

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE

DR. MICHELE DI MARTINO

RELEASE S.P.A.

C\


N.R.G.E 159/13

MARZO 2016

C. T. U.

DR. ARCH. PAOLO CAMPA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1.Premessa

Ill.mo G.E. Dr. Michele Di Martino del Tribunale di Torre Annunziata Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

La S.V.Ill.ma nominava me sottoscritto dr.arch.Paolo Campa, con studio in Torre del Greco, al corso Vitt.Emanuele 5 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli col n° 5285 di matricola, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'espropriazione immobiliare N. 159/13 R.G.E. promossa da RELEASE S.P.A. C\ [REDACTED] invitandomi a comparire all'udienza del 13 gennaio 2016, per il giuramento di rito e l'affidamento dell'incarico.

2.Risposte ai quesiti

2.1 I beni oggetto del pignoramento immobiliare sono riportati nel Catasto Fabbricati del comune di Pompei(Na) alla via Astolette n. 43:

foglio 13, particella 848, sub 3, categoria A/3, piano 1, classe 1, consistenza 5,5 vani, R.C. € 411,87;

foglio 13, particella 848, sub 2, categoria C/2, piano T, classe 3, consistenza 65 mq, R.C. € 433,05;

foglio 13, particella 848, sub 4, categoria A/3, piano 1, classe 1, consistenza 3 vani, R.C. € 224,66;

foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, piano S1, classe 3, consistenza 19 mq, R.C. € 126,58(cfr. all. 7).

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti al sig. [REDACTED] per

donazione da parte dei genitori sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ciascuno per quanto di propria spettanza e solidalmente per l'intero, con espressa riserva di usufrutto vita loro natural durante e con diritto di accrescimento fra loro, in virtù di atto di donazione per Notar Pietro Bianchi di Pompei del 23 marzo 1989 Repertorio 7848 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 7 aprile 1989 ai nn. ri 10369/7848; a seguito del decesso degli usufruttuari [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta a [REDACTED] e di [REDACTED] ed ivi deceduto in data [REDACTED] è consolidato l'usufrutto alla nuda proprietà. Lo scrivente ha eseguito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali il 16/02/2016 con prot. NA0068252 e prot. NA0068256, il ricongiungimento dell'usufrutto. (cfr. all. 6)(cfr. all.7)(cfr. all. 12).

Lo scrivente ha provveduto alla identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che sono state necessarie per l'aggiornamento del catasto, predisponendo le relative schede; lo scrivente ha provveduto, per le difformità delle planimetrie dei beni, alla loro correzione, così come di seguito.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 2, Categoria

C/2, classe 3, consistenza mq 65, rendita €433,05, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 6, Categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 155,00, totale escluse aree scoperte mq 155,00, rendita €411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48549.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093826) DEM. PARZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, R.C. € 411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1, e l'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, R.C. € 224,66, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1, sono variate nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 160,00, totale escluse aree scoperte mq 151,00, indirizzo via Astolelle, n. 43, piano 1, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48772.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093835) FUSIONE-AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 5, categoria

porcellanato, le pareti sono attintate con colori tenui e rilassanti. Gli impianti elettrico ed idrico risultano in buone condizioni, poiché risultano ivi effettuati recenti interventi manutentivi.

Dalla cucina-tinello, superata una porta in legno a scrigno in buone condizioni di manutenzione, perveniamo nel disimpegno, in buone condizioni di manutenzione e che consente l'accesso alla camera1 e alla camera2 entrambe in buone condizioni di manutenzione, poiché ivi risulta posata una pavimentazione in gres porcellanato in buone condizioni di manutenzione e poiché le pareti sono attintate con colori tenui e rilassanti. La camera1 è ben areata grazie alla finestra in buone condizioni di manutenzione che affaccia sulla via Astolelle e ad una finestra che affaccia ad ovest, anch'essa in buone condizioni di manutenzione. La camera2, avente le stesse caratteristiche tecnologiche e costruttive della camera1 è ben illuminata grazie ad una finestra che affaccia ad ovest.

A servizio della camera1 e della camera2 ed a cui si accede superando una porta in legno in buone condizioni di manutenzione, perveniamo al w.c.2 (cfr. all.3) (cfr. all. 2 – foto 5, 6, 7).

