

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA
Espropriazione Immobiliare
R.G.E. 29/2020

INTESA SANPAOLO S.P.A.

CONTRO

[..OMISSIS...]

immobili siti in

BOSCOTRECASE
via Carotenuto n. 16

CATASTO FABBRICATI
Foglio 9 p.lla 821 subb. 2 e 15

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA EMANUELA MUSI

ESPERTO STIMATORE: [..OMISSIS...]

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da
INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro

[..OMISSIS..]

rubricato al n.

29/2020 R.G.E.

immobili siti in

Boscotrecase

alla via Carotenuto n. 16

Catasto Fabbricati

Foglio 9 p.la 821 subb. 15 e 2

Giudice Espropriazione: dott.sa Emanuela Musi

Esperto stimatore: [..omissis..]

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Torre Annunziata, **dott.sa Emanuela Musi**,

lo scrivente [..omissis...] avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **INTESA SANPAOLO S.P.A.** contro [..omissis...] (**Codice Fiscale TRRLSN57D43B077J**) e rubricato al n. **29/2020 R.G.E.** del Tribunale di Torre Annunziata;

PREMETTE

- che in data 09.03.2020 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella Procedura esecutiva in oggetto;
- che in data 10.03.2020 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- che in data 12.03.2020 depositava in Cancelleria il Modulo di Verifica Documentazione;
- che in data 19.01.2021 il G.E. sospendeva la procedura ex art. 54 ter del d.l. 18/2020 e smi;
- che con Provvedimento del 20.05.2021 il G.E. fissava l'udienza "a trattazione scritta" per il 06.07.2021;
- che in data 14.07.2021 il G.E., letta l'istanza di prosecuzione, disponeva il prosieguo della procedura.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto in data 08.07.2020 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, dott. Fabio Aruta (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), ed un ulteriore sopralluogo in data 20.09.2021, al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Boscotrecase, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Boscotrecase, attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

- 1) [verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. \(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari\), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato \(e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore\), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli \(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento\); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica \(solo per i terreni\) di cui all'articolo 30 del 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 \(nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore\);](#)

La verifica della documentazione è stata indicata nel "Modulo di Verifica Documentazione" regolarmente compilato e depositato in data 12.03.2020. Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo è emerso che gli immobili sono stati indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione con i seguenti estremi catastali:

Comune di Boscotrecase, in Catasto fabbricati:

1) Foglio 9 p.IIa 821 sub. 2 e 15 (diritti di piena proprietà contro [...omissis...])

Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione dello stesso. Inoltre il diritto pignorato coincide con quello in capo alla debitrice esecutata, in quanto detti cespiti sono alla stessa pervenuti per **atto di compravendita del 14.09.1983**, trascritto a Napoli 2 ai nn. 26429/22648 in data 15.09.1983 (a tale data coniugata con il sig. [...omissis...]) in regime di separazione legale dei beni).

Si è proceduto ad effettuare visure ipotecarie presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 a nome della debitrice esecutata [...omissis...] e per i beni oggetto di pignoramento, verificando che alla data del 08.11.2021, sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Numero formalità	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI
1	<u>Trascrizione contro Pignoramento immobili</u> (trascrizione nn. 8136/6193 del 25.02.2020 – pignoramento alla base della presente procedura)	[...omissis...] (esecutata)	INTESA SANPAOLO S.P.A. (Creditore Procedente)	Boscotrecase Foglio 9 p.IIa 821 subb. 2 e 15
2	<u>Iscrizione contro Ipoteca legale</u> (trascrizione nn. 41750/13447 del 22.07.2005)	[...omissis...] (esecutata)	GEST LINE S.P.A.	Boscotrecase Foglio 9 p.IIa 821 subb. 2 e 15
3	<u>Trascrizione contro Pignoramento immobili</u> (trascrizione nn. 51949/35148 del 30.11.2010 – pignoramento precedente (procedura RG 847/94 – Estinta)	[...omissis...] (esecutata)	Banco di Napoli	Boscotrecase Foglio 9 p.IIa 821 subb. 2 e 15

Si precisa che nell'elenco ipotecario prodotto dallo scrivente è presente il nominativo della debitrice esecutata, [...omissis...], ma con data di nascita il 30.04.1957 in luogo del 03.04.1957, detta incongruenza è scaturita da un **precedente pignoramento**, trascritto il 24.01.1992 ai nn. 5494/4966 da cui è scaturito il procedimento iscritto all'R.G.E. n. 847/94.

La data di nascita viene poi rettificata giusto atto di rettifica trascritto il 30.11.2010 ai nn. 51949/35148. Con Provvedimento del 10.04.2012, giusto annotazione n. 5202 del 19.10.2012, il G.E. dott.ssa Linda D'Ancona **dichiara estinto il pignoramento** di cui all'R.G.E. 847/94.

Infine, si specifica che con atto del 04.07.2012 a rogito del notaio Diego Ciro Vanacore, i coniugi [...omissis...] e [...omissis...] hanno **costituito un fondo patrimoniale** includendo nello stesso, tra gli altri, i beni oggetto di stima.

Suddetto fondo patrimoniale, con **Sentenza del 23.04.2019 n. 1035** emessa dal Tribunale di Torre Annunziata, è stato **dichiarato inefficace nei confronti del Banco di Napoli S.p.A.** accogliendo di fatto la domanda dello stesso.

A completamento della documentazione lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Boscotrecase il certificato di residenza dell'esecutata.

Tra gli allegati sono stati inseriti anche la mappa catastale wegis, le planimetrie catastali nonché le visure catastali storiche dalle quali emerge che le unità immobiliari pignorate di cui al Foglio 9 p.IIa 821 sub. 2 e 15, sono riportati anche in mappa wegis e non si evidenziano discordanze di allineamento mappe.

- 2) segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;

Alla data del primo accesso avvenuto il 08.07.2021, la debitrice esecutata ha provveduto a far accedere agli immobili. Gli stessi rappresentano di fatto un'unica unità abitativa **adibita a residenza** dall'esecutata (in uno al proprio nucleo familiare) e dal locale deposito pertinenziale, come si evince anche dal verbale di accesso redatto dal Custode Giudiziario nominato.

- 3) descriva, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessi, 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 dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

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

I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti di fatto da un'unità immobiliare per civile abitazione (appartamento) e relativa pertinenza (locale deposito), siti nel **Comune di Boscotrecase** alla **via Carotenuto n. 16**. Pertanto, ai fini della vendita, sarà costituito ovviamente **un unico lotto di vendita**.

Essi sono rappresentati da un'unità immobiliare, al piano secondo e terzo, e da un locale deposito, allocato al piano terra, facenti parte di un fabbricato di tre piani fuori terra più sottotetto. I cespiti pertanto, sono individuabili nella **piena proprietà** di un appartamento, identificato in catasto al **Foglio 9 p.lla 821 sub. 15**, e relativo locale deposito, identificato in catasto al **Foglio 9 p.lla 821 sub. 2**.

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

"OMISSIS....

*In Boscotrecase (Napoli) alla Via Carotenuto n.16 (già civico n.2 e già Rivo n.2) appartamento strutturato tra il secondo e terzo piano, con suppeni, con accesso dal secondo piano. Confinante con detta via, con cortile del fabbricato, con proprietà [..omissis...] e con androne, Riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Boscotrecase al foglio 9, particella 821, sub 15, Via Rivo n.2, piano 2-3, cat. A/4, classe 5, vani 7**. Annesso all'appartamento è il vano terraneo con ammezzato in legno ad uso deposito della superficie catastale di mq. 47; confinante con cortile, con beni [..omissis...] e con*

beni [...omissis...]. Riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Boscotrecase al foglio 9, mappale 821, sub 2, Via Rivo n.2, piano T-1, cat.C/6, classe 2, mq. 47”**.

Nell'atto di pignoramento si descrivono gli immobili con gli attuali identificativi catastali ad eccezione dell'esatta corrispondenza toponomastica degli stessi. Infatti dalle visure storiche catastali si evince l'indicazione dei "Via Ripa n. 2", precedente nominativo della strada, come ubicazione delle unità edilizie oggetto di stima in luogo dell'attuale "Via Carotenuto n.16".

I detti immobili sono stati pignorati interamente in capo a [...omissis...].

Per cui la quota pignorata risulta corretta ed individua l'esatto diritto di proprietà vantato sui cespiti.

Di seguito, si riportano le viste satellitari e tridimensionale dei beni.



Vista dall'alto e tridimensionale dei cespiti

L'estratto di mappa wegis (relativamente la p.lla 821) è allineato con l'esatta ubicazione del fabbricato in cui sono inclusi i beni oggetto di stima.



Stralcio Estratto di mappa catastale wegis

La vista satellitare e quella della mappa catastale individuano la stessa zona e l'intero fabbricato insistente sulla p.lla 821 risulta correttamente inserito in mappa wegis; i beni oggetto di pignoramento non sono al momento interessati da altre procedure di espropriazione immobiliare.

La zona di ubicazione è periferica e non è asservita dai normali servizi urbani.

Le unità oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio con struttura in muratura il cui impianto originario è collocabile in un arco temporale antecedente il 1942, infatti, come potrà notarsi dalle schede planimetriche degli immobili oggetto di procedura, le stesse sono state presentate in data 05.12.1939, Gli immobili si presentano in sufficienti condizioni interne di manutenzione, mentre le parti comuni e l'esterno, avrebbero bisogno di interventi di manutenzione ordinaria volti al ripristino dello strato superficiale di intonaco e della tinteggiatura.

L'unità abitativa, di cui al foglio 9, p.lla 821, sub. 15, è allocata al piano secondo e al piano terzo sottotetto e l'accesso principale attualmente avviene attraverso il vano scala comune al quale si giunge attraverso il cortile comune. Il locale deposito, di cui al foglio 9, p.lla 821, sub. 15, è allocato al piano terra ed è accessibile direttamente dal cortile comune.

L'appartamento confina nell'insieme:

- **a nord** con cortile comune;
- **ad est** con terrazzo condominiale;
- **ad ovest** con p.lla 1246 in ditta catastale [..omissis...];
- **a sud** con via Carotenuto.

Il locale deposito confina nell'insieme:

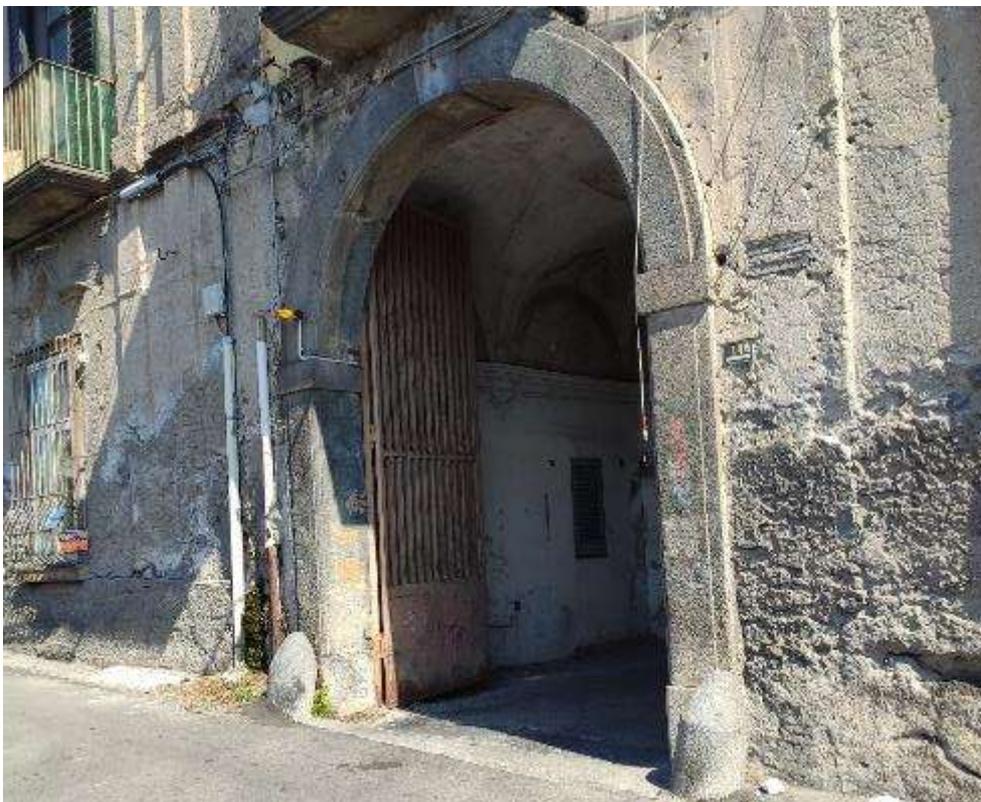
- **a nord** con proprietà [..omissis...];
- **ad est** con cortile comune;
- **ad ovest** con terreno p.lla 1246 in ditta catastale [..omissis...];
- **a sud** con proprietà [..omissis...].



