

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dr.ssa Emanuela Musi**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 8/2022**

promossa da: BANCA DEL MEZZOGIORNO – MEDIOCREDITO CENTRALE S.p.A.

contro: OMISSIS e OMISSIS

**Perizia C.T.U.**

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni  
pignorati - PRIVACY**

Immobile sito in Torre Annunziata, Corso Vittorio Emanuele III, OMISSIS.

**Esperto incaricato**

Arch. Alessandra Zurolo

Via Castellammare 221

80054 Gragnano (NA)

Tel: +39 3281564562



## INTRODUZIONE

La sottoscritta arch. Alessandra Zurolo (C.F. ZRL LSN 76S68 L845F) con studio in Gragnano alla via Castellammare n. 221, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Napoli e provincia con n. 11975 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torre Annunziata, incaricata in data 18/03/2022 quale esperto stimatore dal Giudice Dr.ssa Emanuela Musi nella **Procedura Esecutiva n. 8/2022 R.G.ES.**, promossa da Banca del Mezzogiorno – Mediocredito Centrale S.p.A., con sede legale in Roma, Viale America 351, C.F.: 00594040586, dopo aver depositato il modulo per il giuramento di rito il giorno 22/03/2022, redige il presente elaborato peritale in relazione al mandato del G.E. ed in conformità con quanto prescritto nel Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa e nel rispetto delle definizioni e procedure standard di Valutazione Internazionale.

## MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico conferito alla sottoscritta è stato espletato mediante raccolta di documentazione e analisi della stessa. La raccolta della documentazione è avvenuta telematicamente tramite portale Sister dell'Agenzia del Territorio di Napoli, tramite indagini presso il Comune di Torre Annunziata (NA) - Ufficio Tecnico Edilizia/Urbanistica, Ufficio Stato Civile e la Cancelleria del Tribunale, Sezione Espropriazioni Immobiliari.

Tutti i documenti allegati sono stati rilasciati dagli enti preposti previa richiesta della sottoscritta. Ulteriori informazioni necessarie alla corretta esecuzione dell'incarico peritale conferito, sono state ottenute attraverso i sopralluoghi in situ, che hanno permesso di visionare i beni oggetto del pignoramento.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In accordo con il Custode Giudiziario dott. Vincenzo Di Paolo, si fissava l'inizio delle operazioni peritali e la data di sopralluogo, per il giorno 01/04/2022 ore 15:30, tale data veniva comunicata all'esecutato dal custode giudiziario. L'accesso ha avuto esito positivo in quanto l'esecutato si è mostrato disponibile, ma, per ragioni non imputabili alla scrivente, le operazioni di rilievo dell'immobile hanno dovuto avere luogo in data 26/04/2022. In tale data la sottoscritta ha avuto modo di effettuare le misurazioni necessarie per il rilievo, sia metrico che fotografico, dell'immobile.

In data 28/04/2022, la sottoscritta protocollava telematicamente la richiesta di accesso agli atti dell'immobile staggito presso il portale del Comune di Torre Annunziata.

## DATI IMMOBILI

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è situato nel Comune di Torre Annunziata (NA), al Corso Vittorio Emanuele, OMISSIS, individuato catastalmente al:

1. Foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub. 19, cat. A/4, classe 4, vani 3, sup. catastale totale 72 m<sup>2</sup>



Alessandra Zurolo

architetto

## **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

ALLEGATO 1: Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C. e nomina perito per la valutazione del compendio;

ALLEGATO 2: Giuramento dell'esperto e quesiti del Giudice;

ALLEGATO 3: Estratto per riassunto di atto di matrimonio dell'esecutato;

ALLEGATO 4: Documentazione catastale;

ALLEGATO 5: Ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 6: Atti di provenienza dell'immobile;

ALLEGATO 7: Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale per indagine sulla legittimità dell'immobile;

ALLEGATO 9: Attestato di Prestazione Energetica;

ALLEGATO 10: Computo metrico lavori di ripristino locate wc;

ALLEGATO 11: Atti compravendita Comparabili per la stima.



