

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE**  
**IMMOBILIARE CONTRASSEGATA DAL NUMERO DI RUOLO**  
**GENERALE 156/2020 RIUNITA ALLA 76/2022**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**FINO 2 SECURITISATION SRL**  
**INTERVENTORI**  
**MCE LOCAM S.P.A. – AGENZIA ENTRATE E RISCOSSIONI**  
**DEBITORI**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

<b>PERIZIA DI STIMA</b>
-------------------------

**Giudice dell'Esecuzione**  
Dott.ssa Anna Maria Diana

<b>Conferimento incarico di consulenza</b>	Nomina del 04/04/2023
<b>Prima udienza di comparizione</b>	Udienza del 21/11/2023

Torre del Greco (NA) 22/10/2023

Il CTU  
Dott. Michele Pappalardo  
Ingegnere Forense  
Firmata digitalmente

**CAP. 1 - PREMESSA..... 4**

**1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA..... 4**

---

1.2.- OPERAZIONI PERITALI .....	5
<b><u>CAP. 2 - QUESITO N. 1 .....</u></b>	<b><u>7</u></b>
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C. ....	7
2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	8
2.3.- VERIFICA CATASTALE.....	13
2.4.- VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA .....	14
2.5.- ATTO DI MATRIMONIO .....	16
<b><u>CAP. 3 - QUESITO N. 2 .....</u></b>	<b><u>17</u></b>
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE. ....	17
3.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	20
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	20
<b><u>CAP. 4 - QUESITO N. 3 .....</u></b>	<b><u>23</u></b>
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE. ....	23
4.2, - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA .....	24
<b><u>CAP. 5 - QUESITO N. 4 .....</u></b>	<b><u>27</u></b>
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	27
<b><u>CAP. 6 - QUESITO N. 5 .....</u></b>	<b><u>29</u></b>
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO .....	29
<b><u>CAP. 7 - QUESITO N. 6 .....</u></b>	<b><u>30</u></b>
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.....	30
7.2.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	30
<b><u>CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8 .....</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b><u>CAP. 9- QUESITO N. 9 .....</u></b>	<b><u>32</u></b>
9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	32
<b><u>CAP. 10- QUESITO N. 10 .....</u></b>	<b><u>33</u></b>
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA.....	33

---

<b><u>CAP. 11- QUESITO N. 11</u></b> .....	<b>34</b>
11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	34
<b><u>CAP. 12- QUESITO N. 12</u></b> .....	<b>35</b>
<b><u>CAP. 13- QUESITO N. 13</u></b> .....	<b>36</b>
<b><u>CAP. 14- QUESITO N. 14</u></b> .....	<b>37</b>
<b><u>CAP. 15- QUESITO N. 15</u></b> .....	<b>38</b>
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE .....	38
<b><u>CAP. 16- QUESITO N. 16</u></b> .....	<b>39</b>
16.1.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI .....	39
16.2.- USI CIVICI.....	39
16.3.- SPESE CONDOMINIALI.....	39
16.4.- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	39
<b><u>CAP. 17- QUESITO N. 17</u></b> .....	<b>40</b>
17.1.- DOMANDE O PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI .....	40
17.2 – CENSO O LIVELLO .....	40
<b><u>CAP. 18- QUESITO N. 18</u></b> .....	<b>41</b>
18.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO .....	41
18.2 - CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E QUALITATIVO.....	43
18.3 - RILEVAZIONE DEI PREZZI DI COMPRAVENDITA .....	43
18.4 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....	44
18.5 - STIMA SINTETICA COMPARATIVA.....	45
18.6 – ANALISI DEI COMPARABILI .....	47
<b><u>CAP. 19- QUESITO N. 19</u></b> .....	<b>51</b>
<b><u>RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE</u></b> .....	<b>52</b>
<b><u>CONGEDO ESPERTO</u></b> .....	<b>53</b>
<b><u>ALLEGATI</u></b> .....	<b>54</b>

**ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***

**CAP. 1 - PREMESSA**

**1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ**

**NORMATIVA**

Il sottoscritto Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense, nato a Torre del Greco il 03/02/1964, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n° d'ordine 11919, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata, con studio in Torre del Greco (NA) alla Via Montedoro n. 25/A

**AVENDO RICEVUTO**

in data 04/04/2023 (Allegato n. 1) nomina di Esperto Estimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Anna Maria Diana, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 156/2020 e riunita alla 76/2022 Creditore Procedente FINO 2 SECURITISATION SRL, P.IVA 09966400963 Intervenuiti MCE LOCAM S.p.A., P.IVA 08969851008 e Agenzia delle Entrate-Riscossione, P.IVA 13756881002 Debitori xxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxx, e xxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx

**AVENDO PROCEDUTO**

all'accettazione dell'incarico in data 14/04/2023 mediante deposito telematico dell'atto di accettazione dell'incarico nei termini indicati

### **SI ATTENEVA**

scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Perizia Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

### **1.2. - OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto esperto in accordo con l'Avv. Fabio Anzalone, nella qualità di custode giudiziario del compendio pignorato, dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al debitore tramite raccomandata inviata dal custode la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 27/09/2023; pertanto, in data 27/09/2023, il sottoscritto si è recato sui luoghi di cui è causa, unitamente al Custode, sito in Castellammare di Stabia (NA), alla via Privati n. 61, al fine di esperire le operazioni peritali.

In quella occasione unitamente al sottoscritto era presente il Custode Giudiziario; presso l'immobile pignorato erano presenti i locatari dell'immobile; nella circostanza si è proceduto ad una ispezione generale dei luoghi effettuando nel contempo ampi rilievi fotografici interni ed esterni, rilievo metrico di tutti i locali verificando altresì lo stato di fatto.

Successivamente il CTU ha effettuato le dovute indagini:

- Indagini presso L'AGENZIA DEL TERRITORIO di NAPOLI CATASTO:

all'Ufficio del Catasto *on line* sono state acquisite lo stralcio del foglio di mappa attuale, le visure storiche degli immobili pignorati e la relativa planimetria catastale e successivamente ulteriori visure e planimetrie catastali occorrenti.

- CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI:

presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2° *on line* sono state effettuate ispezioni ipotecarie, tanto per immobile (Comune di Castellammare di Stabia FG 20 PART 49 Sub 14 e 17, PART 48 Sub 2 e PART 55 Sub 3) quanto per nominativo di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per verificare la completezza e l'esattezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. allegata agli atti; sono state inoltre acquisite le formalità di interesse.

- ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI NAPOLI:

Sono state richieste e sono state consegnate le copie conformi del titolo di acquisto e dei titoli di provenienza.

- Indagini presso il Comune nel quale è sito l'immobile - UFFICIO TECNICO:

è stata acquisita Copia Stralcio P.R.G. - Zonizzazione e PTP, e notizie relative ad eventuali pratiche edilizie e/o ordinanze di demolizione;

- Indagini presso l'UFFICIO ANAGRAFE:

è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e il certificato di residenza dei debitori eseguiti.