Dall'ingresso perveniamo a destra alla lavanderia e quindi al w.c.1. (cfr. all.3) (cfr. all.2 – foto 2, 3, 4), in buone condizioni di manutenzione e in cui gli impianti tecnologici per i recenti interventi manutentivi risultano in buone condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti del piano terra risultano, come detto, in buone condizioni di manutenzione per i recenti interventi manutentivi interessanti oltre le strutture murarie, porte interne ed infissi esterni, gli

impianti tecnologici. L'altezza media interna è di m2,80. La superficie netta complessiva del piano terra è di mq 101,16.

Perveniamo al piano primo superando una scala in buone condizioni di manutenzione e con pedate ed alzate in marmo in buone condizioni di manutenzione. Superiamo l'accesso protetto da una porta in buone condizioni di manutenzione e perveniamo nell'ingresso (cfr. all.4) (cfr. all. 2 – foto 8) che consente a destra l'accesso alla camera1 in buone condizioni di manutenzione e, proseguendo, alla camera2, anch'essa in buone condizioni di manutenzione, quindi proseguendo a sinistra alla camera3(cfr. all.4) (cfr. all. 2 – foto 9, 10, 11). La camera1 risulta ben areata ed illuminata grazie alla porta-finestra che affaccia sulla via Astolelle. La camera2 e la camera3 sono ben illuminate ed areate grazie alle porte-finestre che affacciano a nord.

A servizio della camera1, della camera2 e della camera3 ed a conclusione dell'ingresso (cfr. all.4) (cfr. all. 2 - foto 8) si perviene al w.c.1(cfr. all.4) (cfr. all. 2 – foto 12), in buone condizioni di manutenzione e ben illuminato ed areato grazie alla porta-finestra in buone condizioni di manutenzione e che affaccia a nord.

A sinistra dell'ingresso, superato un disimpegno in buone condizioni di manutenzione (cfr. all.4) (cfr. all. 2 – foto 13), perveniamo a sinistra al w.c. 2(cfr. all.4) (cfr. all. 2 – foto 14), in buone condizioni di manutenzione e, proseguendo, perveniamo alla cucina-tinello, ambiente ben illuminato ed areato grazie ad una porta-finestra e ad una finestra che affacciano entrambe sulla via Astolelle ed in buone condizioni di manutenzione (cfr. all.4) (cfr. all. 2 – foto 15).

Tutti gli ambienti del piano primo risultano, come detto, in buone condizioni di manutenzione per i recenti interventi manutentivi interessanti oltre le strutture murarie, porte interne e infissi esterni, gli impianti tecnologici. L'altezza media interna è di m3,40. La superficie netta complessiva del piano primo è di mq 122,99.

L'intero fabbricato è dotato altresì di centrale termica, alimentata da gas GPL, per il riscaldamento degli ambienti oltre che per la produzione di acqua calda sanitaria.

Sottostante la cucina-tinello del piano terra è ubicata la cantina (cfr. all.5) con illuminazione diurna proveniente da una porta-finestra che affaccia sul cotile interno ma provvista dell'impianto elettrico per l'illuminazione notturna. La superficie netta è pari a mq8,42, l'altezza netta di m1,73.

Il fabbricato, ubicato in zona semicentrale, con buone caratteristiche offerte ivi dai servizi e con buona caratteristica di destinazione offerta dalla zona e dalle zone confinanti, gode di una buona esposizione sulla via pubblica ma priva di rumori fastidiosi e ben soleggiata ed areata, immersa nel verde e lontana da fonti inquinanti.