## QUESITI RICEVUTI NEL MANDATO E RELATIVE RISPOSTE

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

### Verifica della completezza della documentazione

Eseguendo il CONTROLLO PRELIMINARE per verificare la completezza della documentazione depositata ai sensi dell' ex art. 567 c.p.c., lo scrivente esperto stimatore precisa che:

- **l'istanza di vendita** è stata depositata dal creditore precedente il **31/01/2022**;
- **la relazione notarile sostitutiva**, redatta dal Notaio Alessandro Taddei, notaio in Cerveteri (RM), è stata depositata in Cancelleria il **14/03/22**, e quindi entro il termine dei 120 giorni decorrenti dalla data di deposito dell'istanza di vendita; essa risulta completa dei dati riguardanti: la proprietà degli immobili pignorati; i **dati catastali attuali**; la provenienza degli immobili con indicazione del notaio rogante, degli estremi dell'atto di proprietà in capo agli esecutati; i dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni contro gli esecutati;
- **la trascrizione** dell'atto di pignoramento presso l' ufficio Provinciale di NAPOLI – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2, datata **11/02/2022**, è stata depositata in data 24/01/2022.

**In conclusione, la documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta completa e consegnata nei termini dal creditore precedente.**



Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data 10/08/2022 (Ispezione n. T 21206 e T 23514 del 10/08/2022), ha rilevato che non esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami, ad eccezione di quanto di seguito riportato (All. 5):

1. TRASCRIZIONE

Trascrizione del 13/02/2017 registro particolare/generale nn. OMISSIS, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, in virtù di atto per Notaio Langella Lucia rep. OMISSIS del 08/02/2017.

2. ISCRIZIONE

Iscrizione del 13/02/2017 registro particolare/generale nn.OMISSIS, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Langella Lucia rep. OMISSIS del 08/02/2017.

Verifica dei titoli di provenienza

La verifica dei titoli di provenienza è stata effettuata dalla scrivente mediante l'acquisizione degli atti presso l'Archivio Notarile di Napoli.

La descrizione di tale verifica è riportata in dettaglio in risposta al quesito n. 4 della presente relazione.

Verifica dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali

Dal registro degli atti di matrimonio della città di Torre Annunziata (NA) dell'anno 2019, risulta che in data 02 Settembre 2019, hanno contratto matrimonio in Torre Annunziata, i sig.ri OMISSIS, nato a Castellammare di Stabia (NA) il 06/07/1991 e OMISSIS, nata a Torre Annunziata (NA) il 03/09/1993.

A margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, recuperato dalla scrivente presso gli uffici del Comune di Torre Annunziata in data 27/04/2022 ed allegato alla presente perizia (All. 3), risultano le seguenti annotazioni:

- gli sposi dichiarano di aver scelto il regime di separazione dei beni.

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;

In data 01/04/2022, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto di causa, in Corso Vittorio Emanuele III n. OMISSIS, in Torre Annunziata (NA), per effettuare il primo accesso, unitamente al custode giudiziario, dott. Vincenzo Di Paolo.

Durante l'accesso è stato possibile accertare che l'immobile in oggetto è occupato dagli esecutati, che vi abitano con i propri figli.

3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale



numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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



LOTTO UNICO:

Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare ubicata in Torre Annunziata (NA), al Corso Vittorio Emanuele III, n. OMISSIS.

L'immobile è esteso per 70 mq di superficie lorda; confina con Via Fontana sul lato Nord-Ovest, con altre unità immobiliari sui lati Sud-Ovest e Nord-Est, con terrazzo comune e locale bagno in esso presente, sul lato Est; riportato nel NCEU del Comune di **Torre Annunziata (NA)**, al Foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub 19, Cat. A/4; Classe 4, vani 3, sup. catastale totale 72 m<sup>2</sup>.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa posizione del vano di ingresso alla camera da letto principale, alla trasformazione dell'ambiente WC in camera da letto secondaria, all'apertura di vano verso il locale bagno posto su terrazzo comune, con annessione dello stesso all'appartamento.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita stipulato dal Notaio Langella Lucia in data 08/02/2017, rep. OMISSIS, trascritto a Napoli il 13/02/2017 ai nn. OMISSIS;