- Assessorato Regionale Campania - UFFICIO USI CIVICI:

Per altra esecuzione il sottoscritto ha presentato richiesta per verificare se l'immobile pignorato sia gravato da usi civici ed ha verificato che nel Comune di Castellammare di Stabia non ci sono terreni gravati da usi civici.

Esaminata la documentazione prodotta dal creditore precedente, la documentazione della Conservatoria dei RR.II., effettuate le visure catastali, i sopralluoghi, le ricognizioni, i rilievi metrici e fotografici degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale, esperite le opportune indagini di mercato, il perito stimatore stendeva la seguente perizia di consulenza.

## CAP. 2 - QUESITO 1

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga**, sulla base dei documenti in atti, 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 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).

### 2.1. - VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del 24/10/2020 sono i seguenti:

Gli immobili del sig. xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ della piena proprietà e della sig.ra xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ della piena proprietà siti nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Privati e di seguito descritti: abitazione di tipo ultrapolare al piano 2 di vani catastali 3 riportata al NCEU di detto comune al foglio 20 particella 49 Sub 17, foglio 20 particella 48 Sub 2 e foglio 20 particella 55 Sub 3 graffiati, Cat. A/5.





Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

**1 – TRASCRIZIONE del 04/03/1995** – Registro Generale 6197 Registro Particolare 4509, Notaio D'ORSI Francesco Saverio, numero di repertorio 160576.

Immobili in Castellammare di Stabia FG 20 PART 49 SUB 3, 14 e 17.

*A favore* di zzzzzz Enrico C.F. zzzzzzzzz per la quota di ½ e di xxxx Nicoletta per la quota di ½

*Contro* xxxx Sofia per l'intero.

**2 – TRASCRIZIONE Donazione accettata del 29/06/2006.** Atto rogato dal Notaio TRIMARCHI Antonio Giuseppe Michele, Registro Generale n. 55849, Registro Particolare n. 27981.

Immobili in Castellammare di Stabia FG 20 PART 49 SUB 17 - FG 20 PART 48 SUB 2 - FG 20 PART 55 SUB 3.

*A favore* xxxxx Sofia per la quota di ½ e xxxxx Enrico per la quota di ½.

*Contro* xxxx Maria per la quota di 1/1.

**3 – TRASCRIZIONE Divisione del 29/06/2006.** Atto rogato dal Notaio TRIMARCHI Antonio Giuseppe Michele, Registro Generale n. 55850, Registro Particolare n. 27919. Numero di Repertorio 3559/786.

Immobili in Castellammare di Stabia FG 20 PART 49 SUB 17 - FG 20 PART 48 SUB 2 - FG 20 PART 55 SUB 3.

*A favore* xxxx Sofia C.F. xxx per la quota di 1/1

*Contro* xxx Sofia C.F. xxx per la quota di ½ e xxx Enrico C.F. xxx per la quota di ½.

**4 – TRASCRIZIONE Compravendita del 04/03/1995.** Atto rogato dal Notaio TRIMARCHI Antonio Giuseppe Michele del 29/06/2006, Registro Generale n. 55851, Registro Particolare n. 27920. Numero di Repertorio 3559/786.

Immobili in Castellammare di Stabia FG 20 PART 49 SUB 17 - FG 20 PART 48 SUB 2 - FG 20 PART 55 SUB 3.

*A favore* di xxxx Enrico C.F. xxxx per la quota di ½ e di xxx Nicoletta C.F. xxxx per la quota di ½

*Contro* xxx Sofia C.F. xxxx per la quota di 1/1.

**5 – TRASCRIZIONE Atto di compravendita del 11/07/2006** – Registro Generale 55853 Registro Particolare 27922, Notaio TRIMARCHI Antonio Giuseppe Michele, numero di repertorio 3582/790.

Immobili in Castellammare di Stabia FG 20 PART 49 SUB 3, 14 e 17 - FG 20 PART 48 SUB 2 - FG 20 PART 55 SUB 3.

*A favore* di xxxxxxxxC.F. xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ e di xxxxxxxx C.F. xxxxxxxx per la quota di ½

*Contro* xxxx Enrico C.F. xxxx per la quota di ½ e xxx Nicoletta C.F. xxxx per la quota di ½.

**6 – ISCRIZIONE Ipoteca volontaria del 19/07/2006** – Registro Generale 55854

Registro Particolare 20832, Notaio TRIMARCHI Antonio Giuseppe Michele,  
numero di repertorio 3583/791.

Immobili in Castellammare di Stabia FG 20 PART 49 SUB 3, 14 e 17 - FG 20  
PART 48 SUB 2 - FG 20 PART 55 SUB 3.

*A favore* di CREDITO EMILIANO S.P.A. C.F. 01806740153 per la quota di 1/1

**Contro** xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxx per la quota di ½ e di xxxxxxxxxxx C.F.  
xxxxxxxxxxxx per la quota di ½.

**7 – ISCRIZIONE Ipoteca legale del 11/07/2002** – Registro Generale 37720

Registro Particolare 12861, GEST LINE SpA C.F 07843060638, numero di  
repertorio 135604/71.

Immobili in Castellammare di Stabia FG 20 PART 49 SUB 3, 14 - FG 20 PART  
48 SUB 2.

*A favore* di GEST LINE SpA C.F 07843060638 per la quota di ½

**Contro** xxxx xxx C.F. xxxx per la quota di ½.

**8 – ISCRIZIONE Ipoteca volontaria del 24/07/2008** – Registro Generale 42291

Registro Particolare 8472, Notaio IACCARINO Maria, numero di repertorio  
5786/2563.

Immobili in Castellammare di Stabia FG 20 PART 49 SUB 3, 14 e 17 - FG 20  
PART 48 SUB 2 - FG 20 PART 55 SUB 3.

**A favore** di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI AVERSA S.C.R. C.F.

03069300618 per la quota di 1/1

**Contro** xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ e di

xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½.

**9 – ISCRIZIONE Ipoteca giudiziale del 04/05/201** – Registro Generale 22843

Registro Particolare 4401, TRIBUNALE DI FIRENZE C.F. 80027830480,

numero di repertorio 2504/2010 derivante da decreto ingiuntivo.

Immobili in Castellammare di Stabia FG 20 PART 49 SUB 3, 14 e 17 - FG 20

PART 48 SUB 2 - FG 20 PART 55 SUB 3.

**A favore** di CENTRO LEASING RETE SpA C.F. 05457720489 per la quota di

1/1

**Contro** xxxx xxxx C.F. xxxxx per la quota di ½.

**10 – TRASCRIZIONE Atto giudiziario del 21/10/2010** – Registro Generale

48611 Registro Particolare 32974, Tribunale di Torre Annunziata Sez. Distac. Di

Castellammare di Stabia C.F. 82010800637, numero di repertorio 1315.

Immobili in Castellammare di Stabia FG 20 PART 49 SUB 3, 14 e 17 - FG 20

PART 48 SUB 2 - FG 20 PART 55 SUB 3.