VISTA DELL'UNITÀ
(SCATTO DA VIA
LUIGI IORIO)



VISTA DELL'UNITÀ
DA VIA
CAROTENUTO



VISTA DEL
PORTONE DI
INGRESSO
ALL'EDIFICIO



VISTA DEL VANO
SCALA CHE
CONDUCE AL
PIANO PRIMO



VISTA DEL VANO
SCALA CHE
CONDUCE
ALL'UNITÀ
ABITATIVA



VISTA DEL VANO
SCALA CHE
CONDUCE
ALL'UNITÀ
ABITATIVA



VISTA
DELL'INGRESSO



VISTA DEL
SALONE



VISTA DELLA
SALA DA PRANZO



VISTA DEL
DISIMPEGNO CON
LE SCALE CHE
CONDUCONO AL
PIANO TERZO
SOTTOTETTO



VISTA DELLA
CUCINA



VISTA DEL PRIMO
WC



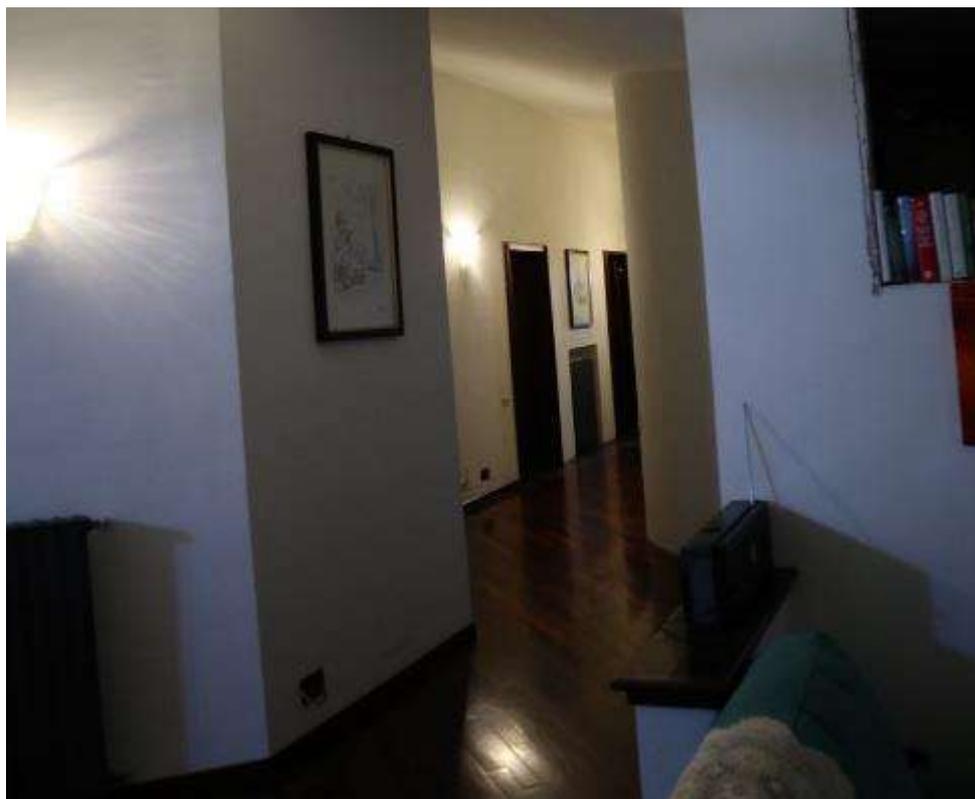
VISTA DEL
SECONDO WC



VISTA ESTERNA
DEL TERRAZZO AL
PIANO SECONDO



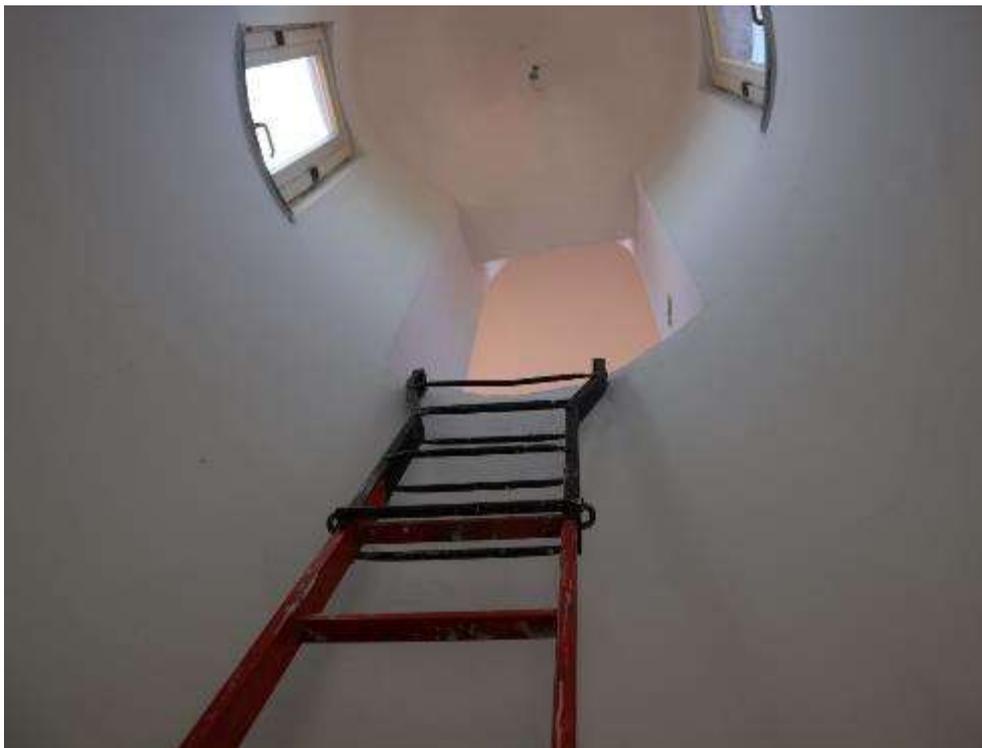
VISTA ESTERNA
DEL BALCONO AL
PIANO SECONDO



VISTA DEL
DISIMPEGNO



VISTA DELLO
STUDIO



VISTA
DELL'ACCESSO AL
BELVEDERE



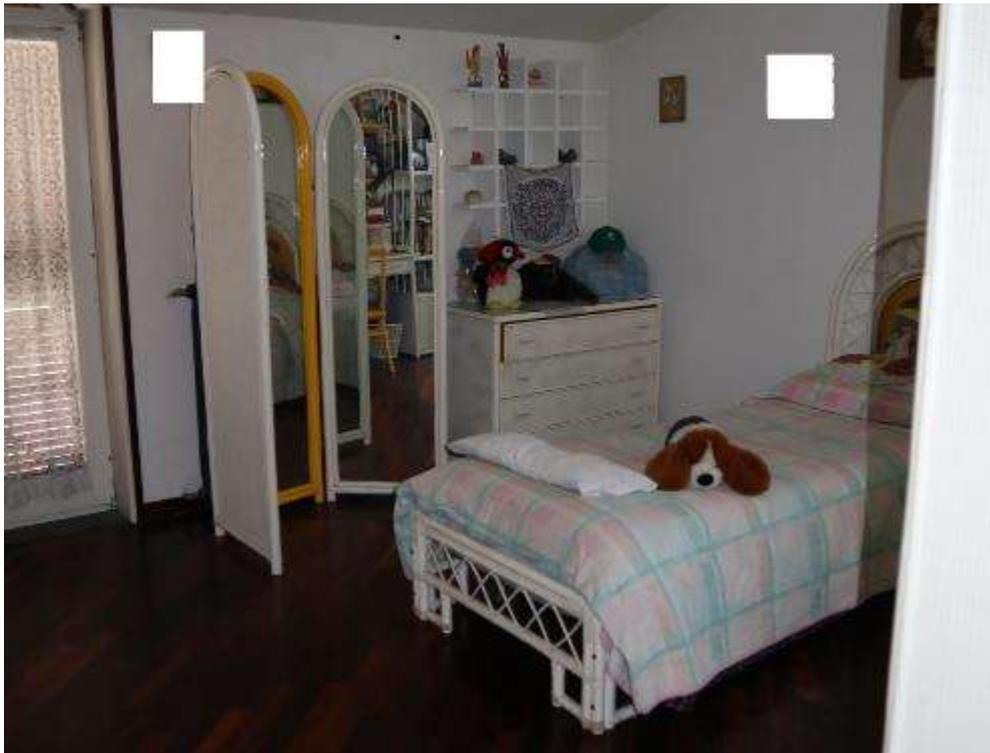
VISTA DEL
BELVEDERE



VISTA DELLA CAMERA
DA LETTO



VISTA DELLA CAMERA
DA LETTO



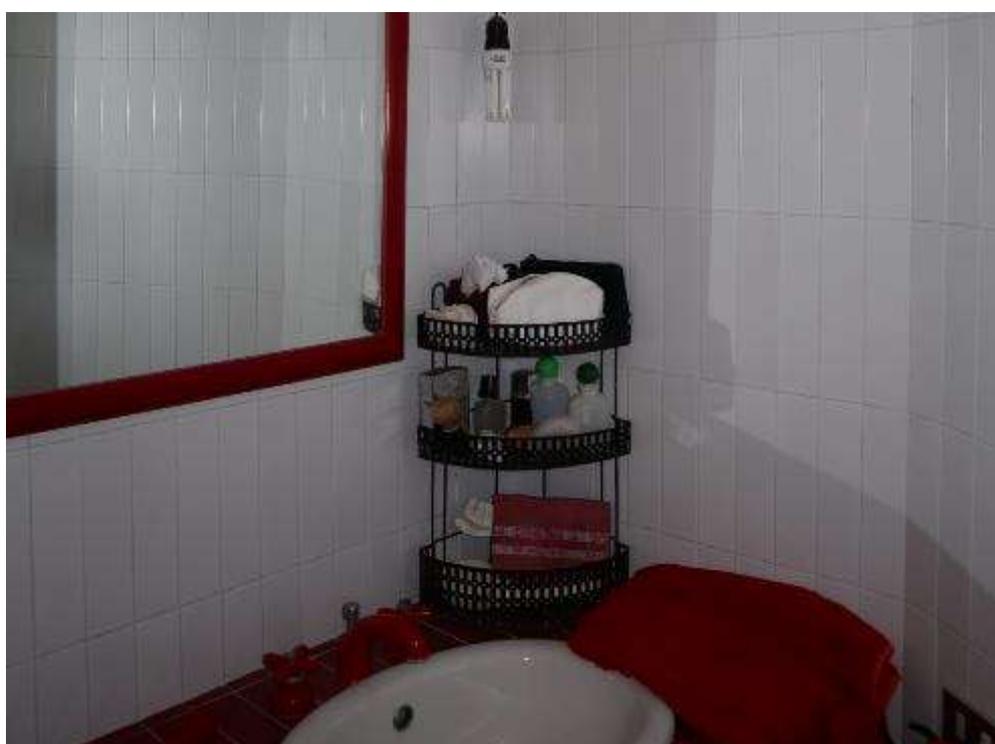
VISTA DELLA CAMERA
DA LETTO



VISTA DEL PRIMO WC



VISTA DEL
DISIMPEGNO



VISTA DEL WC



VISTA ESTERNA DEL
LOCALE DEPOSITO



VISTA INTERNA DEL
LOCALE DEPOSITO



VISTA INTERNA
DEL LOCALE
DEPOSITO



VISTA INTERNA
DEL LOCALE
DEPOSITO

Le dotazioni condominiali delle unità (essenzialmente il cortile, l'androne, il vano scala, ecc) non sono individuati con subalterni autonomi (beni comuni non censibili).

L'accesso all'unità abitativa attualmente avviene come detto dal cortile comune prima mediante un vano scala che conduce al piano primo e successivamente, attraverso il portoncino, si accede ad un secondo vano scala che permette l'accesso al piano secondo, primo livello dell'unità residenziale, la quale è disposta su due livelli.