PREZZO-BASE: **53.100,00 €**

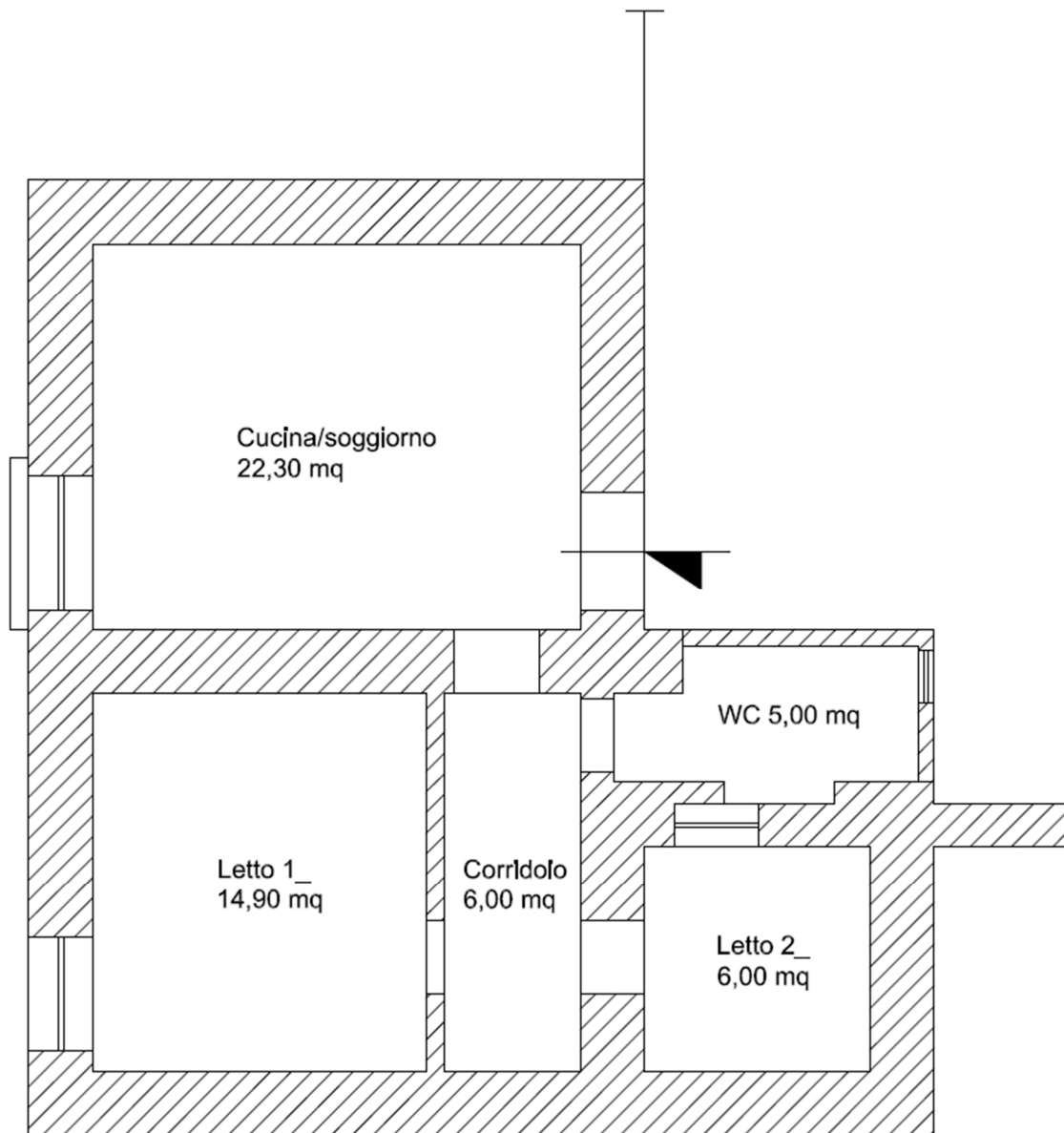
Descrizione dell'immobile

Il fabbricato all'interno del quale l'immobile è inserito, risulta essere realizzato in muratura portante, con solai misti.