La norma UNI EN 10750:2005, che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali, non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, "*Servizi erogati da agenti immobiliari – requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari*", che però non entra nel merito dei metodi di stima. Pertanto il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie

commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La misurazione dei vani principali e degli accessori diretti si determina computando 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 altra unità immobiliare). 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 cm25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. La misurazione dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq25,00 nella misura del 10%, per la quota eccedente mq25,00. La misurazione delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare va computata come di seguito: la superficie delle pertinenze accessorie si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Tanto premesso, determino la superficie commerciale così

come di seguito:

piano terra

[(Ingresso + cucina-tinello + camera1 + camera2 + disimpegno + disimpegno1 + w.c.2 + lavanderia + w.c.1 =**mq143,58**)]

+ [deposito mq27,66 x 0,25=**mq6,915**]

piano primo

[(Ingresso + cucina-tinello + disimpegno + w.c.2 + camera1 + camera2 + camera3 + w.c.1 =**mq146,53**)]

+ [terrazzo a livello del piano primo (mq25,00 x 0,30) + (mq4,32 x 0,10)=**mq 7,93**]

+ [ripostiglio mq4,86 x 0,50=**mq2,43**]

cantina

[ripostiglio scantinato (mq 12,51 x 0,25= **mq 3,13**)].

La superficie commerciale complessiva è pertanto pari a:

[(piano terra **mq143,58**) + (deposito del piano terra **mq6,915**=**mq6,92**)

+ (piano primo **mq146,53**) + (terrazzo a livello del piano primo **mq 7,93**) + (ripostiglio del piano primo **mq2,43**) + (cantina **mq 3,13**)]=
mq310,52.

LOTTO n. 1 - piena ed esclusiva proprietà di fabbricato ubicato in Pompei(Na), alla via Astolelle, n. 68, composto dall'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 2, Categoria C/2, classe 3, consistenza mq 65, rendita €433,05, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 6, Categoria A/3, classe

1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 155,00, totale escluse
aree scoperte mq 155,00, rendita €411,87, indirizzo via Astolelle, 43,
piano T, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n.
48549.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093826)
DEMOLIZIONE PARZIALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE,
dall'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune
di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 3, categoria A/3, classe 1,
consistenza 5,5 vani, R.C. € 411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1,
e l'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune
di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 4, categoria A/3, classe 1,
consistenza 3 vani, R.C. € 224,66, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1,
variate nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del
Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 7, categoria A/3,
classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 160,00, totale
escluse aree scoperte mq 151,00, indirizzo via Astolelle, n. 43, piano
1, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48772.1/2016 in
atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093835) FUSIONE-
AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, dall'unità immobiliare
urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al
foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza
mq 19,00, superficie catastale mq 22,00, R.C. € 126,58, indirizzo via
Astolelle, 43, piano S1, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta
al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13,
particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 9,00,

superficie catastale mq 12,00, R.C. € 59,96, indirizzo via Astolelle, 43,
piano S1, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n.
48775.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093838)
ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

Il fabbricato confina con la stessa ditta a nord, confina con la via
Astolelle a sud, confina con stessa ditta ad ovest, confina con
fognatura comunale ad est; il fabbricato è composto al piano terra da
ingresso, cucina-tinello, due camera, disimpegni, due w.c., lavanderia,
al piano primo, da ingresso, cucina-tinello, ripostiglio, disimpegno, due
w.c., tre camere, tre terrazzi a livello, dalla cantina al piano
seminterrato.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù di successivi ampliamenti
ad un preesistente manufatto esistente prima del 16/06/1958.

Il 16/06/1958 [REDACTED], nato a [REDACTED] il
[REDACTED] chiedeva ed otteneva il permesso di ampliare il
preesistente fabbricato (cfr. all. 10- piano terra)(cfr. all. 11-piano
primo).

Successivamente al 16/06/1958, [REDACTED] nato a
[REDACTED] realizzava un ulteriore ampliamento in
assenza di autorizzazioni amministrative, inoltrando tuttavia
l'01/04/1986, prot. 05815, al Comune di Pompei, ai sensi della Legge
47/85, istanza di sanatoria, per la quale non è stata a tutt'oggi
rilasciata né Concessione Edilizia in Sanatoria, né certificato di
agibilità.

Nel corso dell'accesso sui luoghi del 03/02/2016 lo scrivente ha

rilevato difformità nella distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzativi allegati alla stessa istanza del 01/04/1986, prot. 05815, per i quali, tuttavia, trova applicazione il comma 2 dell'art. 6 del DPR 380/2001.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] per donazione da parte dei genitori sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] il [REDACTED] ciascuno per quanto di propria spettanza e solidalmente per l'intero, con espressa riserva di usufrutto vita loro natural durante e con diritto di accrescimento fra loro, in virtù di atto di donazione per Notar Pietro Bianchi di Pompei del 23 marzo 1989 Repertorio 7848 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 7 aprile 1989 ai nn. ri 10369/7848; a seguito del decesso degli usufruttuari sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta a [REDACTED] e di [REDACTED] ed ivi deceduto in data [REDACTED] si è consolidato l'usufrutto alla nuda proprietà (cfr. all. 12).