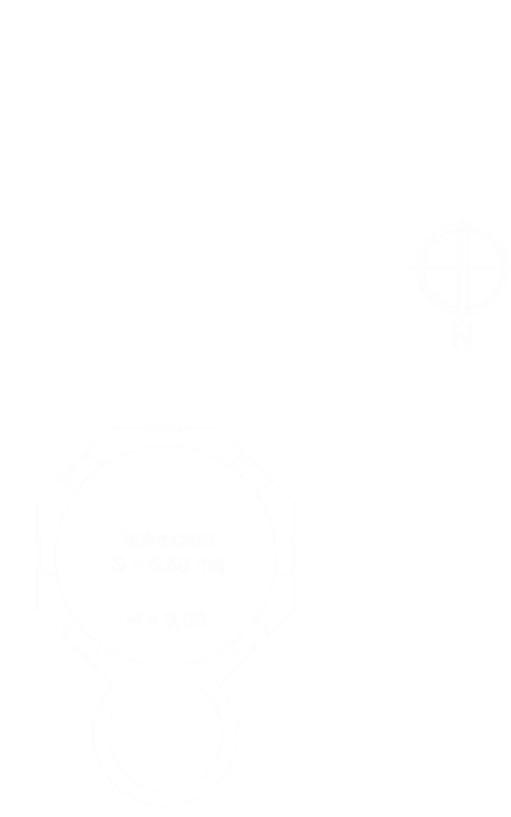
L'appartamento, al piano secondo si compone di ingresso di circa 31 mq ad est del quale sono ubicati un disimpegno di circa 3 mq e un wc di circa 5 mq, a sud invece sono ubicati il salone di circa 53 mq e la sala da pranzo, in cui è presente un camino, di circa 32 mq, ad ovest, infine, è ubicato un secondo disimpegno di circa 14 mq. Attraverso quest'ultimo verso nord si accede alla cucina ricavata dal terrazzo di circa 16 mq e al wc di circa 4 mq. Completano il piano il terrazzo a nord di circa 13 mq e tre balconi che affacciano su via Carotenuto di circa 2 mq ciascuno.

L'accesso al piano terzo sottotetto avviene a mezzo di una scala interna a rampa unica la quale conduce al disimpegno di circa 39 mq attraverso il quale si accede a tutti i vani che compongono il suddetto piano. Dal disimpegno, verso sud, si accede al ripostiglio di circa 5 mq, alla prima di quattro camere da letto di circa 13 mq e alla seconda camera da letto di circa 19 mq, ad est si accede prima all'anti bagno di circa 3 mq e al wc di circa 4 mq, verso nord si accede alla terza camera da letto di circa 15 mq, alla quarta ed ultima camera da letto di circa 19 con annessi cabina armadio di circa 5 mq e wc di circa 7 mq, allo studio di circa 14 mq con annesso vano di accesso ad un torrino belvedere di circa 2 mq. Il suddetto locale belvedere è posto ad un piano superiore rispetto al piano terzo il quale è composto da un unico vano di circa mq 7 che gode di una eccelsa vista panoramica.

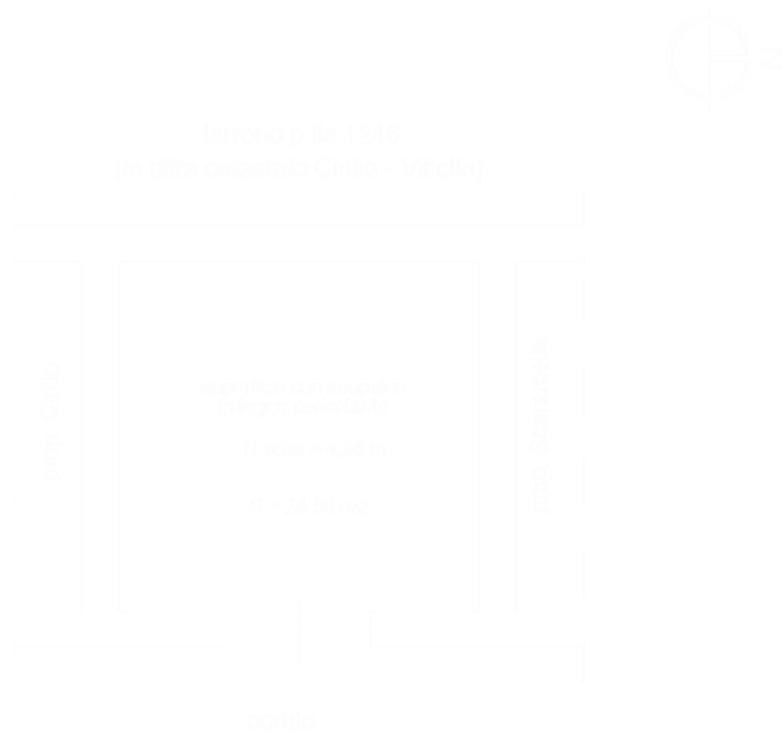
Complessivamente l'unità si estende per circa 308 mq di superficie calpestabile, oltre spazi esterni.

Il lotto di vendita è completato dal locale deposito al quale si accede mediante il cortile comune, dove sulla sinistra rispetto all'ingresso, al piano terra è ubicato il bene, che si compone di un unico ambiente di circa 25 mq nel quale è realizzato un soppalco in legno di vecchissima costruzione che in sede di accesso risultava essere alquanto pericolante e quindi andrebbe messo in sicurezza anche previo puntellamento delle travi principali.

Il tutto come meglio riportato nel sotto riportato grafico di rilievo, supportato dalla documentazione fotografica.



Planimetria del torrino belvedere



Planimetria di rilievo piano terra

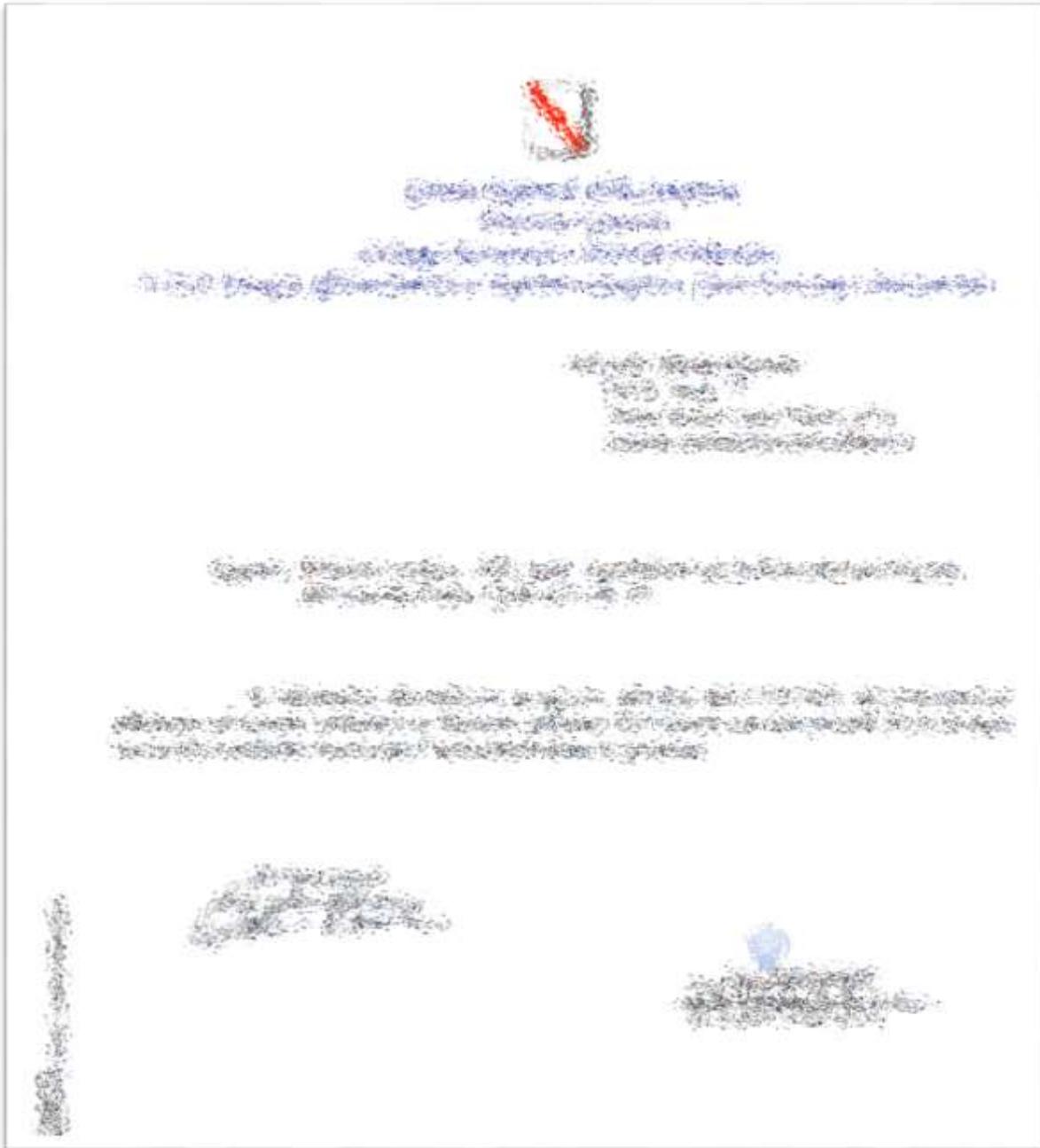
Come si evince dalla soprariportata documentazione fotografica, l'appartamento versa in un sufficiente stato di conservazione e non si evidenziano interventi di manutenzione ordinaria da eseguire con urgenza. L'unità abitativa risulta ben finita ed è stata sicuramente oggetto di intervento di manutenzione ordinaria con ammodernamento e ridisegno degli spazi interni. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato di colore diverso e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e talune rivestite, in cucina e nei bagni, anch'esse con mattonelle di gres. Il soffitto in più vani risulta "affrescato" mentre per i restanti vani risulta essere tinteggiato con pittura lavabile. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Le porte interne sono in legno di colore noce.

Gli impianti (idrico ed elettrico) sono sottotraccia, di cui se ne deve verificare la rispondenza alla normativa vigente e nel caso procedere all'adeguamento, pertanto in questa sede si prevedono costi presunti per € 3.000,00 per le anzidette verifiche. È presente un impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa di colore grigio scuro.

Il locale deposito, invece, versa in mediocri condizioni di manutenzione e il soppalco versa in pessime condizioni e andrebbero eseguiti lavori volti alla messa in sicurezza dello stesso. La pavimentazione e le pareti dello stesso non risultano essere rifinite. L'impianto elettrico, è a vista e dovrebbe essere anch'esso adeguato alla vigente normativa. L'accesso al suddetto cespite è consentito mediante un portoncino a due ante realizzato in materiale metallico.

Si dà atto che per l'unità abitativa **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come si evince dalla nota del 28/10/2021 prot. PG/2021/0533279, trasmessa allo scrivente dalla Regione Campania, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia, e che si allega.

Pertanto in questa sede si prevedono costi per € 500,00 necessari alla redazione del relativo documento di Attestazione di prestazione Energetica da redigere da tecnico abilitato.



Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima.

Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi
Ingresso	30,50	1,00	30,50	normale	-
Salone	52,60	1,00	52,60	normale	-

Disimpegno	3,15	1,00	3,15	normale	-
Wc	4,90	1,00	4,90	normale	-
Pranzo	31,80	1,00	31,80	normale	-
Disimpegno	13,85	1,00	13,85	normale	-
Wc	4,40	1,00	4,40	normale	-
Cucina	15,90	1,00	15,90	normale	-
Balcone	2,35	0,33	0,78	normale	-
Balcone	2,35	0,33	0,78	normale	-
Balcone	2,35	0,33	0,78	normale	-
Terrazzo	13,10	0,33	4,32	normale	-
Disimpegno	39,20	1,00	39,20	normale	-
Ripostiglio	4,75	1,00	4,75	normale	-
Letto	13,30	1,00	13,30	normale	-
Letto	18,50	1,00	18,50	normale	-
Anti-bagno	2,75	1,00	2,75	normale	-
Wc	4,45	1,00	4,45	normale	-
Letto	15,00	1,00	15,00	normale	-
Letto	19,40	1,00	19,40	normale	-
Cabina armadio	4,55	1,00	4,55	normale	-
Wc	6,50	1,00	6,50	normale	-
Studio	13,85	1,00	13,85	normale	-
Accesso belvedere	1,75	1,00	1,75	normale	-
Belvedere	6,60	1,00	6,60	normale	-
Deposito	24,50	0,20	4,90	scarso	messa in sicurezza del soppalco
TOTALE			319,26		
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
incidenza murature			31,93		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			351,19		

Detta tabella è stata redatta secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà di appartamento disposto sui piani secondo e terzo, con annesso locale deposito al piano terra, ubicati in **Boscotrecase** alla **via Carotenuto n. 16**, facenti parte di un fabbricato di remota costruzione; l'**appartamento** si compone al piano secondo di cucina, salone, sala da pranzo, due wc e due disimpegni. Il piano terzo (sottotetto) è composto da quattro camere, studio, cabina armadio, antibagno, due wc, vano di accesso al belvedere e disimpegno. Conclude l'unità

abitativa il torrino belvedere. L'appartamento è esteso complessivamente per circa 308 mq di superficie netta calpestabile oltre spazio esterno (di circa 20 mq). Il **loCALE deposito** è composto da un unico vano con soppalco in legno esteso per circa 25 mq. L'appartamento confina nell'insieme a nord con cortile comune, ad est con terrazzo condominiale, ad ovest con p.lla 1246, a sud con via Carotenuto, salvo se altri. Il deposito confina nell'insieme a nord con beni [...omissis...], ad est con cortile comune, ad ovest con p.lla 1246, a sud con proprietà [...omissis...], salvo se altri; l'unità residenziale è riportata nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Boscotrecase** al **foglio 9, p.lla 821 sub. 15** cat. A/4 cl. 5, rend. 361,52. Il deposito è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Boscotrecase** al **foglio 9, p.lla 821 sub. 2** cat. C/6 cl. 2, rend. 67,97; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in merito a diverse distribuzioni interne e mancato accatastamento del piano sottotetto, mentre quello del deposito corrisponde alla consistenza catastale; il fabbricato di cui fanno parte le unità è di impianto originario antecedente l'anno 1942. Per il solo appartamento risulta **Autorizzazione n. 52 del 1984** per lavori di manutenzione al piano sottotetto; il cui stato dei luoghi dell'appartamento è difforme in ordine alla diversa distribuzione interna, all'ampliamento e alla modifica dei prospetti del piano secondo e in ordine alla diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso del piano terzo sottotetto. A parere dell'esperto è possibile chiedere sanatoria edilizia ex art. 36 del DPR 380/01 limitatamente le opere sanabili (essenzialmente diversa distribuzione e modifica aperture) mentre va ripristinato lo stato dei luoghi per le restanti difformità.