L'accesso al fabbricato avviene da Corso Vittorio Emanuele III, attraverso un cortile interno, dal quale si accede alla scala comune. Da questa si sale al primo piano, dove è presente un terrazzo, anch'esso comune, da cui si accede direttamente all'immobile staggito. L'unità abitativa è dotata di affacci rivolti a Nord-Ovest e Nord-Est, le aperture sono presenti in ognuno degli ambienti, la stanza da bagno ha una finestra esposta a Sud-Est, con affaccio sul terrazzo comune.

Dal punto di vista morfologico, l'unità abitativa è così composta:





Dalla porta di ingresso si accede direttamente alla cucina-salone, che prende luce dal balconcino posto nella parete opposta alla suddetta porta di ingresso. Subito dopo il vano di ingresso, sulla parete di sinistra, si apre il vano di accesso al corridoio. Su detto corridoio si aprono: sulla parete destra, la porta di accesso alla camera padronale, con finestra sul lato opposto alla porta; e sulla parete di sinistra, la porta del locale wc, con finestra posta in alto, ed a seguire, la porta della piccola seconda camera da letto, anch'essa con piccola finestra a nastro, posta in alto. Tutti i locali sono controsoffittati, ad eccezione del locale wc.

Le finiture interne consistono in: intonaco in malta comune del tipo spatolato effetto marmorizzato, carta da parati riccamente decorata, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato per tutti gli ambienti.

Gli infissi sono in pvc con avvolgibili, le porte interne sono in tamburato decorato.





La tinteggiatura dei soffitti è realizzata con tempera bianca.

L'intero appartamento è controsoffittato, ad esclusione del bagno, con faretti integrati nella controsoffittatura.

Lo stato di manutenzione rilevato è generalmente buono, sussistono alcuni problemi di umidità al piede dell'apparato murario prospiciente alla porta di ingresso.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 72 mq, l'altezza interna varia tra zone controsoffittate e non, dai 3,18 m ai 2,90 m.



Foto 1\_ Cucina/soggiorno



Foto 2\_ Cucina/soggiorno





Foto 3\_ Cucina/soggiorno



Foto 4\_ Cucina/soggiorno



Foto 5\_ Corridoio



Foto 6\_ Corridoio







Foto 7\_ Corridoio



Foto 8\_ Bagno



Foto 9\_ Bagno



Foto 10\_ Bagno







Foto 11\_ Bagno



Foto 12\_ Bagno



Foto 13\_ Bagno



Foto 14\_ Bagno





Foto 15\_ Letto 1



Foto 16\_ Letto 1



Foto 17\_ Letto 1



Foto 18\_ Letto 2







Foto 19\_ Letto 2



Foto 20\_ Letto 2

*Coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale*

Ai fini del calcolo della consistenza del cespite, la superficie commerciale viene calcolata seguendo le direttive specificate nel **CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI - Italian Property Valuation Standard - Quarta edizione 2011**, redatto da Tecnoborsa (Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare).

Mediante l'adozione del criterio denominato **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)** la superficie viene determinata:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Dai rilievi metrici e dai calcoli effettuati scaturiscono le seguenti consistenze:

CALCOLO DELLE CONSISTENZE DEL CESPITE				
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO				
Vano	Superficie netta(mq)	Superficie lorda (mq)	% di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
Cucina/salone	22,30		100%	
Corridoio	6,00		100%	



Letto 1	14,90		100%	
Letto 2	6,00		100%	
TOT	49,2	68,63		68,63
<b>PERTINENZE ESCLUSIVE di ornamento - COMUNICANTI</b>				
<i>Vano</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>% di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie Omogeneizzata (mq)</i>
balcone	0,37		30%	0,11
Lastrico di copertura	22,30		5%	1,11
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>				<b>69,85</b>

Parti comuni

Le parti comuni risultano essere l'androne d'ingresso, le scale, il terrazzo al livello e il locale wc presente sul terrazzo al livello.