**A favore** di CREDITO EMILIANO S.P.A. C.F. 01806740153 per la quota di 1/1

**Contro** xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxx per la quota di ½ e xxxxxxxxxxxxxxxx C.F.

xxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½.

**11 – TRASCRIZIONE Verbale pignoramento immobili del 28/01/2011 –**

Registro Generale 8330 Registro Particolare 5932, Tribunale di Torre Annunziata  
C.F. 90026810631, numero di repertorio 90/2011.

Immobili in Castellammare di Stabia FG 20 PART 49 SUB 3, 14 e 17 - FG 20  
PART 48 SUB 2 - FG 20 PART 55 SUB 3.

*A favore* di BCC GESTIONE CREDITI SPA C.F. 07302421008 per la quota di  
1/1

**Contro** xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ e xxxxxxxxxxxxxx  
C.F. xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½.

**12 – TRASCRIZIONE Verbale pignoramento immobili del 24/10/2020 –**

Registro Generale 47501 Registro Particolare 34771, UNEP Tribunale di Torre  
Annunziata C.F. 82015530635, numero di repertorio 6368.

Immobili in Castellammare di Stabia FG 20 PART 49 SUB 17 - FG 20 PART 48  
SUB 2 - FG 20 PART 55 SUB 3.

*A favore* di FINO 2 SECURITISATION SRL C.F. 09966400963 per la quota di  
1/1

**Contro** xxxxxxxxxxxxx.F. xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ e xxxxxxxxxxxxxx C.F.  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½.

**13 – TRASCRIZIONE Verbale pignoramento immobili del 07/06/2022 –**

Registro Generale 29160 Registro Particolare 22384, UNEP Tribunale di Torre  
Annunziata C.F. 84006760635, numero di repertorio 354/2022.

Immobili in Castellammare di Stabia FG 20 PART 49 SUB 14.

*A favore* di FINO 2 SECURITISATION SRL C.F. 09966400963 per la quota di  
1/1x

**Contro** xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx per la quota di ½ e xxxxxxxxx C.F.  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½.

**\*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente  
riportato in perizia, con riferimento alle ispezioni ipotecarie, alle note e  
quant'altro, si rimanda a tutte le ispezioni ipotecarie, agli elenchi per  
nominativo e per immobile e alle note allegate alla presente quale Allegato 3,  
le quali devono intendersi qui integralmente trascritte e riportate.**

### **2.3 VERIFICA CATASTALE**

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dagli atti di provenienza acquisiti,  
Allegato 2 - Catastali, il sottoscritto perito stimatore ha verificato che il  
pignoramento dell'esecuzione RGEN 156/2020 è relativo a una parte  
dell'appartamento sito al secondo piano del fabbricato in Castellammare di Stabia  
alla via Privati n. 61, dichiarato al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 49 sub  
17, graffato alle particelle 48 sub 2 e 55 sub 3 mentre l'altra parte del fabbricato,  
come riportato nella figura seguente, è stato pignorato con l'esecuzione RGEN  
76/2022 ed è dichiarato al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 49 sub 14.





Inoltre, il sottoscritto perito stimatore ha verificato che la particella di terreno sulla quale è stato realizzato il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile staggito è identificata al Catasto Terreni con i seguenti dati:

- Foglio 20 Particella 49

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate e della mappa estratta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, il perito stimatore è del parere che i **dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti**, anche se all'attualità l'appartamento staggito deriva dalla fusione di due immobili catastali e devono essere fusi in un unico immobile dal punto di vista catastale.

#### **2.4 - VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA**

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale Di Napoli e presso i notai ancora in attività il sottoscritto ha effettuato le ricerche dei titoli ultraventennali regolarmente trascritti a partire dal **primo atto traslativo** trascritto anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento.

Tale ricerca ha rilevato n. **2 titoli, uno di acquisto e uno di provenienza** (Allegato 4).

Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto ai sig.ri xxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), in proprietà per ½ in regime di comunione dei beni in virtù di:

**1 –Atto di compravendita del 11/07/2006** a firma del notaio TRIMARCHI Giuseppe Antonio Michele, Repertorio n. 3582, Raccolta n. 790, trascritto a Napoli 2 il 19/07/2006, Registro Generale n. 55853 Registro Particolare n. 27922, con il quale **xxxxxxx e xxxxxx** acquistano in comunione dei beni l'intero appartamento di cui trattasi da xxxx Enrico e xxxxx Nicoletta, come di seguito riportato, *“in comunione legale dei beni, accettano e acquistano, in solido per l'intero, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti cespiti:*

a) *omissis*

b) *porzione abitativa nel medesimo stabile della prima di due vani in Castellammare di Stabia (NA) alla via Privati civico 61, già 73, in secondo piano, ciascuno con proprio accesso dal terrazzo comune al quale si perviene da scala in muratura ubicata a sinistra di chi entra nell'androne di portone. In N.C.E.U. del Comune censuario di Castellammare di Stabia, come segue:*  
*b1) foglio 20, particella 49, subalterno 14, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 5, consistenza vani 1,5, R.C. € 77,47, via Salita Privati n. 73 piano 2 e b2) foglio 20, particella graffata 48/2 – 49/17 – 55/3, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 4, consistenza vani 3, R.C. € 133,25, via Salita Privati n. 67 piano 2.*

**2 – Atto di acquisto del 24/02/1995** a firma del Notaio D'ORSI Francesco Saverio, Repertorio n. 160576, Raccolta n. 21384, registrato a Castellammare di Stabia il 06/03/1995 col n. 698, trascritto a Napoli 2 il 04/03/1995 ai nn.ri 6197/4509, con il quale i coniugi xxxx Enrico e xxx Nicoletta acquistano l'appartamento di cui trattasi da xxxx Sofia.

**\* Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento ai titoli di provenienza si rimanda agli stessi allegati alla presente quale Allegato 4, i quali devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

## **2.5 ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI**

Il sottoscritto ha verificato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castellammare di Stabia (Allegato n. 5) che:

- il **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato il xxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxx (NA) ha contratto matrimonio il 15/07/2001 con la **Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx**, nata il xxxxxxxxxxxxxx in Castellammare di Stabia (NA), risultando la seguente annotazione a margine ai sensi dell'art. 228 L. 151/1975: con atto in data 13/12/2007 a rogito del Notaio Iaccarino Maria del distretto notarile di Napoli, Torre Annunziata, Nola gli sposi controscritti hanno scelto il regime di separazione dei beni.

**xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx** sono residenti in Castellammare di Stabia (NA) alla Strada Tavernola n. 41 Scala a P 1.