Pervenuto all'esecutata - [...omissis...]- in forza di **atto di compravendita del 14.09.1983** rep. 144/89 a rogito del notaio Raffaele Matrone, trascritto ai nn 26429/22648 in data 15.09.1983.

PREZZO BASE euro 193.000,00

- 4) **indichi tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato 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**

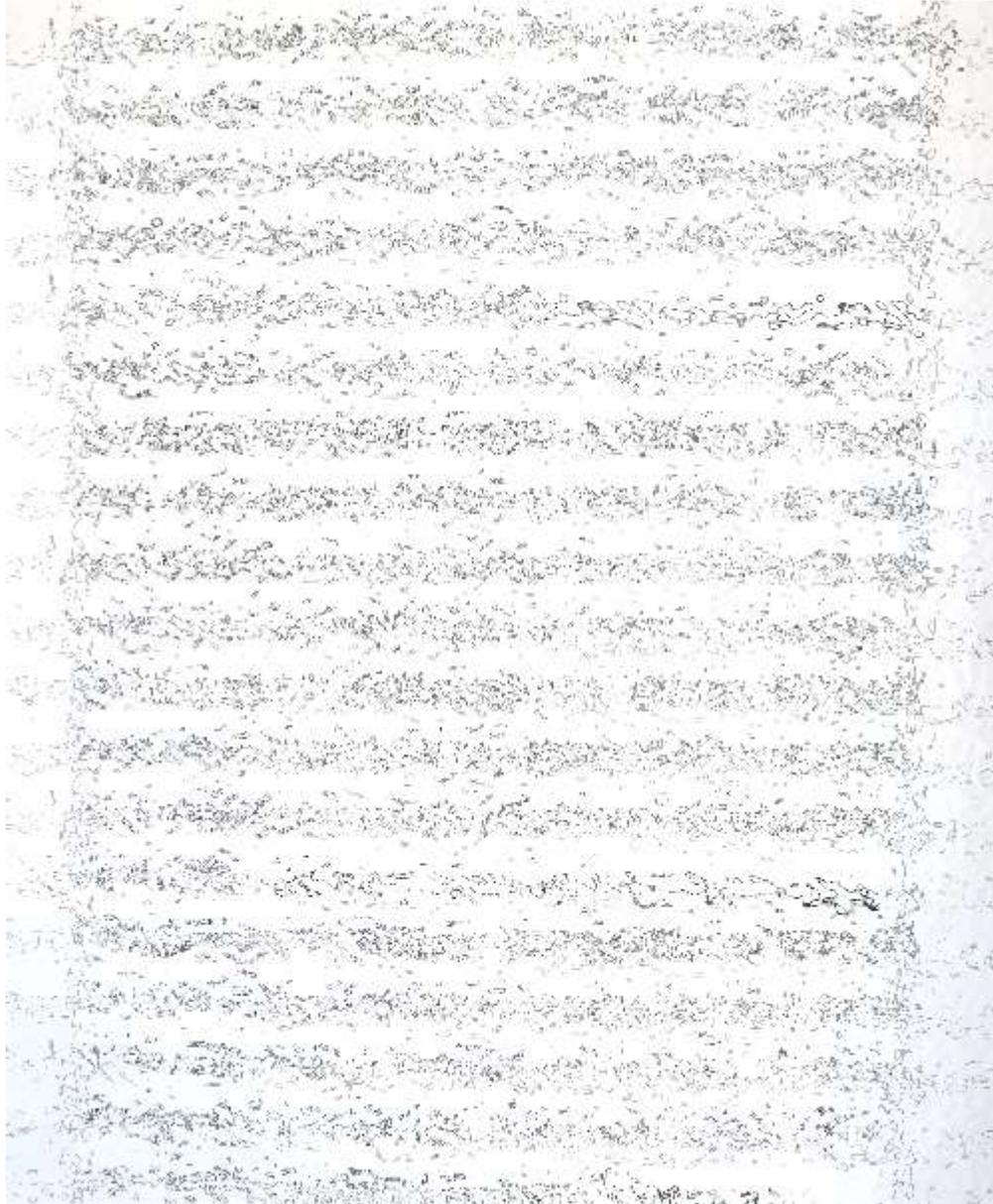
creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisiti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza 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.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, Servizi di Pubblicità Immobiliare, è emerso che i cespiti sono pervenuti **per complessivi diritti di piena ed intera proprietà** all'esecutata [...omissis...], ed alla data di trascrizione del pignoramento, risultava di sua esclusiva proprietà (per i diritti innanzi detti), in forza di:

Trascrizione nn. 26429/22648 del 15.09.1983 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 14.09.1983 a rogito notaio Raffaele Matrone di Acerra rep. 144/89, con il quale [...omissis...] acquistava dai coniugi [...omissis...] e [...omissis...], la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Boscotrecase (NA) alla via Carotenuto n. 2 (oggi n. 16), e precisamente:

- appartamento al piano secondo e al piano terzo, composto di cinque vani ed accessori, in pessime condizioni statiche e locative di vecchissima costruzione confinante con via Carotenuto, con cortile del fabbricato e proprietà [...omissis...] ed androne. In catasto al **foglio 9, particella 821, sub. 15**, piano 2-3, ctg. A/4, cl. 5, vani 7, R.C. Euro 361,52;
- vano al piano terra con ammezzato in legno ad uso deposito confinante con cortile, con beni [...omissis...] e con beni [...omissis...]. In catasto al **foglio 9, particella 821, sub. 2**, piano T1, ctg. C/6 cl. 2, 47 mq, R.C. Euro 67,97;



STRALCIO ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10.10.2008

Alla data di acquisto dei cespiti (14.09.1983), la sig.ra. [...omissis...] risultava essere **coniugata in regime di separazione dei beni** con il sig. [...omissis...] per matrimonio contratto in Torre del Greco in data 24.04.1975.

Successivamente, con atto del 03.12.1982 a rogito del notaio Plinio Varcaccio Garofalo, i coniugi scelgono il regime di separazione legale dei beni.

Infine, con atto del 04.07.2012 a rogito del notaio Diego Ciro Vanacore i coniugi costituiscono un fondo patrimoniale. Il tutto come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Torre del Greco in data 29.05.2020 (che si allega).



STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Detto titolo rappresenta **un atto *inter vivos*** a carattere traslativo e non derivativo ultraventennale dalla data di trascrizione del pignoramento.

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

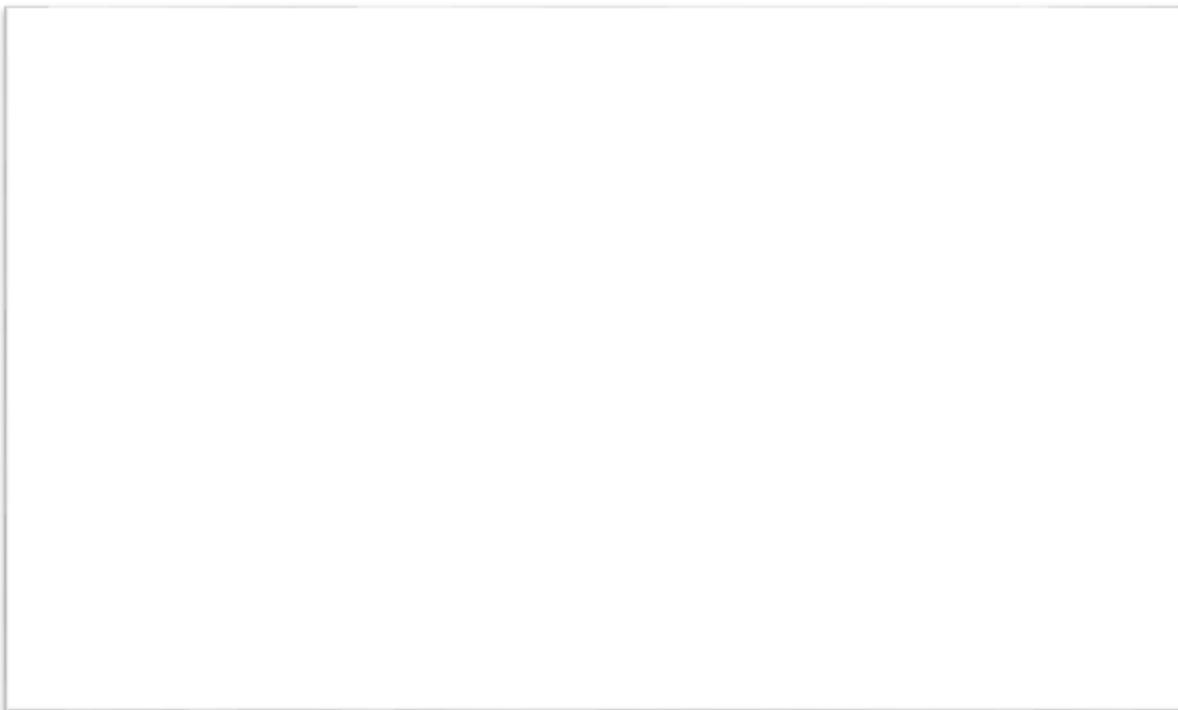
I beni oggetti di pignoramento sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto i seguenti estremi:

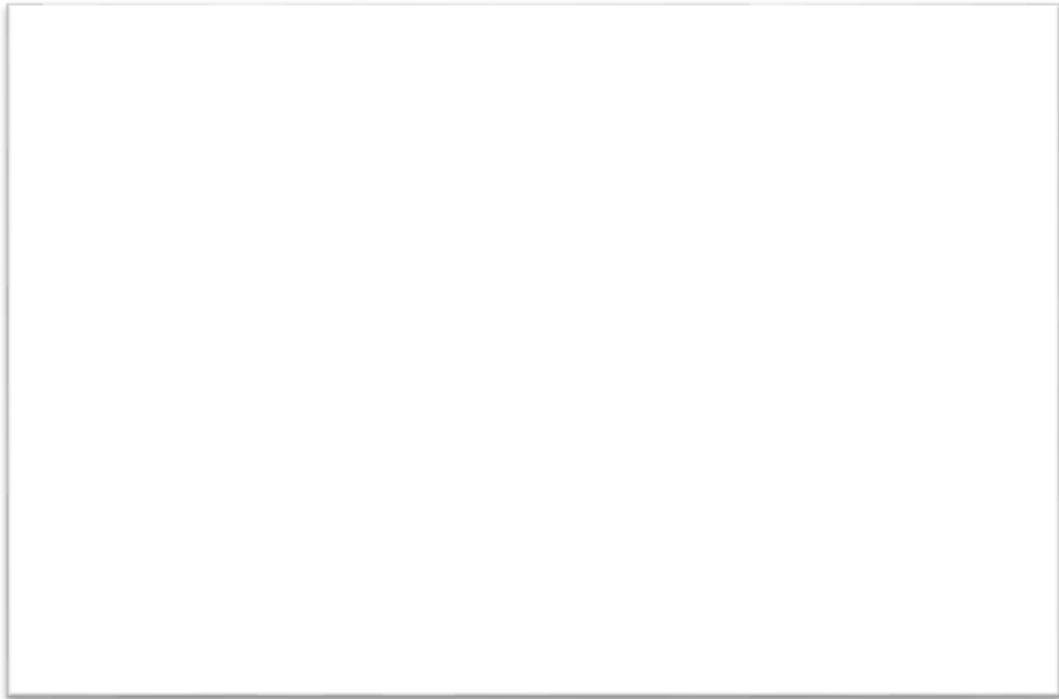
CATASTO FABBRICATI								
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €

Boscotrecase	9	821	15	A/4	5	7 vani	Totale: 189 m ² Totale escluse aree scoperte**: 181 m ²	361,52
indirizzo	VIA RIVO n. 2 piano: 2-3;							
intestati	[..omissis...] nata a [..omissis...] TRRLSN57D43B077J Proprietà per 1000/1000							

Le intestazioni catastali sono corrette, come anche la ubicazione in mappa, mentre andrebbe eventualmente aggiornata la nomenclatura della strada e il numero civico (civico 16 in luogo di 2).