PREZZO-BASE: euro 450.254,00.

2.4 Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti al sig. [REDACTED], per donazione da parte dei genitori sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] nata a [REDACTED] ciascuno per quanto di propria

spettanza e solidalmente per l'intero, con espressa riserva di usufrutto vita loro natural durante e con diritto di accrescimento fra loro, in virtù di atto di donazione per Notar Pietro Bianchi di Pompei del 23 marzo 1989 Repertorio 7848 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 7 aprile 1989 ai nn. ri 10369/7848; a seguito del decesso degli usufruttuari sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta a [REDACTED] e di [REDACTED] ed ivi deceduto in data [REDACTED] si è consolidato l'usufrutto alla nuda proprietà (cfr. all. 12).

2.5 Lo scrivente ha provveduto alla identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che sono state necessarie per l'aggiornamento del catasto, predisponendo le relative schede; lo scrivente ha provveduto, per le difformità delle planimetrie dei beni, alla loro correzione, così come di seguito.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 2, Categoria C/2, classe 3, consistenza mq 65, rendita €433,05, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 6, Categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 155,00, totale escluse aree scoperte mq 155,00, rendita €411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, dati derivanti da

VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48549.1/2016 in atti dal 04/03/2016

(protocollo n. NA0093826) DEM. PARZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, R.C. € 411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1, e l'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, R.C. € 224,66, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1, sono variate nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 160,00, totale escluse aree scoperte mq 151,00, indirizzo via Astolelle, n. 43, piano 1, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48772.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093835) FUSIONE-AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 19,00, superficie catastale mq 22,00, R.C. € 126,58, indirizzo via Astolelle, 43, piano S1, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 9,00, superficie catastale mq 12,00, R.C. € 59,96, indirizzo via Astolelle, 43, piano S1, dati derivanti da VARIAZIONE del

04/03/2016 n. 48775.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093838) ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

2.6 Lo scrivente ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando che 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.

2.7 Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali. Tuttavia dal raffronto tra queste e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all.7)(cfr. all. 3, 4, 5) sono state rilevate difformità. All'uopo lo scrivente ha provveduto alla identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che sono state necessarie per l'aggiornamento del catasto, predisponendo le relative schede; lo scrivente ha provveduto, per le difformità delle planimetrie dei beni, alla loro correzione, così come di seguito.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 2, Categoria C/2, classe 3, consistenza mq 65, rendita €433,05, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 6, Categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie

catastale mq 155,00, totale escluse aree scoperte mq 155,00, rendita €411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48549.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093826) DEM. PARZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, R.C. € 411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1, e l'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, R.C. € 224,66, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1, sono variate nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 160,00, totale escluse aree scoperte mq 151,00, indirizzo via Astolelle, n. 43, piano 1, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48772.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093835) FUSIONE-AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 19,00, superficie catastale mq 22,00, R.C. € 126,58, indirizzo via Astolelle, 43, piano S1, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3,

consistenza mq 9,00, superficie catastale mq 12,00, R.C. € 59,96,
indirizzo via Astolelle, 43, piano S1, dati derivanti da VARIAZIONE del
04/03/2016 n. 48775.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n.
NA0093838) ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

I manufatti pignorati non debordano e non invadono aree aliene,
condominali o comunque non pignorate. Lo scrivente ha eseguito al
fine della esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento,
una sovrapposizione della ortofoto o delle foto satellitari, reperibili
anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI(cfr. all.
13).

2.8 L'identificativo catastale non include ("infra") porzioni aliene,
comuni o comunque non pignorate.

2.9 L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore
consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

Previa attenta verifica della storia catastale della particella
pignorata nell'ambito della presente procedura, la stessa non è stata
oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un
soggetto diverso dall'attuale esecutato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in
titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione trascritto in suo
favore (cfr. all. 6, 7, 8).