Contesto, caratteristiche e destinazione della zona e di quelle limitrofe

L'immobile è ubicato all'interno del quartiere Carceri, un quartiere a forte degrado, da diversi anni monitorato dal punto di vista della sicurezza strutturale.

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 acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).



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

#### Passaggi di proprietà del bene pignorato

La sottoscritta, acquisendo copie di atti e note di trascrizione presso i Notai roganti, ha verificato la continuità delle trascrizioni relative all'immobile pignorato, ricostruendo i passaggi di proprietà dall'attualità a ritroso fino al primo atto precedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento (ventennio 2022-2002).

Gli atti di provenienza in copia sono allegati alla presente relazione. (All. 6)

#### La titolarità dell'immobile pignorato appartiene a:

- OMISSIS nato a Castellammare di Stabia (NA) il 06/07/1991, C.F.: OMISSIS, coniugato in regime di separazione dei beni.
- OMISSIS, nata a Torre Annunziata (NA) il 03/09/1993, C.F.: OMISSIS, coniugata in regime di separazione dei beni.

#### Provenienza in capo all'esecutato

In data 08 Febbraio 2017, i signori OMISSIS nato a Castellammare di Stabia (NA) il 06/07/1991, C.F.: OMISSIS e OMISSIS, nata a Torre Annunziata (NA) il 03/09/1993, C.F.: OMISSIS, coniugati in regime di separazione dei beni,

acquistavano dai signori OMISSIS nato a Torre Annunziata il 09/01/1952, C.F.: OMISSIS e OMISSIS nata a Torre Annunziata il 24/09/1958, coniugati in regime di comunione dei beni,

In particolare:

Quartino al terzo piano, int. 27, scala C, composto di quattro vani e accessori, confinante a nord con cortile condominiale, a sud con Corso Umberto, a ovest con l'attiguo int. 23 scala B, e ad est con attiguo int. 26 ; riportato in catasto al foglio OMISSIS, mappale OMISSIS denunciato al N.C.E.U. con scheda n. OMISSIS reg.ta il 29/9/1969 al n. OMISSIS.

- atto di compravendita stipulato dal Notaio Lucia Langella di Crispano (NA) in data 08/02/2017, rep. OMISSIS, trascritto a Napoli il 13/02/2017 ai nn. OMISSIS.

#### Provenienza ultraventennale

- I. In data 08 Settembre 2005, la sig.ra OMISSIS nata a Torre Annunziata il 24/09/1958 C.F.: OMISSIS, coniugata in regime di comunione dei beni, acquistava dalla sig.ra OMISSIS nata a Torre Annunziata (NA) il 11/07/1969 C.F.: OMISSIS, coniugata in regime di separazione dei beni, Immobile facente parte del fabbricato in Torre Annunziata (NA), al Corso Vittorio Emanuele n. OMISSIS (già n. OMISSIS), ed in particolare: Appartamento ad uso civile abitazione non di lusso, ubicato al primo piano, composto di una stanza con cucina e da altra stanza con focolaio; confinante nel suo insieme con attiguo appartamento di proprietà aliena, con Via Fontana e con beni di proprietà aliena; individuato al catasto fabbricati, in ditta alla venditrice, foglio OMISSIS, mappali n. OMISSIS, z.c.2, cat. A/4, classe 1, vani 2 e n. 73/12, z.c. 2, cat. A/5, classe 4, vani 1.





La consistenza immobiliare viene venduta, tra l'altro, con la proprietà esclusiva dei lastrici solari di copertura della parte di detto appartamento costituita dalla stanza con focolaio e con diritto di comunione, tra l'altro, sulla terrazza contigua e sul gabinetto in questa esistente.

- atto di compravendita stipulato dal Notaio Salvatore Di Martino in data 08/09/2005, registrato a Castellammare di Stabia il 19 settembre al n. OMISSIS, trascritto a Napoli il 20/09/2005 ai nn. OMISSIS.