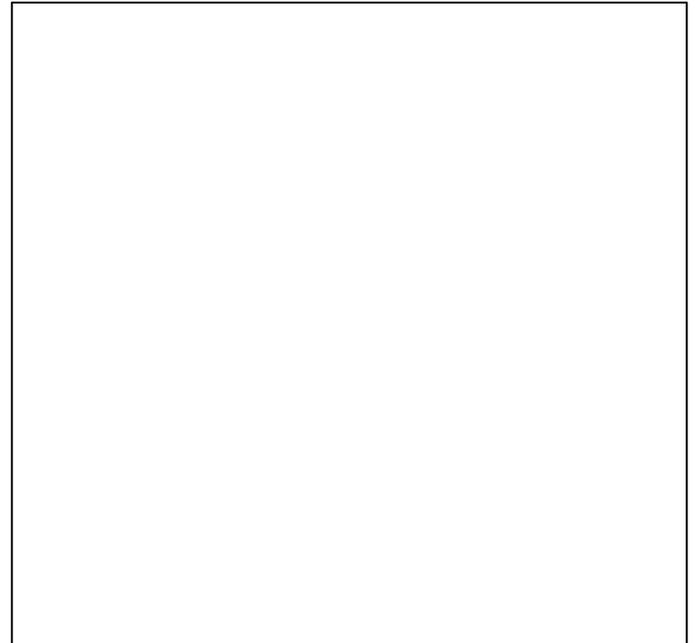
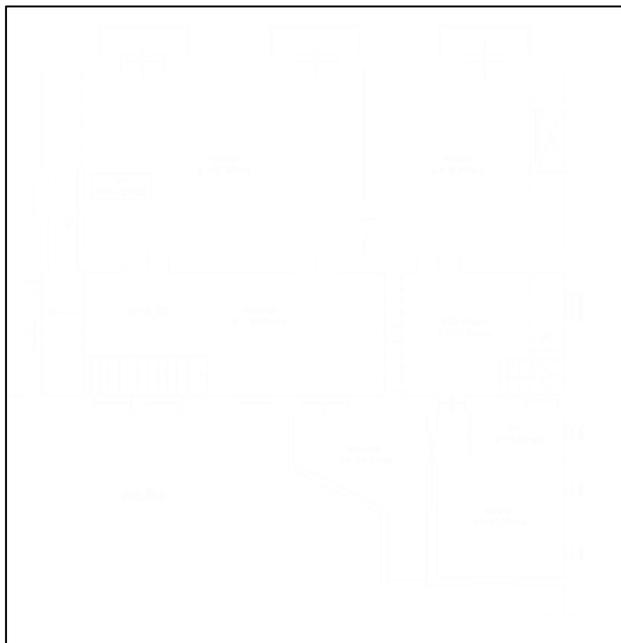
Dalle visure storiche catastali emerge che l'unità Foglio 9 p.la 821 sub. 15 è stata variata in data 09.11.2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie.





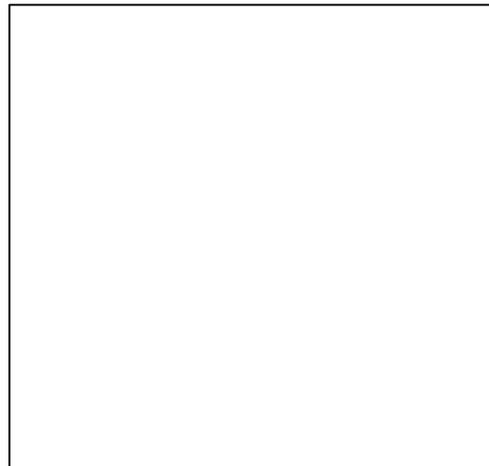
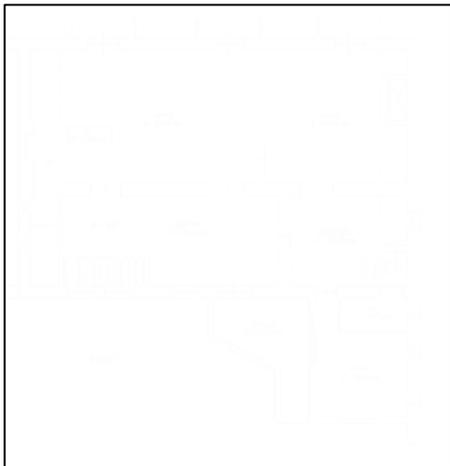
STRALCIO VISURA CATASTALE SUB. 15

Ciò premesso, dal confronto delle schede planimetriche catastali con il rilievo eseguito dallo scrivente, sono emerse delle difformità planimetriche essenzialmente **per ampliamenti e diverse distribuzioni interne, oltre alla mancata rappresentazione dell'intero piano sottotetto.**

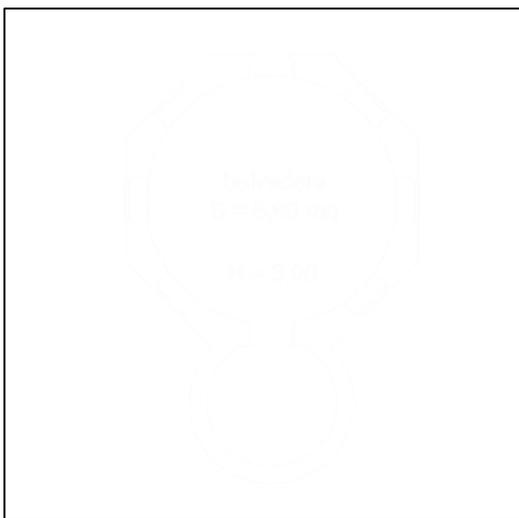


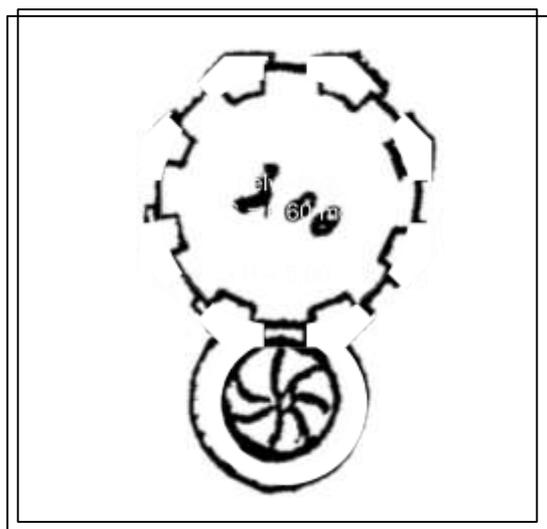
Infatti, limitatamente al piano secondo, l'unità è stata sicuramente oggetto di lavori di manutenzione in data successiva all'accatastamento, che hanno comportato una diversa distribuzione interna oltre l'ampliamento lato nord ovest mediante chiusura di una porzione dell'area esterna scoperta.

Limitatamente al piano terzo sottotetto, invece, non è stata presentata agli uffici competenti alcuna planimetria catastale.



SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE, STATO DI FATTO E SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO CON LA SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE DEL PIANO TERZO



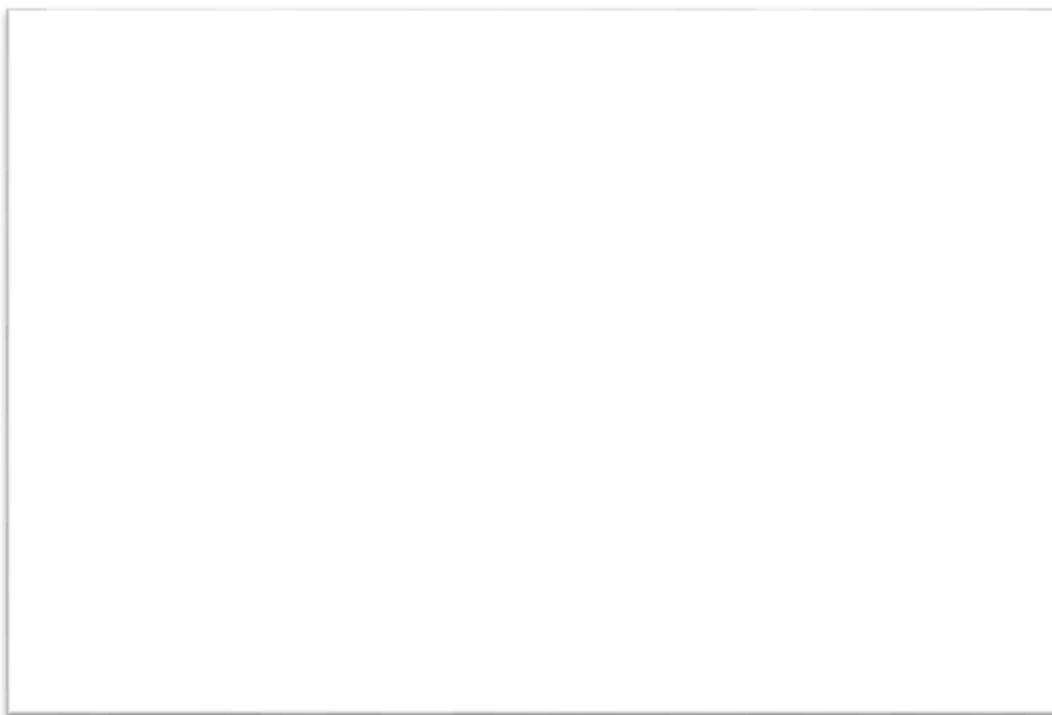
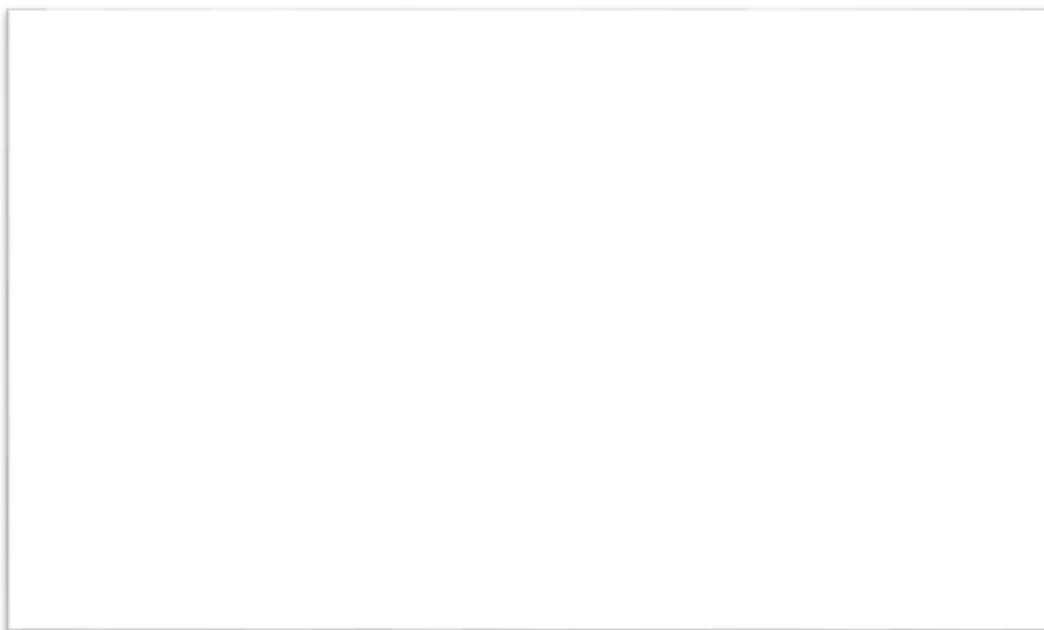


SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE, STATO DI FATTO E SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO CON LA SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE DEL TORRINO BELVEDERE