## CAP. 3 - QUESITO 2

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

### 3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

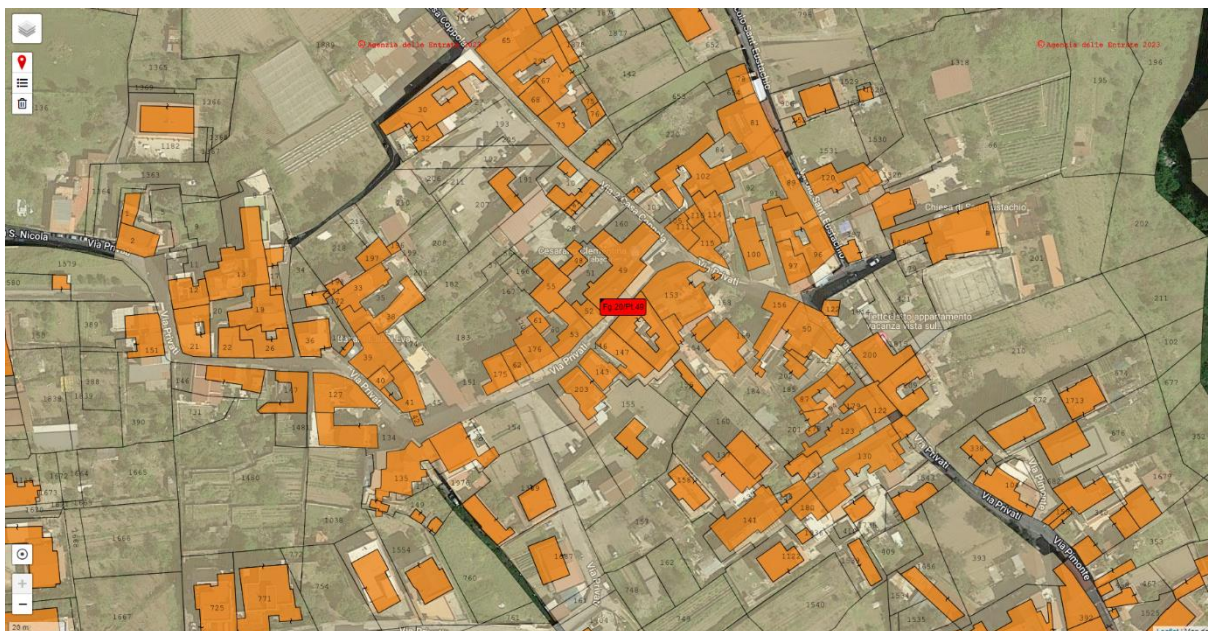
Trattasi di un appartamento al piano secondo del fabbricato ubicato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Privati n. 61; il fabbricato è di vecchia realizzazione.



**Fotografia 1 – Ingresso dalla via Privati n. 61.**

Il fabbricato è situato in una zona del centro storico del Comune di Castellammare di Stabia, a carattere residenziale; la zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con i limitrofi comuni e risulta distante circa 1,8 km dall'uscita dello svincolo autostradale della A3 casello di Castellammare di Stabia.





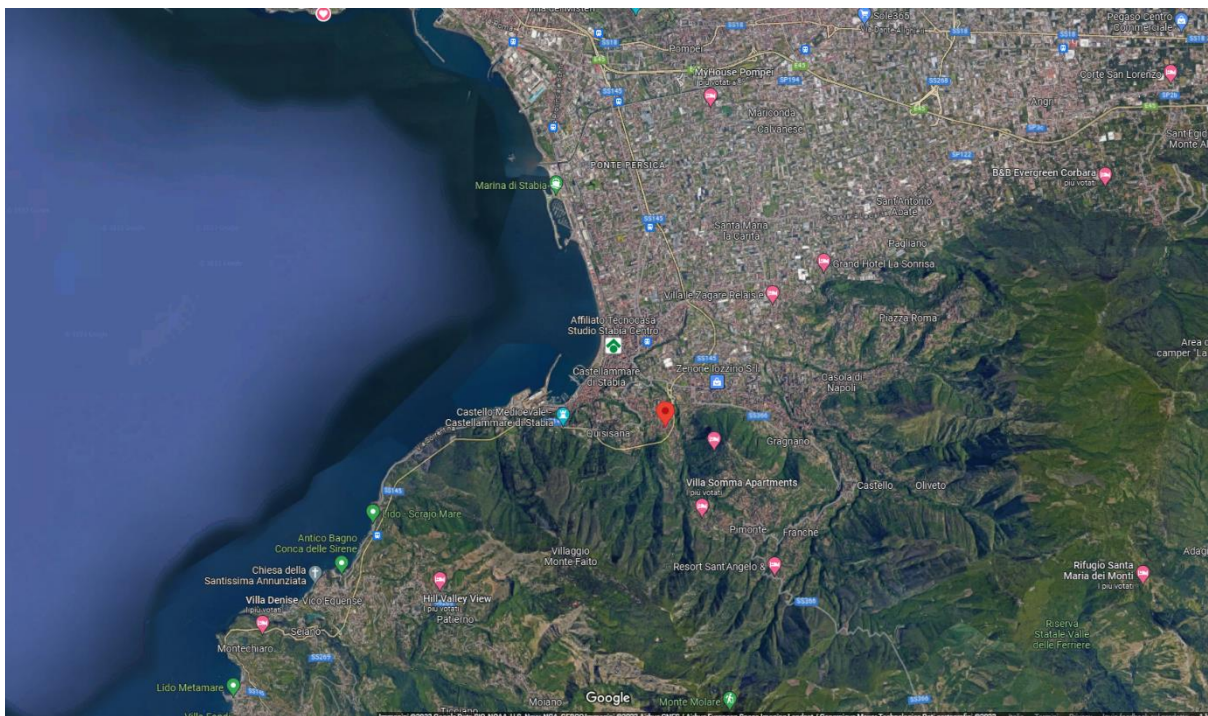
**Figura 1 – Sovrapposizione della mappa catastale con la  
aerofotogrammetria.**



**Figura 2 - Micro localizzazione.**

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura con fondazioni di tipo dirette, mentre i solai di copertura alcuni sono a volta e altri sono piani.





**Figura 3 - Macro localizzazione.**

I prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate di colore crema; alla proprietà si accede da un terrazzo comune al secondo piano del fabbricato; lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare insufficiente per gli esterni e sufficiente per gli interni; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie, Allegato 6.



**Fotografia 2 - Ingresso dalla via Privati n. 61.**

### **3.2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al via Privati n. 61 (ex 73):

#### **Appartamento:**

- Foglio 20, Particella 48, sub 2, graffato Particella 49 Sub 17 Particella 55 Sub 3, Categoria A/5, Classe 4, Cons. 3 vani, Piano 2, Rendita € 133,25;
- Foglio 20 Particella 49 Sub 14, Categoria A/5, Classe 5, Cons. 1,5 vani, Piano 2, Rendita € 77,47;

Le planimetrie catastali risultano abbinate ma bisognerà provvedere alla presentazione di un DOCFA per la planimetria catastale unica a seguito della fusione il cui costo è pari a € 500,00.