II. In data 27 Agosto 1997, la sig.ra OMISSIS nata a Torre Annunziata (NA) il 11/07/1969 C.F.: OMISSIS, coniugata in regime di separazione dei beni, acquistava dalla sig.ra OMISSIS nata a Torre Annunziata (NA) il 31/07/1932 C.F.: OMISSIS, coniugata in regime di separazione dei beni, Immobile facente parte del fabbricato in Torre Annunziata (NA), al Corso Vittorio Emanuele n. OMISSIS (già n. OMISSIS), ed in particolare:

Appartamento ad uso civile abitazione non di lusso, ubicato al primo piano, composto di una stanza con cucina e da altra stanza con focolaio; confinante nel suo insieme con attiguo appartamento di proprietà aliena, con Via Fontana e con beni di proprietà aliena; individuato al N.C.E.U. alla partita n.4127, foglio OMISSIS, mappali n. OMISSIS, Corso Vittorio Emanuele III, n. OMISSIS, piano 1°, z.c.2, cat. A/4, classe 1, vani 2 e n. 73/12, Corso Vittorio Emanuele III, n. OMISSIS, piano 1°, z.c. 2, cat. A/5, classe 4, vani 1.

La consistenza immobiliare viene venduta, tra l'altro, con la proprietà esclusiva dei lastrici solari di copertura della parte di detto appartamento costituita dalla stanza con focolaio e con diritto di comunione, tra l'altro, sulla terrazza contigua e sul gabinetto in questa esistente.

- atto di compravendita stipulato dal Notaio Michele Diliegro in data 27//08/1997, registrato a Castellammare di Stabia il 9 settembre, trascritto a Napoli il 20/09/1997 ai nn. OMISSIS.

Le copie degli atti di provenienza sono allegare alla presente relazione all'allegato n. 6

#### Variazioni catastali

Le variazioni catastali succedutesi nei venti anni precedenti il pignoramento sono di seguito elencate:

- FUSIONE del 02/02/2016 Pratica n. OMISSIS in atti dal 02/02/2016 FUSIONE (n. OMISSIS).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/01/2017 Pratica n. OMISSIS in atti dal 04/01/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. OMISSIS).
- VARIAZIONE del 13/01/2017 Pratica n. OMISSIS in atti dal 16/01/2017 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. OMISSIS).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2018 Pratica n. OMISSIS in atti dal 16/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. OMISSIS).



Dall'analisi della storia catastale dell'immobile, si evidenzia che questo è derivato dalla fusione e successiva soppressione di due subalterni (Foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub.11 - Foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub.12), dei quali si allegano alla presente relazione le relative visure.

### Visure ipotecarie

Per lo storico delle visure ipotecarie, si rimanda alla risposta al quesito n. 1

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;

### Identificazione catastale dell'immobile

Dalla visura catastale ottenuta dalla sottoscritta mediante interrogazione del portale telematico dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, Catasto Fabbricati (All. 4), effettuata sulla base dei dati indicati nel pignoramento, si evince che l'immobile pignorato risulta così censito nel Comune censuario di Torre Annunziata (NA):

- Unità Immobiliare situata in Torre Annunziata (NA), al Corso Vittorio Emanuele III. Catastralmente individuata al Foglio OMISSIS, p.lla 73, sub 19; Cat. A/4; Classe 4; Consistenza 3 vani.

Intestato a:

- OMISSIS, nato a Castellammare di Stabia (NA) il 06/07/1991, C.F.: OMISSIS;
- OMISSIS, nata a Torre Annunziata (NA) il 03/09/1993, C.F.: OMISSIS.

La planimetria è stata depositata in Catasto in data 16/01/2017 ed è corrispondente allo stato di fatto dell'immobile, a meno di piccole variazioni interne, e chiaramente, non include il volume del locale bagno presente sul terrazzo comune, del quale gli esecutati hanno solo diritto di comunione.