CATASTO FABBRICATI								
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Boscotrecase	9	821	2	C/6	2	47 m ²	Totale: 47 m ²	67,97
indirizzo	VIA RIVO n. 2 piano: T -1;							
intestati	[..omissis...] nata a [..omissis...] TRRLSN57D43B077J Proprietà per 1000/1000							

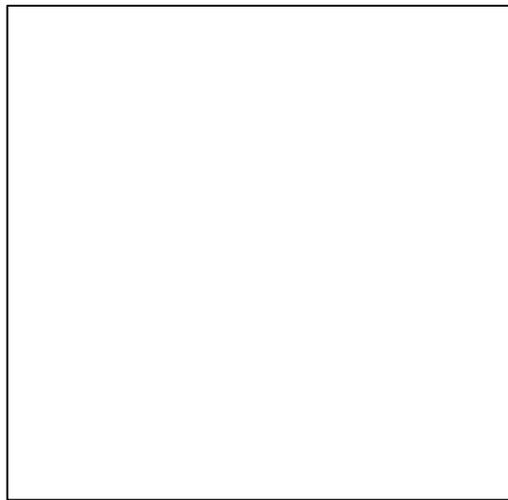
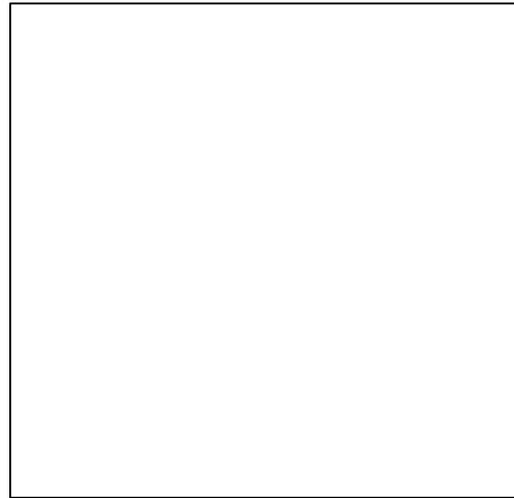
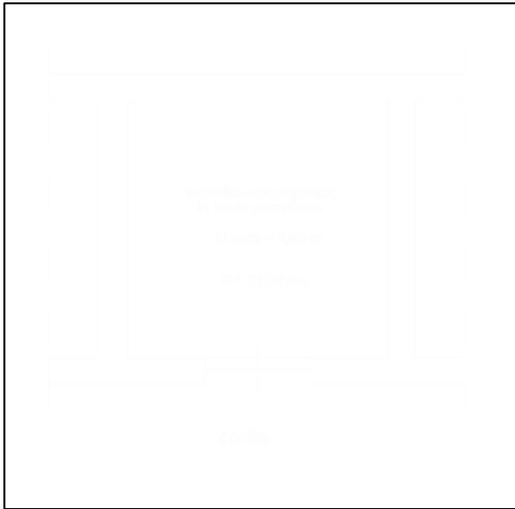
Le intestazioni catastali sono corrette, come anche la ubicazione in mappa, mentre andrebbe eventualmente aggiornata la nomenclatura della strada e il numero civico (civico 16 in luogo di 2) e l'esatto piano di ubicazione del bene.

Dalle visure storiche catastali emerge che l'unità Foglio 9 p.lla 821 sub. 2 è stata variata in data 09.11.2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie.



STRALCIO VISURA CATASTALE SUB. 2





SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE, STATO DI FATTO E SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO CON LA SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE DEL DEPOSITO

Ciò premesso, dal confronto delle schede planimetriche catastali con il rilievo eseguito dallo scrivente, non sono emerse delle difformità planimetriche.

Infine si precisa che la p.lla 821 **risulta correttamente riportata in mappa wegis**, mentre l'area cortilizia è indicata (in mappa) con il n. 503; andrebbe pertanto valutata un eventuale allineamento delle particelle (se possibile).

Dall'elenco immobili al censuario della p.lla 821, non si rinvergono subalterni (beni comuni non censibili) identificanti gli spazi comuni.

Per regolarizzare dette difformità catastali, andrebbe pertanto effettuato un aggiornamento planimetrico catastale con procedura Do.c.Fa..

In questa sede si stimano quindi costi per € 1.000,00 da sostenere per la regolarizzazione dei dati catastali.

- 6) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità; **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *mortis causa*.

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

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

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

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

b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto di

acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni di origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

e) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comune legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

f) Esistenza di diritti di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre se tale riserva dia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Sebbene le informazioni richieste dal presente quesito siano già state fornite dallo scrivente in risposta alle precedenti domande, si riassume quanto già riportato.

I dati descrittivi riportati nell'atto di pignoramento (Boscotrecase, Foglio 9 p.la 821 sub. 2 e 15) rispecchiano quelli attuali, come sono corrispondenti anche gli esatti diritti vantati dall'esecutato.

Il titolo di provenienza in capo all'esecutato riporta gli esatti identificativi catastali (Boscotrecase, Foglio 9 p.la 821 sub. 2 e 15) in quanto alla data della loro stipula identificavano i cespiti in parola.

Riassumendo:

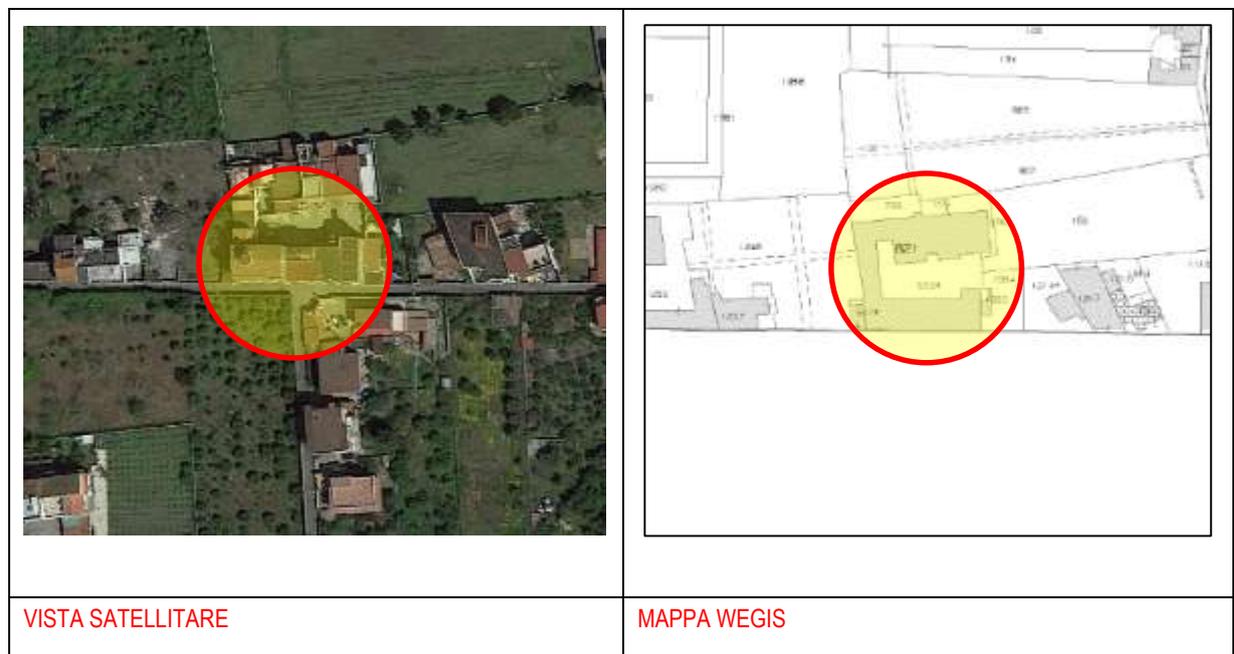
1. I dati catastali degli immobili riportati in pignoramento hanno sempre identificato l'immobile esattamente (a mente però della predetta duplicazione);
2. L'indirizzo riportato nelle visure catastali non corrisponde all'effettivo, infatti è riportato "Via Rupo n. 2" (precedente nomenclatura della strada) in luogo di "Via Carotenuto n. 16";
3. Lo scrivente ha come da prassi aggiornato le visure ipotecarie, così come evidenziato nei paragrafi precedenti.
4. L'atto anteriore al ventennio è rappresentato da un atto *inter vivos* a carattere traslativo (atto di compravendita del 14.09.1983);
5. Il fabbricato ospitante il bene in parola non è stato costruito su terreno acquisito con procedura di espropriazione di pubblica utilità;

6. Il bene non è in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

- 7) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti; Al fine della esatta individuazione 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.

Come già riferito nel quesito dedicato alla conformità catastale, vi è conformità tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza in capo al debitore esecutato (riferita all'atto di acquisto del 14.09.1983) e quella desumibile dalla planimetria catastale e non si evidenziano difformità (eccetto quanto evidenziato in risposta al quesito n. 5).

Come già evidenziato al punto 3 della presente relazione, la mappa wegis corrisponde alla stessa ubicazione dell'immobile anche rispetto alle coordinate satellitari.



- 8) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;

segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Nessuno dei cespiti di cui alla presente relazione ricade nelle ipotesi di cui sopra e gli ampliamenti sembrano effettuati all'interno della consistenza dell'unità catastale.

- 9) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e con o un diverso dall'attuale esecutato.

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto o quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampia rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesima), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.

F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà :

se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente : ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione difatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria ; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto .

In particolare, quindi i, le variazioni Intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

L'atto di pignoramento ha colpito complessivamente la intera quota di proprietà in capo all'esecutata. Detta quota coincide con l'effettivo diritto vantato dalla stessa alla data di trascrizione del pignoramento, ed i dati identificativi dei cespiti riportati nell'atto di pignoramento coincidono con gli attuali (Boscotrecase, F. 9 p.lla 821 sub. 2 e 15).

10) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli immobili ricadono in **zona agricola** del PRG vigente.

Inoltre l'immobile ricade in zona R.U.A. – Recupero Urbanistico Ambientale del cogente P.T.P.- Piano Territoriale Paesistico per i Comuni Vesuviani approvato con decreto ministero BB.AA. del 04.07.2002 e pubblicato sulla gazzetta n. 219 del 18.08.2002.

L'area rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n.42, Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici come da D.M. 8.3.1961 pubblicato sulla G.U. n.235 del 20.9.1961.

11) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e

gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili ed opere abusive l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile e, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificarne gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

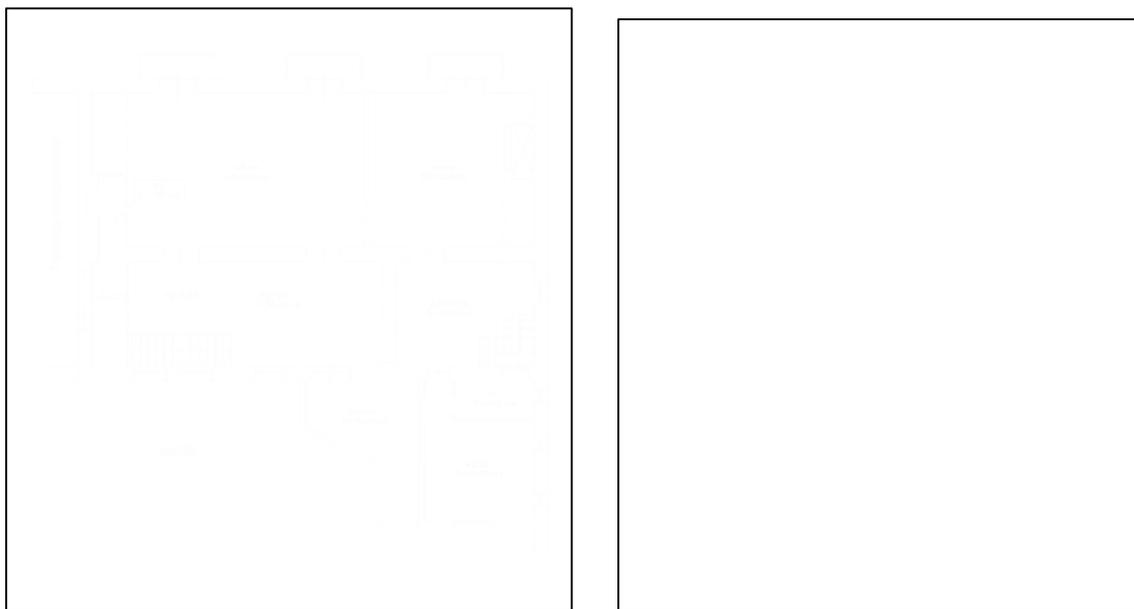
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del Provvedimento di cui all'art. 213 c.p.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Boscotrecase, è emerso che i cespiti pignorati fanno parte di un fabbricato di remota costruzione, edificato sicuramente prima del 1942 così come dimostrano le schede catastali dei beni (allegate alla presente Relazione di Stima) sono state depositate in data 05.12.1939.