2.10 L'utilizzazione della zona in cui insiste il bene staggito, C2-
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE, è prevista dal PIANO
REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI POMPEI(Napoli).

2.11 Il fabbricato è stato realizzato in virtù di successivi

ampliamenti ad un preesistente manufatto esistente prima del 16/06/1958.

Il 16/06/1958 [REDACTED] il [REDACTED] chiedeva ed otteneva il permesso di ampliare il preesistente fabbricato (cfr. all. 10- piano terra)(cfr. all. 11-piano primo).

Successivamente al 16/06/1958, [REDACTED] nato a [REDACTED] realizzava un ulteriore ampliamento in assenza di autorizzazioni amministrative, inoltrando tuttavia l'01/04/1986, prot. 05815, al Comune di Pompei, ai sensi della Legge 47/85, istanza di sanatoria, per la quale non è stata a tutt'oggi rilasciata né Concessione Edilizia in Sanatoria, né certificato di agibilità(cfr. all. 10- piano terra)(cfr. all. 11-piano primo).

Nel corso dell'accesso sui luoghi del 03/02/2016 lo scrivente ha rilevato difformità nella distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzativi allegati alla stessa istanza del 01/04/1986, prot. 05815, per i quali, tuttavia, trova applicazione il comma 2 dell'art. 6 del DPR 380/2001(cfr. all. 10- piano terra)(cfr. all. 11-piano primo).

2.12 Si premette che 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. è obbligatoriamente da produrre nei casi di ristrutturazione edilizia, nei casi di locazione o vendita degli immobili staggiati. Tanto premesso, non essendo stati gli immobili staggiati essere stati oggetto di ristrutturazioni edilizie,

promessi in vendita e/o venduti, promessi in locazione e/o locati, non può essere stato prodotto 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. In caso di vendita degli immobili staggiti, questi dovranno essere dotati della necessaria certificazione energetica, così come sopra specificato il cui costo è di complessivi €250,00 oltre oneri fiscali e/o contributivi da versare all'ente certificatore o al tecnico abilitato, da sottrarre dal prezzo base.

2.13 Poiché gli accessi al piano terra e primo sono comuni, non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.

2.14 L'immobile non è pignorato pro quota.

2.15 L'immobile è occupato per l'intero piano terra dal nucleo familiare composto da [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] figlia, apparteneva al su descritto nucleo familiare [REDACTED].

[REDACTED] coniugato il 21/08/2002 a Pompei(Na) con [REDACTED] [REDACTED] per l'intero piano primo dall'esecutato [REDACTED], da [REDACTED] coniuge, da [REDACTED] figlio (cfr. all. 8).

Da approfondite indagini dallo stesso scrivente effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia(Na), non sono state ivi rinvenute richieste di registrazione di contratti di locazione da parte

di [REDACTED] per gli immobili staggiti. Conseguentemente non possono risultare 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.

2.16 L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

2.17 I vincoli previsti sono quelli statuiti per la zona C2-ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE, prevista dal PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI POMPEI(Napoli). Ho accertato l'inesistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

2.18 Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

2.19 Scelta del criterio di stima. Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, ritengo opportuno procedere alla stima sintetica per confronto con valori di immobili aventi le stesse caratteristiche disponibili sul mercato nella zona.

Avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, io sottoscritto ho individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale degli stessi, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori economici della zona interessata onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

Si sono attentamente considerate le condizioni strutturali dei beni e delle loro pertinenze e dei relativi impianti fissi; si è tenuto conto, inoltre, del grado di vetustà dei beni immobili in questione, con particolare attenzione allo stato di manutenzione e conservazione, e

delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare. Si è tenuto nel dovuto conto che il valore di un'area è fortemente influenzato soprattutto dalla sua ubicazione e dai vantaggi posizionali che da essa discendono; in particolare per il bene da stimare in questo caso, risultano di fondamentale importanza le sue caratteristiche di accessibilità alle fonti di approvvigionamento, ai mercati di smistamento, alla mano d'opera ed in generale alle principali arterie di collegamento. Ed è pertanto, a questi dati a cui ho fatto soprattutto riferimento nel redigere la stima. In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi fondamentali quali:

a) valore complementare; b) valore di surrogazione; c) valore di trasformazione;

d) valore di costo; e) valore di mercato o metodo comparativo.