Dalle ricerche eseguite dalla scrivente presso l'UTC di Torre Annunziata è emerso che le piccole variazioni necessarie per poter accedere al detto locale bagno (comune), direttamente dall'interno dell'appartamento, non sono state legittimate da ulteriori pratiche edilizie. Pertanto, l'aggiornamento della planimetria catastale è subordinato al ripristino dello stato dei luoghi.

Per il dettaglio dei costi legati al ripristino, si rimanda alla risposta del quesito n. 11.

6. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;  
Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una



p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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 d'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 d'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, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).



d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

e) Situazioni di comproprietà.

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

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, si rileva che le indicazioni riguardanti indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, corrispondono pienamente alla descrizione contenuta nel pignoramento; si evidenzia che nel pignoramento non è menzionato il fatto che l'unità immobiliare staggita confini, tra l'altro, con il terrazzo comune.

Verifica delle ipotesi particolari per la regolarità ipo-catastale

Vista la ricostruzione della provenienza del bene pignorato, riportata in risposta al quesito n.4, il bene pignorato **non risulta trovarsi nelle ipotesi particolari descritte** nei punti a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa, b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo, c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità, d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Per il punto e) Situazioni di comproprietà, questa è chiaramente espressa nei dati del pignoramento.

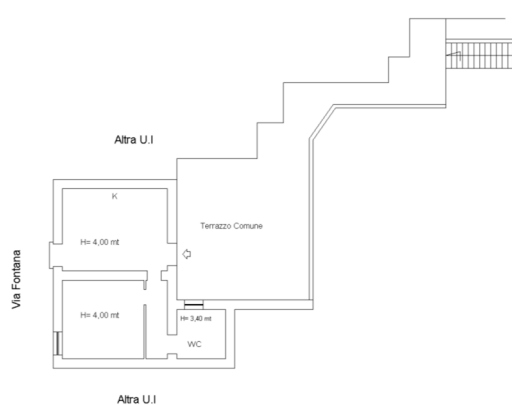
Per il punto f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati, si evidenzia che l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato, non contiene riserve di usufrutto in favore di alcuno.

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 luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.



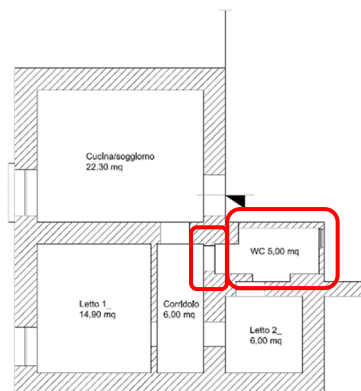
Dal raffronto effettuato tra la descrizione del cespite fatta nell'atto di provenienza in capo all'esecutato, e la planimetria catastale depositata il 16/01/2017, la corrispondenza risulta verificata.

Durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente è emerso che l'immobile pignorato deborda sul terrazzo comune, sul quale insiste un locale wc menzionato negli atti di provenienza ventennali come locale comune. Il suddetto locale bagno è stato inglobato all'interno dell'unità immobiliare mediante l'apertura di un vano porta dal corridoio, interno all'appartamento, e la chiusura della porta di accesso dal terrazzo, verso il suddetto locale bagno. Il confronto grafico rende esplicitamente quanto descritto:



Piano Primo

*Planimetria in atti per immobile F. OMISSIS,  
p.IIa OMISSIS, sub. 19*



*Restituzione grafica del rilievo metrico  
effettuato dal CTU*

Per quanto sopra descritto, per ripristinare lo stato dei luoghi e rendere l'unità abitativa funzionale ed agibile, occorrerà effettuare i lavori edili che si vanno di seguito a dettagliare:

- chiusura vano porta interno che mette attualmente in collegamento il wc con il corridoio;
- riapertura vano porta per accesso al locale wc dal terrazzo;
- ripristino del wc mediante la trasformazione della camera qui denominata Letto 2.