L'appartamento è stato tuttavia oggetto di lavori di manutenzione ordinaria consistenti nella sostituzione del solaio di copertura, sostituzione degli infissi interni ed esterni, sostituzione dei pavimenti, adeguamento dei servizi igienici, sostituzione degli impianti elettrici, rifacimento degli intonaci interni ed esterni oltre alla tinteggiatura. Detti lavori sono stati denunciati con rilascio di **Autorizzazione Edilizia n. 52** rilasciata dal Sindaco del Comune di Boscotrecase alla sig.ra [...omissis...] in data **06.08.1984**.

Dall'esame dei grafici che lo scrivente ha rinvenuto all'interno del fascicolo tecnico, si evince che lo stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto a quanto assentito con Autorizzazione n. 52/84.

Nello specifico, come potrà notarsi dal confronto riportato di seguito, limitatamente al piano secondo, sono stati eseguiti lavori che hanno comportato una diversa distribuzione planimetrica dei vani che compongono il piano, oltre ad un ampliamento sul terrazzo che affaccia all'interno del cortile, in sede di sopralluogo adibito a cucina. Si evidenzia inoltre che sul prospetto che affaccia su via Carotenuto sono state murate due finestre, mentre sul prospetto ovest del fabbricato sono state realizzate tre finestre, comportando così una modifica del prospetto stesso, come pure la scala che conduce al piano terzo sottotetto che ha subito una modifica morfologica planimetrica.



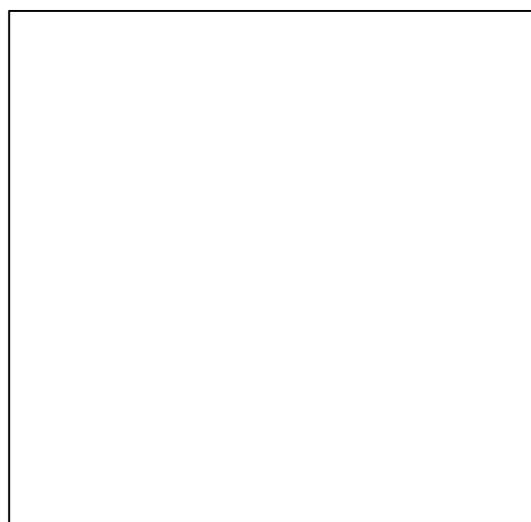
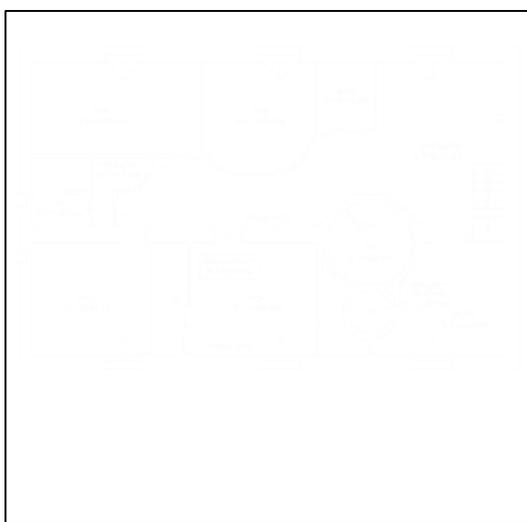
Confronto grafico del piano secondo allegato all'Autorizzazione n. 52/84 con rilievo

Limitatamente al piano terzo sottotetto, dal confronto tra il grafico allegato all'Autorizzazione n. 52/84 e lo stato dei luoghi ne deriva che anch'esso ha subito variazioni nel corso degli anni. Nello specifico sono stati realizzati tutti i tramezzi interni che hanno di fatto conformato i vani che attualmente compongono il piano, si è riscontrato lo spostamento dell'ingresso del vano che conduce poi al torrino

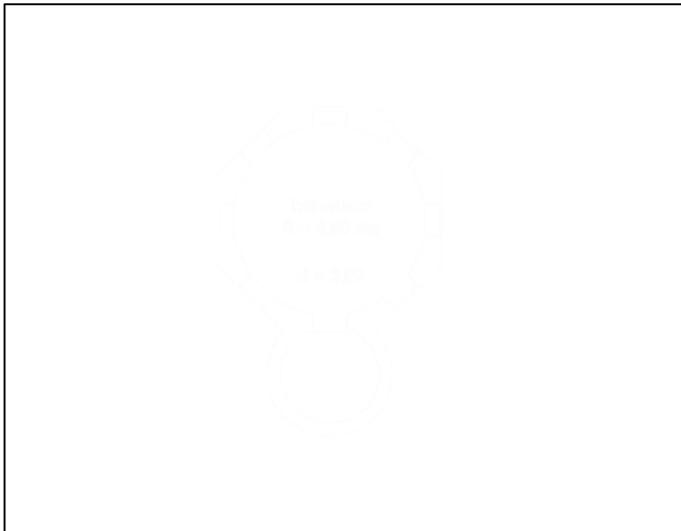
belvedere e quello del vano circolare al suo fianco, oltre alla realizzazione di n. 6 abbaini sulle altrettante aperture ubicate sui lati longitudinali del piano.

Si precisa che, come riportato nella nota del 10.04.2001 del Caposettore dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Boscotrecase rinvenuta dallo scrivente nel fascicolo e allegata alla presente, per il citato sottotetto non sono mai stati rilasciati titoli abilitativi per il cambio di destinazione d'uso, che quindi si **assume per non residenziale**, e che quindi non esiste alcuna certificazione di abitabilità.

Infine si evidenzia che nei grafici reperiti nel fascicolo non vi è evidenza del torrino belvedere, ma esso è stato incluso nella planimetria catastale dell'appartamento depositata in data 05.12.1939, cui lo stato dei luoghi è conforme.



Confronto grafico del piano terzo sottotetto allegato all'Autorizzazione n. 52/84 con rilievo

**Rilievo del torrino belvedere**

Limitatamente al locale deposito sito al piano terra dell'edificio, non è stata rinvenuta alcuna documentazione presso gli uffici comunali preposti, ma come già indicato precedentemente lo stesso è stato edificato in data anteriore al 1942, così come dimostra la scheda catastale depositata in data 05.12.1939, cui lo stato dei luoghi risulta essere conforme.

A parere di questo scrivente Esperto, le difformità di cui sopra, in riferimento al primo livello (secondo piano) dell'unità abitativa, riguardanti la diversa disposizione planimetrica degli spazi interni potrebbero essere "sanate", in quanto non incidenti sui parametri urbanistici. Per quanto riguarda invece l'ampliamento sul terrazzo a nord nel bene, esso si configura come una modifica della forma e del volume dell'immobile e non può essere sanato, andrebbe perciò ripristinato lo stato originario, come indicato anche sui grafici allegati all'Autorizzazione n. 52/84.

In riferimento al piano sottotetto, come già specificato esso è stato riportato come sottotetto non abitabile pertanto e non può essere usato come residenza; andrebbe pertanto ripristinato lo stato di cui all'Autorizzazione n. 52/84, con l'eliminazione degli abbaini ed il ripristino della destinazione non residenziale, con tutte le opere annesse. Stesso discorso è da estendersi anche alle modifiche dei prospetti a seguito di realizzazione di aperture) in quanto le stesse sarebbero comunque sanabili, previo ovviamente rilascio di autorizzazione (se ne ricorrono le condizioni) da parte della Soprintendenza ai sensi del D.lgs. 42/04 (vincolo Galassini e Aree di tutela paesistica con dichiarazione di notevole interesse pubblico - L.1497/39).

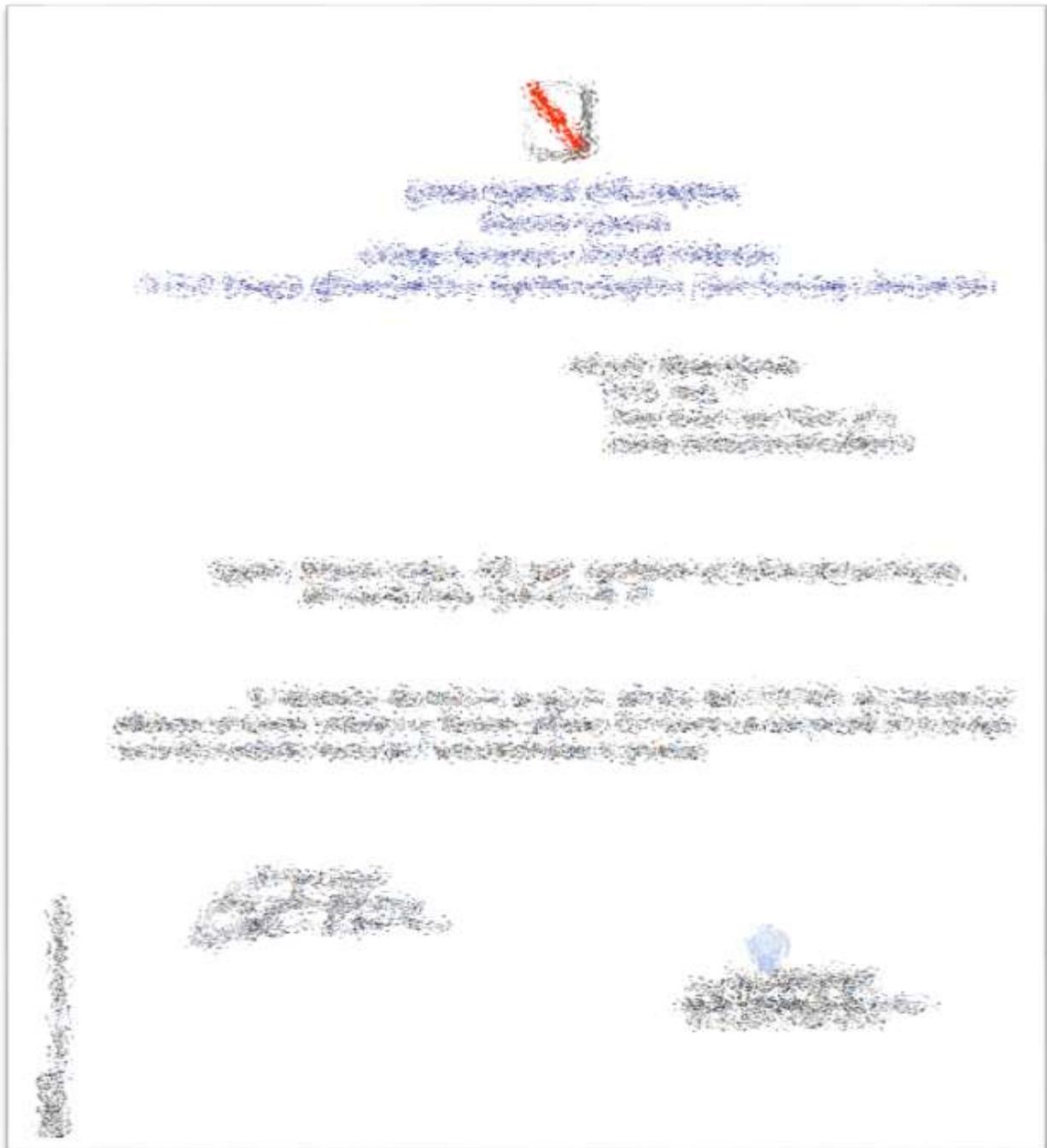
In questa sede pertanto si quantificano in **€ 5.000,00** i costi necessari alla presentazione sanatoria per le difformità di cui innanzi (limitatamente alle difformità suscettibili di sanatoria ex art. 36 del DPR 380/01), e si quantificano in via forfettaria in **€ 20.000,00** i costi necessari alla demolizione delle opere che non possono essere sanate.

Resta inteso ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e della legislazione vigente, al cui Dirigente dell'Ufficio preposto, spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa **il diniego o il rilascio** di Provvedimenti amministrativi in parola.

- 12) indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2003 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 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 o verificherà se la certificazione è presente allegandola, mentre in mancanza; ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

Da indagini espletate, è emerso che per l'unità abitativa **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come si evince dalla nota del 28.10.2021 prot. PG/2021/0533279, trasmessa allo scrivente dalla Regione Campania, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia, e che si allega.

Pertanto in questa sede si prevedono costi per **€ 500,00** necessari alla redazione del relativo documento di Attestazione di prestazione Energetica da redigere da tecnico abilitato.



Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania

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

Trattandosi di un'unica unità immobiliare, resta scontato che è stato costituito un unico lotto di vendita, come innanzi descritto.

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

Il cespite è stato pignorato per l'**intera quota di proprietà** in capo alla sig.ra [...omissis...].