### **3.3 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **LOTTO UNICO – APPARTAMENTO**

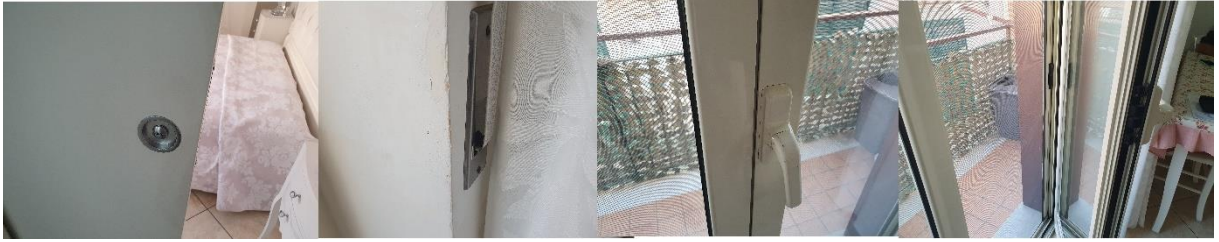


**Descrizione.** Appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito alla via Privati n. 61 in Castellammare di Stabia, è composto da un ampio ingresso, una cucina soggiorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e due balconi; confinante con via Privati, con terrazzo comune e con Piazzetta Privati.



**Fotografia 3 – Camera da letto matrimoniale.**

Le porte interne sono laccate di bianco mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e avvolgibili in plastica; la porta di ingresso è in ferro.



#### **Fotografia 4 – Porte e infissi.**

Il pavimento dell'intero appartamento è formato da piastrelle di maiolica formato 40 x 40 cm finto marmo a esclusione del bagno che ha la pavimentazione e le pareti rivestite con mattonelle ceramiche di colore verde. L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione; è dotato di impianto elettrico, idrico di carico e scarico e l'acqua sanitaria è prodotta da una caldaia a gas che alimenta anche il riscaldamento.

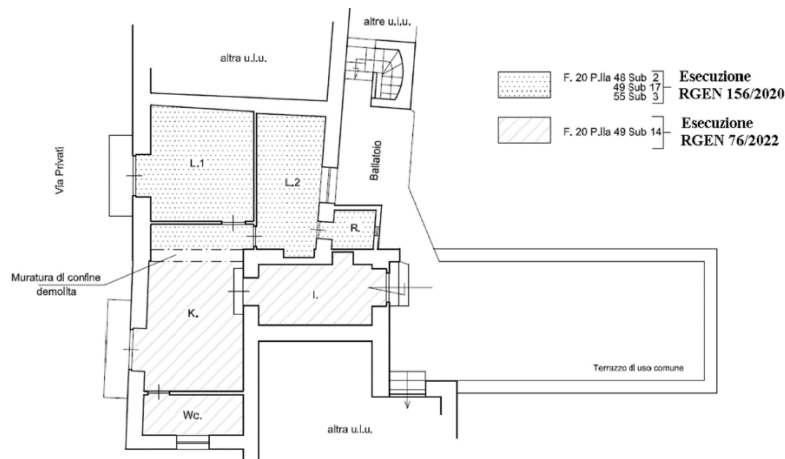
Per gli impianti non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90 e ss. mm. e ii.; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero **adeguare gli impianti elettrico e idrico** per l'intero appartamento ed il sottoscritto ha quantificato la spesa **in € 2.500,00**.

Di seguito si elencano le superfici nette calpestabili relative ad ogni singolo vano:

Destinazione	Piano	Porzione	mq	Altezza	Coefficiente	Superficie lorda mq
Appartamento	2	Ingresso	7,69	3,20	100%	7,69
		Cucina	17,92	3,20	100%	17,92
		Camera da letto 1	12,89	3,20	100%	12,89
		Camera da letto 2	9,54	3,20	100%	9,54
		Ripostiglio	1,79	3,20	100%	1,79
		Bagno	5,10	3,20	100%	5,10
		Balcone 1	2,14	-	10%	0,21
		Balcone 2	2,53	-	10%	0,25
		quota muratura	14,69	3,20	100%	14,69
<b>Superficie</b>		<b>Totale</b>	<b>74,29</b>		<b>Commerciale</b>	<b>70,09</b>

**Figura 4 - Tabella superfici.**

Per maggiori dettagli si rimanda alla visione del rilievo quotato, Allegato 7, riportato di seguito non in scala con l'indicazione delle superfici ambiente per ambiente.



**Figura 5 - Pianta stato dei luoghi non in scala.**

## CAP. 4 - QUESITO 3

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

### 4.1 - TITOLO DI PROPRIETÀ – PROVENIENZA

1 –Atto di compravendita del 11/07/2006 a firma del notaio TRIMARCHI Giuseppe Antonio Michele, Repertorio n. 3582, Raccolta n. 790, trascritto a Napoli 2 il 19/07/2006, Registro Generale n. 55853 Registro Particolare n. 27922, con il quale xxxxxxxx e xxxxxxxx acquistano in comunione dei beni l'intero appartamento di cui trattasi da xxxx Enrico e xxxx Nicoletta, come di seguito

riportato, “in comunione legale dei beni, accettano e acquistano, in solido per l'intero, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti cespiti:

- a) omissis
- b) porzione abitativa nel medesimo stabile della prima di due vani in Castellammare di Stabia (NA) alla via Privati civico 61, già 73, in secondo piano, ciascuno con proprio accesso dal terrazzo comune al quale si perviene da scala in muratura ubicata a sinistra di chi entra nell'androne di portone. In N.C.E.U. del Comune censuario di Castellammare di Stabia, come segue: b1) foglio 20, particella 49, subalterno 14, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 5, consistenza vani 1,5, R.C. € 77,47, via Salita Privati n. 73 piano 2 e b2) foglio 20, particella graffata 48/2 – 49/17 – 55/3, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 4, consistenza vani 3, R.C. € 133,25, via Salita Privati n. 67 piano 2.

2 – Atto di acquisto del 24/02/1995 a firma del Notaio D'ORSI Francesco Saverio, Repertorio n. 160576, Raccolta n. 21384, registrato a Castellammare di Stabia il 06/03/1995 col n. 698, trascritto a Napoli 2 il 04/03/1995 ai nn.ri 6197/4509, con il quale i coniugi xxxx Enrico e xxx Nicoletta acquistano l'appartamento di cui trattasi da xxxx Sofia.

**\*Il sottoscritto esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni e alle servitù e quant'altro, si rimanda ai titoli di provenienza (Allegato 4), i quali devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**





- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/07/1942, prot. n. 765.

Foglio 20 Particella 48 Sub 2

Foglio 20 Particella 49 Sub 17

Foglio 20 Particella 55 Sub 3

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/07/1942, prot. n. 752.

Il sottoscritto esperto stimatore ha verificato che i dati catastali dell'immobile staggito non sono variati dall'atto di acquisto del 2006 e dall'atto di provenienza del 1995 ad oggi, ma allo stato attuale è stata materialmente eseguita la fusione di due immobili con due diversi identificativi catastali e pertanto necessita la presentazione del DOCFA per una unica planimetria catastale dello stato dei luoghi dal costo di € 500,00, previa autorizzazione urbanistica di cui si dirà in seguito.

