 8
 - Planimetria catastale C.F. foglio 7, p.IIa 288, sub 8
 - Estratto di mappa

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi relativa al sub 5
- ALL. 3 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi relativa al sub 8

Documentazione relativa alle provenienze

- ALL. 4 – Atto di donazione rogato dal notaio Ugo Tafuri in data 27/11/2018, rep. 5230/3726
- ALL. 5 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ugo Tafuri in data 13/11/2007, rep. 1394/981
- ALL. 6 – Atto di donazione rogato dal notaio Domenico De Sio in data 15/03/1995, rep. 49466/6469

Ispezioni ipotecarie aggiornate

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

Documentazione relativa all'amministrazione di condominio

- ALL. 8 – Comunicazione dell'amministratore di condominio di Corso Garibaldi n. 19

Certificazioni

- ALL. 9 – Estratto di matrimonio con annotazioni relativo all'esecutata

Documentazione fotografica

- ALL. 10 – Documentazione fotografica