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

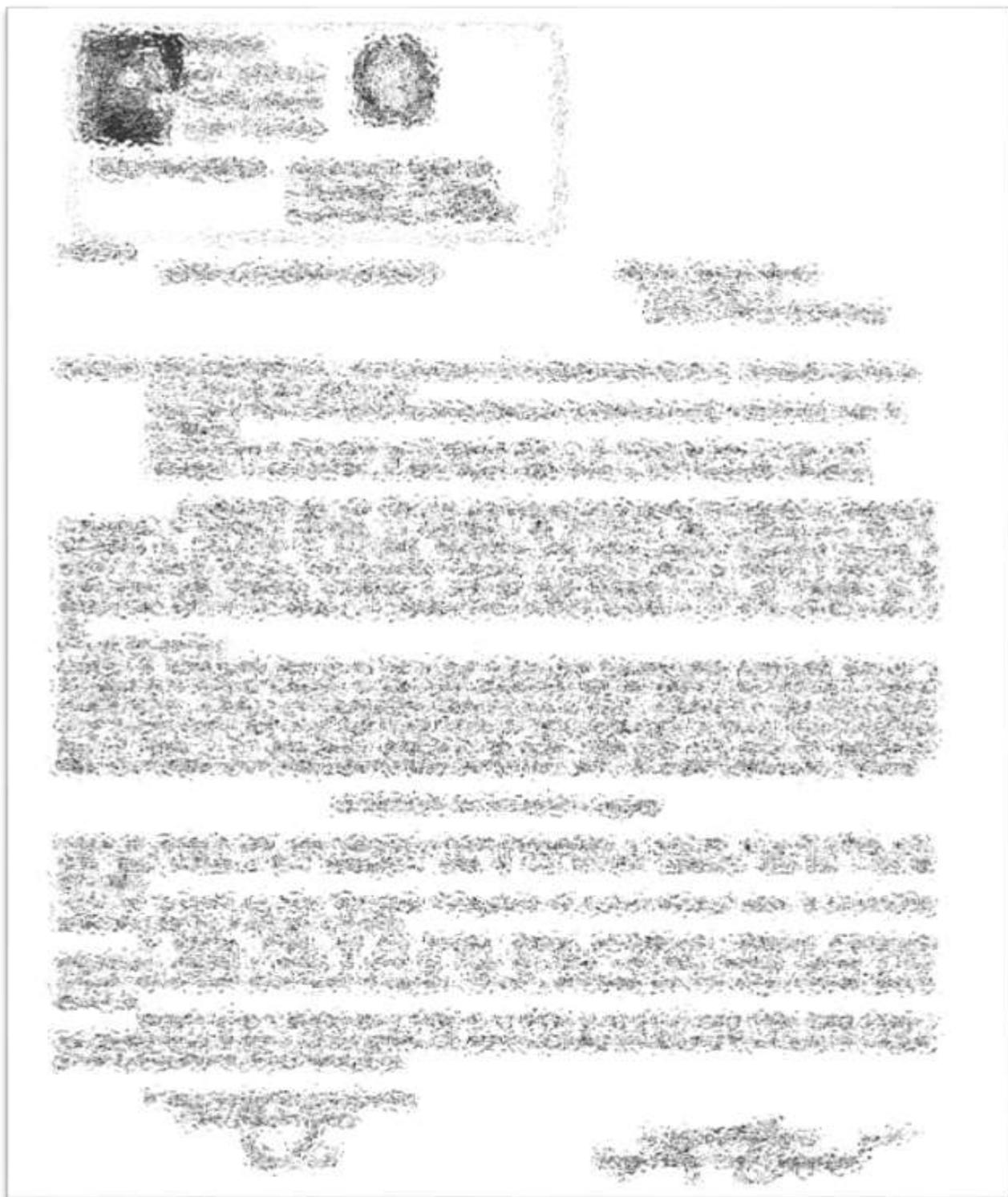
In sede di accesso, la debitrice esecutata ha provveduto a far accedere all'immobile, dichiarando che gli stessi rappresentavano di fatto l'unità abitativa adibita a residenza dello stesso in uno al proprio nucleo familiare, come si evince anche dal verbale di accesso redatto dal Custode Giudiziario nominato e dal Certificato di Residenza Storico a nome della debitrice esecutata rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Boscotrecase in data 28/05/2020.

- 16) **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 ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.

- 17) **indichi** resistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni pignorati non ricadono su aree o suoli demaniali. Non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, eccetto i vincoli territoriali e paesistici della zona di ubicazione, come si evince dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli il 19.10.2020 prot. 14525.



STRALCIO CERTIFICAZIONE SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI NAPOLI

La zona di ubicazione dell'immobile, è invece sottoposta a vincolo come meglio specificato in risposta al quesito n. 10.

Inoltre si specifica che i cespiti pignorati fanno parte di un edificio di più unità immobiliari, ove non risulta costituito un condominio, ed i vari proprietari provvedono di comune accordo alla gestione delle parti comuni, come dichiarato in sede di accesso.

- 18) **Rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati 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;

I beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico** come si evince dal Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 05.03.1928 (che si allega) ove è riportato che nel Comune di Boscotrecase non vi sono beni di uso civico.

Non è stata rilevata la presenza di domande o di Provvedimenti Giudiziali, né di diritti demaniali.

9

Il Comm. u.

Let. p. att. relativi a il
 man del Comune d.:

Borotruary (Napoli)

Q. tenuto che il suddetto man
 ma che non va a essere nel li-
 man hui d. uso civico
 Rit. ^{stabile} (in d. un modo risult,
 r. uso d. man. d. reintegrare
 o a ritenere q. diritto d. acquisto
 r. l. n.

ordin

Arch. v. ai. p. abco.
 Napoli, 5 marzo 1934

Il Comm. u.

[Signature]

STRALCIO DECRETO DEL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI NAPOLI DEL 26.11.1934

- 19) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione **del** criterio **di** stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile

e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione, si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **per comparazione diretta** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Acquisizione dati

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
OMI	-	-	€ 870,00
Borsino Immobiliare	-	-	€ 1.120,00
[..omissis...]	150.000,00	194,00	€ 773,20
[..omissis...]	75.000,00	85,00	€ 882,35
media aritmetica			€ 911,39

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 911,00** come sopra evidenziato (approssimato). Va evidenziato che le indagini di mercato hanno evidenziato dei valori piuttosto variabili, proprio in considerazione della conformazione morfologica del sito che rende per l'appunto il mercato suscettibile e variabile in considerazione della presenza di servizi pubblici, territorio, ecc.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
<i>Zona di riferimento</i>	1,00
<i>Zona Centrale</i>	1,40
<i>Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)</i>	1,20
<i>Zona Periferica</i>	1,00
<i>Zona Degradata</i>	0,90
AMBIENTALI	
<i>Ottime</i>	1,00
<i>Medie</i>	0,95
<i>Scadenti</i>	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
<i>Ottime</i>	1,20
<i>Buone</i>	1,00

<i>Mediocre</i>	0,90
<i>Scadenti</i>	0,80
TIPOLOGICHE	
<i>Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici</i>	2,00
<i>Villino</i>	1,40
<i>Fabbricato di tipo civile</i>	1,25
<i>Fabbricato di tipo economico</i>	1,05
<i>Fabbricato di tipo popolare</i>	0,90
<i>Fabbricato tipo Rurale</i>	0,70
<i>Tipologia di riferimento</i>	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,90
<i>degradato</i>	0,80
ETA' DI COSTRUZIONE	
<i>ristrutturazione totale</i>	1,10
<i>minore di 6 anni</i>	1,00
<i>da 6 a 20 anni</i>	0,90
<i>da 21 a 35 anni</i>	0,85
<i>da 36 a 50 anni</i>	0,80
<i>oltre 50 anni</i>	0,75
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
<i>Muratura</i>	1,00
<i>Calcestruzzo Armato</i>	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
<i>Presenti</i>	1,20
<i>Assenti</i>	1,00
POSIZIONE	
<i>Piano seminterrato</i>	0,80
<i>Piano terra e rialzato</i>	0,95
<i>Piano primo senza ascensore</i>	1,00
<i>Piano secondo senza ascensore</i>	0,90
<i>Piano terzo senza ascensore</i>	0,85
<i>Piano quarto e superiori senza ascensore</i>	0,75
<i>Piano primo con ascensore</i>	1,00
<i>Piano secondo con ascensore</i>	0,98
<i>Piano terzo con ascensore</i>	0,96
<i>Piano quarto e superiori con ascensore</i>	0,94
<i>Ultimo piano con ascensore</i>	1,15
<i>Piano attico con ascensore</i>	1,20
<i>Disposto su due o più livelli senza ascensore</i>	0,95
<i>Disposto su due più livelli con ascensore</i>	1,00
<i>Piano di riferimento</i>	1,00

STATO DI OCCUPAZIONE

<i>in possesso al debitore/occupato senza titolo</i>	1,00
<i>locato con regolare canone di locazione opponibile</i>	0,95
<i>locato con regolare canone di locazione non opponibile</i>	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	oltre 50 anni	0,75
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano secondo senza ascensore	0,90
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,8016

Quindi

$Vm/mq = € 911,00 \times 0,8016 = €/mq 730,22$ approssimabile ad $€/mq 730,00$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$Vm = €/mq 730,00 \times mq 351,19$ (superficie commerciale) = € 256.368,70

A questo punto vanno detratti i costi presunti per:

<i>Costi presunti redazione APE</i>	€ 500,00
<i>Costi presunti per regolarizzazioni catastali</i>	€ 1.000,00
<i>Costi presunti per ripristino stato dei luoghi</i>	€ 20.000,00
<i>Costi presunti per regolarizzazioni urbanistiche</i>	€ 5.000,00
<i>Costi presunti per verifica/adequamento impianti</i>	€ 3.000,00

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e **per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia**, nonché per **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**

Valore a base d'asta = € (256.368,70 - 500,00 - 1.000,00 - 20.000,00 – 5.000,00 – 3.000,00) x 0,85 =
€ 192.838,40

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto unico sopra descritto**, può essere fissato in **€ 193.000,00** approssimato in cifra tonda.

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

In sede di accesso, l'immobile era occupato a titolo di residenza dalla debitrice esecutata in uno a proprio nucleo familiare.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Di seguito si riporta un quadro sinottico riepilogativo dei beni oggetto di relazione

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà di appartamento disposto sui piani secondo e terzo, con annesso locale deposito al piano terra, ubicati in **Boscotrecase** alla **via Carotenuto n. 16**, facenti parte di un fabbricato di remota costruzione; l'**appartamento** si compone al piano secondo di cucina, salone, sala da pranzo, due wc e due disimpegni. Il piano terzo (sottotetto) è composto da quattro camere, studio, cabina armadio, antibagno, due wc, vano di accesso al belvedere e disimpegno. Conclude l'unità abitativa il torrino belvedere. L'appartamento è esteso complessivamente per circa 308 mq di superficie netta calpestabile oltre spazio esterno (di circa 20 mq). Il **locale deposito** è composto da un unico vano con soppalco in legno esteso per circa 25 mq. L'appartamento confina nell'insieme a nord con cortile comune, ad est con terrazzo condominiale, ad ovest con p.lla 1246, a sud con via Carotenuto, salvo se altri. Il deposito confina nell'insieme a nord con beni [...omissis...], ad est con cortile comune, ad ovest con p.lla 1246, a sud con proprietà [...omissis...], salvo se altri; l'unità residenziale è riportata nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Boscotrecase** al **foglio 9, p.lla 821 sub. 15** cat. A/4 cl. 5, rend. 361,52. Il deposito è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Boscotrecase** al **foglio 9, p.lla 821 sub. 2** cat. C/6 cl. 2, rend. 67,97; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in merito a diverse distribuzioni interne e mancato accatastamento del piano sottotetto, mentre quello del deposito corrisponde alla consistenza catastale; il fabbricato di cui fanno parte le unità è di impianto originario antecedente l'anno 1942. Per il solo appartamento risulta **Autorizzazione n. 52 del 1984** per lavori di manutenzione al piano sottotetto; il cui stato dei luoghi dell'appartamento è difforme in ordine alla diversa distribuzione interna, all'ampliamento e alla modifica dei prospetti del piano secondo e in ordine alla diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso del piano terzo sottotetto. A parere dell'esperto è possibile chiedere sanatoria edilizia ex art. 36 del DPR 380/01 limitatamente le opere sanabili (essenzialmente diversa distribuzione e modifica aperture) mentre va ripristinato lo stato dei luoghi per le restanti difformità.

Pervenuto all'esecutata - [...omissis...]- in forza di **atto di compravendita del 14.09.1983** rep. 144/89 a rogito del notaio Raffaele Matrone, trascritto ai nn 26429/22648 in data 15.09.1983.

PREZZO BASE euro 193.000,00

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

l'Esperto
[.omissis...]