## CAP. 5 - QUESITO 4

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

### 5.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Privati n. 61:

#### **Appartamento:**

- Foglio 20, Particella 48, sub 2, graffato Particella 49 Sub 17 Particella 55 Sub 3, Categoria A/5, Classe 4, Cons. 3 vani, Piano 2, Rendita € 133,25;
- Foglio 20 Particella 49 Sub 14, Categoria A/5, Classe 5, Cons. 1,5 vani, Piano 2, Rendita € 77,47;

l'unità immobiliare risulta correttamente individuata negli atti di pignoramento dal Creditore procedente.

Il sottoscritto perito stimatore ha acquisito i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, (All. n. 2):

- FG. 20, P.Illa 49, Sub. 3 (Visura del 26/09/2023 - n. T424625/2023);
- FG. 20, P.Illa 49, Sub. 14 (Visura del 26/09/2023 - n. T424665/2023);
- FG. 20, P.Illa 49, Sub. 17 (Visura del 26/09/2023 - n. T424521/2023);





## CAP. 6 - QUESITO 5

*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 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.*

Il sottoscritto ha verificato che nell'atto di pignoramento dell'esecuzione RGEN 156/2020 è riportata la descrizione dell'immobile FG 20 PART 49 Sub 17 graffati FG 20 PART 48 Sub 2 e FG 20 PART 55 Sub 3 mentre nell'atto di pignoramento dell'esecuzione RGEN 76/2022 è riportata la descrizione dell'immobile FG 20 PART 49 Sub 14.

Dall'esame della documentazione acquisita quale gli atti di provenienza, le visure catastali aggiornate e i sopralluoghi effettuati il sottoscritto perito estimativo è del parere che **esiste la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nei pignoramenti.**

## **CAP. 7 - QUESITO 6**

*Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati 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 separazioni e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura 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.*

### **7.1 - CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE**

Per quanto esposto in precedenza il sottoscritto ha rilevato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali, ad esclusione del fatto che allo stato attuale i due immobili descritti nel titolo di proprietà ora formano un unico immobile.

### **7.2 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI**

All'atto dei sopralluoghi effettuati è stato effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e il sottoscritto ha

potuto verificare la non corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali abbinata in quanto i due immobili rappresentati nelle planimetrie catastali e descritti nel titolo di provenienza all'attualità risultano fusi in un unico immobile.

## CAP. 8 - QUESITO 7-8

*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 sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

*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.*

Il sottoscritto ha potuto verificare che l'attuale identificativo catastale **non include** una porzione aliena e/o una porzione comune.

Le particelle pignorate nell'ambito delle presenti procedure riunite, non sono stata oggetto di pignoramento con un **identificativo differente** e contro un soggetto diverso dagli attuali esecutati.

Il pignoramento è stato notificato ai coniugi proprietari xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx

## CAP. 9 - QUESITO 9

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla Via Privati n. 61 identificato al NCEU al Foglio 20 Particella 49 ricade nella zona denominata nel vigente **Piano Regolatore Generale**, approvato con Decreto del presidente della Giunta Regionale n. 4569 del 28/05/1983, Zona **A2**

### **Insedimenti Collinari**

L'intero territorio di Castellammare di Stabia è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, "**Protezione delle bellezze Naturali**" con decreto ministeriale del 28/07/1965 pubblicato nella G.U. n. 229 del 11/09/1965 e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal **D. Lgs. 42/2004**.

- Inoltre, ai sensi del D.M. LL.PP. del 7 marzo 1981, l'area in questione è classificata di categoria 2 con **grado di sismicità S=3**, Deliberazione di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002.

## CAP. 10 - QUESITO 10

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e degli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria*

### 10.1 - CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto perito stimatore ha verificato che il fabbricato nel quale si trovano gli immobili staggiti è stato costruito in epoca antecedente al 1942, presumibilmente negli ultimi anni dell'ottocento.

Inoltre, il sottoscritto perito stimatore ha verificato che le attuali planimetrie catastali associate agli immobili di cui trattasi sono state presentate in data 25/07/1942 e, a meno della fusione dei due immobili di cui si scriverà di seguito, sono conformi allo stato dei luoghi; in merito alla fusione, non avendo reperito alcuna pratica edilizia presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, il sottoscritto perito stimatore è del parere che sia necessaria una pratica edilizia di accertamento di conformità per fusione dei due immobili i cui **costi si stimano**

**pari a euro tremila (€ 3.000,00)** omni comprensivi ai fini del calcolo del valore di mercato, oltre alla variazione catastale mediante presentazione di DOCFA già descritta in precedenza dal costo pari a € 500,00.

## **CAP. 11 - QUESITO 11**

*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 i costi (da detrarre dal prezzo base).*

Il sottoscritto esperto stimatore a mezzo PEC ha inviato richiesta al competente ufficio regionale, U.O.D Energia, Efficientamento e Risparmio Energetico, Green Economy e Bioeconomia, per la verifica dell'esistenza dell'APE per l'immobile staggito e ha verificato che lo stesso non è in possesso della certificazione energetica, pertanto, sarà necessario redigere il suddetto certificato e i costi sono stati quantificati in € 500; si allega alla presente la nota della regione quale Allegato 8.



## CAP. 12 - QUESITO 12

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

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, gli accessi, la sua destinazione d'uso, si ritiene che gli immobili non possa essere venduto in più lotti in quanto non è conveniente un eventuale frazionamento come dal titolo di provenienza e comunque lo stesso comporterebbe un valore di mercato minore.

## CAP. 13 - QUESITO 13

*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 dove 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*

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà per le quote di ½ dei due debitori xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx.



## CAP. 14 - QUESITO 14

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

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo **risultava essere occupato dal sig. xxx xx e la propria famiglia in virtù di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate in data 21/12/2018 al n. 76363T**, che si allega alla presente quale Allegato 9.

## CAP. 15 - QUESITO 15

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

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

## **CAP. 16 - QUESITO 16**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**; accerti l'esistenza di vincoli e 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 e di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, 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.*

### **16.1 – ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI**

Da indagini da effettuate anche presso gli uffici tecnici del Comune **non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici** sul bene pignorato.

### **16.2 - USI CIVICI**

L'immobile staggito non è un terreno.

### **16.3 - SPESE CONDOMINIALI**

Il sottoscritto ha preso atto della dichiarazione della debitrice la quale ha dichiarato che non è costituito il condominio.

### **16. 4 – PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.**

Non sono state rilevate notizie in merito a procedimenti giudiziari in corso oltre quelli di cui trattasi.

## **CAP. 17 - QUESITO 17**

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

### **17.1. – Domande o provvedimenti giudiziali.**

Non sono state rilevate notizie in merito all'esistenza di domande o provvedimenti giudiziali.

### **17.2. – Censo, livello o uso civico.**

Il diritto del debitore sul bene è di proprietà e non è gravato da pesi quali censo, livello o uso civico.