Questo ultimo metodo analitico si basa sul confronto tra l'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe presenti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile valore".

Il metodo analitico estimativo utilizzabile nello specifico della valutazione degli immobili di cui all'oggetto è quello desunto dalla comparazione di immobili con medesime caratteristiche tecniche e costruttive, sia per epoca di costruzione che per ubicazione, metodo che consente di determinare "il probabile valore" dei beni in questione.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa

sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, in questo caso la superficie, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Ho proceduto quindi alla stima dell'immobile con il metodo di confronto che si esplica attraverso due fasi:

1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenute nell'arco di tempo come sopra individuato, nonché richiedere i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente. I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per i fabbricati è il metro quadrato. Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato il bene di cui trattasi. Nella costruzione di queste serie ho escluso tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Il bene oggetto di stima si valuterà, pertanto, in base ad una semplice proporzione: $\sum n V : \sum n P = V_x : P_x$; da cui: $V_x = \sum n V / \sum n P \cdot P_x$, dove: V_x = probabile valore del bene in esame secondo l'aspetto economico di mercato; P_x = grandezza del parametro relativo al bene da stimare; $\sum n V$ = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili

messi a confronto; $\sum n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

Per una maggiore accuratezza di analisi, i dati elaborati così ottenuti li ho confrontati con quelli dell'Osservatorio Immobiliare, *Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio: Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1, nella **Provincia di NAPOLI**, nel **Comune di Pompei(Napoli)**, nella **Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA INTORNO L'AUTOSTRADA, PIAZZA PORTA MARINA INFERIORE, ZONA AUCHAN, Codice di zona: C1; Microzona catastale n.: 2; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale.***

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio, **per la Tipologia Abitazioni di tipo economico, in Stato conservativo normale, espone che il valore di mercato può oscillare tra un minimo di €1.150,00/mq ed un valore massimo di €1.750,00/mq.**

Quale parametro di riferimento assumo il valore medio di **€1.450,00/mq.**

2.20 Lo scrivente segnala l'inesistenza di contratti di locazione essendo gli immobili occupati così come al precedente **2.2** e il valore degli immobili sono stati determinati liberi da qualsiasi vincolo locativo.

Torre Annunziata, 07/03/2016

(Il C.T.U. Dr. arch. Paolo Campa)

Allegati:

ALLEGATO 1 di 14 - VERBALE DI ACCESSO SUI LUOGHI;

ALLEGATO 2 DI 14 - RILIEVO FOTOGRAFICO;

ALLEGATO 3 - RILIEVO GRAFICO DEL PIANO TERRA;

ALLEGATO 4 - RILIEVO GRAFICO DEL PIANO PRIMO;

ALLEGATO 5 – RILIEVO GRAFICO DEL PIANO CANTINA;

ALLEGATO 6 – TITOLO DI PROPRIETA’;

ALLEGATO 7 - MAPPA CENSUARIA, VISURE STORICHE,
PLANIMETRIE CATASTALI;

ALLEGATO 8 – CERTIFICATO DI RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA
ESTRATTO DI MATRIMONIO DELL’ESECUTATO;

ALLEGATO 9- DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI
POMPEI;

ALLEGATO 10-PIANO TERRA-RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
DEGLI ASSENSI AUTORIZZATIVI;

ALLEGATO 11-PIANO PRIMO-RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
DEGLI ASSENSI AUTORIZZATIVI;

ALLEGATO 12 – CONSOLIDAMENTO DELL’USUFRUTTO;

ALLEGATO 13 – ORTOFOTO;

ALLEGATO 14 - VISURE STORICHE E PLANIMETRIE CATASTALI
derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48549.1/2016 in atti dal
04/03/2016 (protocollo n. NA0093826) DEMOLIZIONE PARZIALE
CON CAMBIO DI DESTINAZIONE, da VARIAZIONE del 04/03/2016 n.
48772.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093835)
FUSIONE-AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, da VARIAZIONE del
04/03/2016 n. 48775.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo
n.NA0093838) ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.