## CAP. 18 - QUESITO 18

*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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolite; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 insolite.*

### 18.1. - Criteri estimativi adottati e stima lotto unico

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Per la determinazione del

più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico). Tenuto conto della tipologia dei cespiti da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il metodo diretto è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato. In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali: - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato; - rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; - determinazione del valore di stima.

Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e

soprattutto in condizioni ordinarie. È evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima. Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il prezzo al metro quadrato, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

## **18.2 - Considerazioni di carattere generale e qualitativo**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Privati n. 61; si riporta di seguito un grafico con l'andamento dei prezzi degli immobili per civile abitazione del Comune di Castellammare di Stabia ed alcune informazioni di carattere generale che influiscono sulla stima del valore di mercato.

## Andamento dei prezzi degli immobili a Castellammare di Stabia

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Castellammare di Stabia, sia in vendita sia in affitto.



A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.504 al metro quadro**, con un aumento del **0,00%** rispetto a **Settembre 2022** (2.504 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castellammare di Stabia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2022, con un valore di **€ 2.595 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.459 al metro quadro.

*Dati tratti da: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).*

### 18.3 - Rilevazione dei prezzi di compravendita

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

1. mediare le valutazioni di mercato di immobili analoghi fatte dalle Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Castellammare di Stabia in cui ricade il bene pignorato eseguendo quindi una stima sintetica comparativa;
2. controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari

fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare,  
organo dell'Agenzia delle Entrate.

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto; con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio. I dettagli di calcolo sono illustrati di seguito considerando la superficie commerciale dell'immobile di cui trattasi.

#### **18.4 - Determinazione della superficie commerciale**

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).



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

La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Il sottoscritto riporta di seguito una tabella riepilogativa con l'indicazione delle superficie per ogni ambiente.

Destinazione	Piano	Porzione	mq	Altezza	Coefficiente	Superficie lorda mq
Appartamento	2	Ingresso	7,69	3,20	100%	7,69
		Cucina	17,92	3,20	100%	17,92
		Camera da letto 1	12,89	3,20	100%	12,89
		Camera da letto 2	9,54	3,20	100%	9,54
		Ripostiglio	1,79	3,20	100%	1,79
		Bagno	5,10	3,20	100%	5,10
		Balcone 1	2,14	-	10%	0,21
		Balcone 2	2,53	-	10%	0,25
		quota muratura	14,69	3,20	100%	14,69
<b>Superficie</b>		<b>Totale</b>	<b>74,29</b>		<b>Commerciale</b>	<b>70,09</b>

Nel caso specifico però il sottoscritto dovrà tener conto solo di quella parte dell'immobile legittima urbanisticamente e non di proprietà aliena, cioè il sottoscritto è del parere che deve prendere in considerazione solo le superfici dell'ingresso salotto, del soggiorno, del bagno e del corridoio e di una quota parte della muratura, per cui la superficie commerciale sarà

**Superficie commerciale = 70,09 mq**

## **18.5 - Stima sintetica comparativa**

Nel caso di specie si adotta il procedimento denominato Market Comparison Approach, MCA o metodo del confronto di mercato, il quale è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (soggetto) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) contrattati di recente di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il suddetto procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

La procedura prevede la rilevazione del dato immobiliare relativo ad ogni immobile comparabile rapportato a quello da stimare; il dato immobiliare comprende tutte le caratteristiche dell'immobile significative per la formazione del valore.

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche del fabbricato da stimare (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

Con la disponibilità dei dati trovati, si potrà procedere con la stesura del rapporto di valutazione e della relazione di stima che comprende:

- i parametri del segmento di mercato;
- la tabella dei dati;
- i prezzi marginali (aggiustamenti);
- la tabella di valutazione (tabella degli aggiustamenti);
- la sintesi valutativa.

La procedura del MCA consiste nel portare “aggiustamenti” ai prezzi di mercato rilevati in misura pari ai “prezzi marginali” delle caratteristiche immobiliari scelte tra quelle ritenute più importanti da compratori o venditori in quel segmento di mercato.

#### DETERMINAZIONE DEI PREZZI MARGINALI

- Prezzo marginale caratteristica data

$$p(DAT) = PRZ * i/12$$

- Prezzo marginale caratteristica superficie principale

$$p1 = \frac{P}{S1 + \sum_{i=2} \pi \cdot Si} \cdot \delta$$

- Prezzo marginale della superficie secondaria

$$p = p1 \cdot \pi$$

- Prezzo marginale della caratteristica servizi è dato dal costo di ricostruzione deprezzato del singolo servizio;

$$Ct = C \cdot \frac{(1 - t)^n}{n}$$

- Prezzo marginale della caratteristica impianti tecnologici è calcolato, come per i servizi;
- Prezzo marginale della caratteristica livello di piano.

$$l = \frac{P_{l+1} - P_l}{P_l}$$

## 18.6 – Analisi dei comparabili

Le indagini relative alla individuazione dei comparabili sono state compiute per via telematica ed attraverso la consultazione di agenzie di settore e i risultati sono allegati alla presente quale Allegato 10 – Comparabili.

**1. Appartamento: via S. Giacomo 35, Castellammare di Stabia**

Superficie: 60 mq

Piano: 1

Stato: buono/abitabile

Valutazione: € 135.000

Agenzia: Privato

Allegato quale COMP 1

LINK: <https://www.immobiliare.it/annunci/91085110/>

**2. Appartamento: via Madonna della Libera, Castellammare di Stabia** Superficie: 73 mq

Piano: T

Stato: discrete

Valutazione: € 159.000

Agenzia: Privato

Allegato quale COMP 2

LINK: <https://www.immobiliare.it/annunci/106540565/>

**3. Appartamento: via Regina Margherita 95, Castellammare  
di Stabia**

Superficie: 65 mq

Piano: T

Stato: Buono/abitabile

Valutazione: € 180.000

Agenzia: Privato

Allegato quale COMP 3

LINK: <https://www.immobiliare.it/annunci/85624206/>

Richiesta	mq	Parametro (€/mq.)	Ubicazione	Stato	Note
€ 135.000	60	1912	via S. Giacomo, C.mare di Stabia	Buono	P1
€ 159 000	75	1802	via Madonna Libera, C.mare di Stabia	Discr	PT
€ 180 000	73	2353	via Regina Margherita, C.mare di S.	Discr	PT

*Tabella comparabili*

## MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 135 000,00	€ 159 000,00	€ 180 000,00	
SCONTO (%)	15,00%	15,00%	15,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 114 750,00	€ 135 150,00	€ 153 000,00	
data (mesi)	6	6	6	0
superficie princip.	60	75	65	70,09
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	1	1	2	1
piano	1	0	0	2
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	DISCRETO	DISCRETO	BUONO	BUONO
panoramicità - particolarità	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	15 - 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	60	75	65	70,09
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 1 912,50	€ 1 802,00	€ 2 353,85	€ 1 802,00

*Tabella dati.*

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 191,25	-€ 225,25	-€ 255,00	
superficie princip.	€ 1 912,50	€ 1 802,00	€ 2 353,85	
superficie giardino	€ 90,10	€ 90,10	€ 90,10	
superficie box	€ 901,00	€ 901,00	€ 901,00	
superficie p.auto coperto	€ 720,80	€ 18,02	€ 18,02	
superficie p.auto scoperto	€ 540,60	€ 90,10	€ 90,10	
bagni	€ 8 000,00	€ 8 000,00	€ 8 000,00	
piano	-€ 1 147,50	-€ 1 351,50	-€ 1 530,00	
ascensore	€ 5 737,50	€ 6 757,50	€ 7 650,00	
stato manutentivo	€ 10 513,50	€ 10 513,50	€ 10 513,50	
panoramicità	€ 5 737,50	€ 6 757,50	€ 7 650,00	
dotazione tecnologica	€ 2 295,00	€ 2 703,00	€ 3 060,00	
classe energetica	€ 3 442,50	€ 4 054,50	€ 4 590,00	
epoca costruttiva	€ 3 442,50	€ 4 054,50	€ 4 590,00	

*Tabella prezzi marginali.*

<b>TABELLA di VALUTAZIONE</b>				
<b>PREZZO CARATTERISTICA</b>	<b>COMP. 1</b>	<b>COMP. 2</b>	<b>COMP. 3</b>	<b>SUBJECT</b>
prezzo totale	€ 114 750,00	€ 135 150,00	€ 153 000,00	€ 139 634,68
data	-€ 1 147,50	-€ 1 351,50	-€ 1 530,00	0
superficie princip.	€ 18 182,18	-€ 8 847,82	€ 9 172,18	70,09
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	-€ 8 000,00	1
piano	-€ 1 147,50	-€ 2 703,00	-€ 3 060,00	2
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	€ 10 513,50	€ 10 513,50	€ 0,00	BUONO
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	-€ 4 590,00	oltre 20 anni
<b>PREZZO MARGINALIZZATO</b>	<b>€ 141 150,68</b>	<b>€ 132 761,18</b>	<b>€ 144 992,18</b>	<b>€ 139 634,68</b>
valore minimo				€ 132 761,18
valore massimo				€ 144 992,18
<b>Divergenza percentuale assoluta:</b>	<b>8,44%</b>			
<b>ATTENDIBILE:</b>	<b>VERO</b>			

*Tabella di valutazione.*

	<b>EURO</b>	<b>EURO/MQ</b>
<b>COMPARABLE 1</b>	<b>€ 141 150,68</b>	<b>€ 2 013,85</b>
<b>COMPARABLE 2</b>	<b>€ 132 761,18</b>	<b>€ 1 894,15</b>
<b>COMPARABLE 3</b>	<b>€ 144 992,18</b>	<b>€ 2 068,66</b>
<b>SUBJECT</b>	<b>€ 139 634,68</b>	<b>€ 1 992,22</b>

*Tabella riepilogativa.*

Per quanto riportato in precedenza il sottoscritto esperto stimatore ha calcolato che il valore di mercato dell'immobile staggito, a seguito di arrotondamento, è pari a:

**VALORE APPARTAMENTO = € 140.000,00**

A tale importo bisogna sottrarre il costo per l'attestato di prestazione energetica (APE) pari a € 500,00, il costo per la verifica degli impianti pari a € 2.500,00, il

costo per il DOCFA pari a € 500,00 e il costo per l'accertamento di conformità € 3.000,00; per quanto riportato in precedenza il valore di mercato dell'immobile di cui trattasi è pari a € 140.000,00 - € 6.500,00 = € **133.500,00**.

Inoltre, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi, compresi eventuali abusi edilizi non rilevati, del bene venduto pari al 10%; per cui si ha che il valore di mercato è pari a:

$$\text{VALORE APPARTAMENTO} = € 133.500,00 - 10\% = € 120.150,00$$

Infine, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione del valore di mercato, essendo l'immobile occupato da locatari con contratto scaduto in data 28/02/2023 e tacitamente rinnovato per altri quattro anni, pari al 10%; per cui si ha che il valore di mercato ultimo è pari a:

$$\text{VALORE APPARTAMENTO} = € 120.150,00 - 10\% = € 108.135,00$$



## CAP. 19 - QUESITO 19

*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.*

Vi è il contratto di locazione e il canone risulta adeguato.

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 156/2020 e 76/2022

### CONCLUSIONI

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del

Tribunale di Torre Annunziata

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

Espletato e concluso il processo di indagine se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti in cui si fornisce al fine, la configurazione del lotto nonché il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale e appresso riportato:

“LOTTO UNICO”

Composto da:

Piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito in Castellammare di Stabia (NA), via Privati n. 61.

L'abitazione in analisi si compone ingresso, cucina soggiorno, un bagno, due camere da letto, un ripostiglio e due balconi.

Dati catastali appartamento.

Foglio 20, Particella 49, Subalterno 14, Categoria A/5, Classe 5, vani 1,5, piano 2, Rendita € 77,47 e Foglio 20, Particella 49, Subalterno 17, aggraffato Particella

48 Sub 2 e Particella 55 Sub 3, Categoria A/5, Classe 4, vani 3, piano 2, Rendita  
€ 133,25.

Destinazione	Piano	Porzione	mq	Altezza	Coefficiente	Superficie lorda mq
Appartamento	2	Ingresso	7,69	3,20	100%	7,69
		Cucina	17,92	3,20	100%	17,92
		Camera da letto 1	12,89	3,20	100%	12,89
		Camera da letto 2	9,54	3,20	100%	9,54
		Ripostiglio	1,79	3,20	100%	1,79
		Bagno	5,10	3,20	100%	5,10
		Balcone 1	2,14	-	10%	0,21
		Balcone 2	2,53	-	10%	0,25
		quota muratura	14,69	3,20	100%	14,69
<b>Superficie</b>		<b>Totale</b>	<b>74,29</b>		<b>Commerciale</b>	<b>70,09</b>

Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di acquisto  
in data 11/06/2006 del Notaio TRIMARCHI Giuseppe Antonio Michele.

**PREZZO-BASE: € 108.135,00**

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto così come  
espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori  
chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice  
dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Torre del Greco, lì 21/10/2023

IL C.T.U.

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense  
Firmata digitalmente

Nota conclusiva:

La Presente relazione si compone di n° 54 pagine complessive, intestazione compresa, oltre agli Allegati.

## **ALLEGATI**

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele di Martino.

**ALL. 1 - VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO**

**ALL. 2 - CATASTALI**

**ALL. 3 – ISPEZIONI IPOTECARIE**

**ALL. 4 – TITOLI DI PROVENIENZA**

**ALL. 5 – CERTIFICATI ANAGRAFICI CREDITORI**

**ALL. 6 – ELABORATO FOTOGRAFICO**

**ALL. 7 – RILIEVO GRAFICO**

**ALL. 8 – NOTA REGIONE APE**

**ALL. 9 – COMPARABILI**

**ALL. 10 – RICEVUTE INVIO PERIZIA DI STIMA**