La spesa necessaria al ripristino dello stato dei luoghi ammonta a: 3.507,27 €

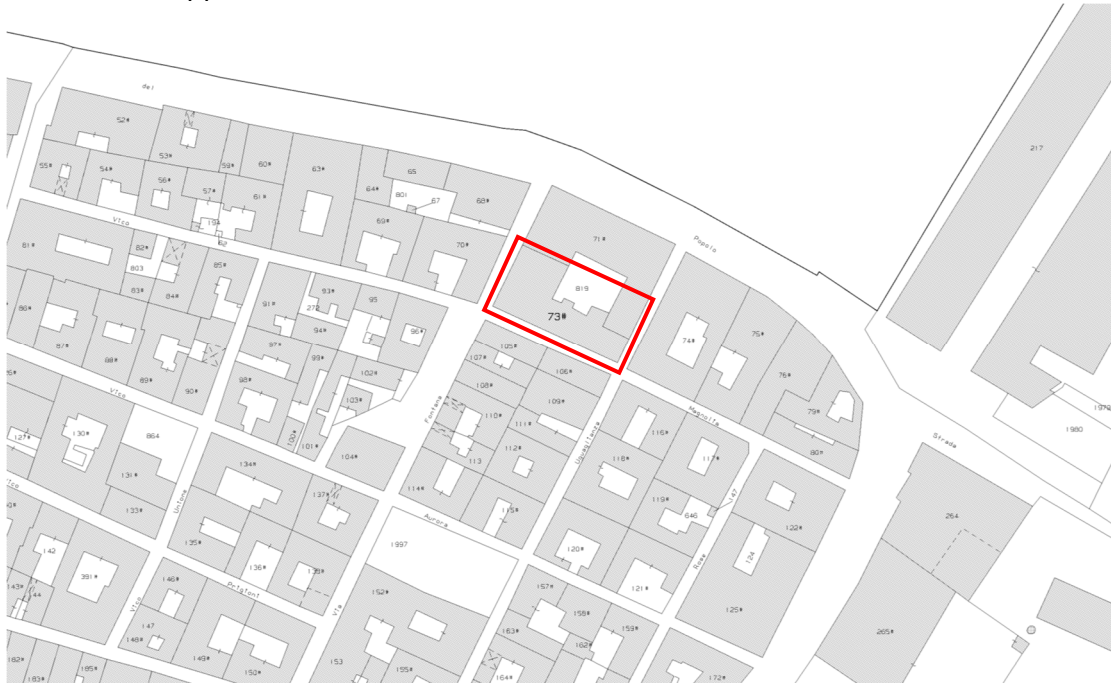
Si allega alla presente il computo metrico relativo ai lavori in oggetto (allegato 10)

A tale spesa vanno aggiunti i costi per i diritti di segreteria dovuti al Comune di Torre Annunziata per la presentazione della CILA (200€) e del compenso professionale di tecnico abilitato, che si stimano in 800€.

Tali costi, per un valore totale di 4.507,27 €, verranno decurtati dal valore dell'immobile.

**INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO**

L'individuazione univoca del bene è stata effettuata mediante il confronto tra l'estratto di mappa catastale e la cartografia reperita su sito specializzato che mostra la sovrapposizione dell'immagine satellitare con la mappa catastale.



*Stralcio di mappa catastale, Foglio OMISSIS di Torre Annunziata, con l'evidenziazione della particella relativa all'immobile pignorato (p.lla 73)*







*Sovrapposizione di ortofoto satellitare e mappa catastale, con evidenziazione della particella in oggetto*



*Ortofoto satellitare con evidenziazione dell'immobile in oggetto*



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;

Non è questo il caso dell'immobile in oggetto.

Si segnala però, che l'immobile pignorato, è fuso, sul piano fisico, con il locale wc presente sul terrazzo comune, ai quali i proprietari dell'immobile staggito hanno solo diritto di comunione.

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto 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 medesimo), 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 di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato 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, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

In risposta al presente quesito si evidenzia che l'immobile in oggetto non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, e che lo stesso immobile non è stato oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dagli attuali esecutati.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde in pieno a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

L'oggetto del pignoramento, come precedentemente segnalato, risulta conforme ai dati catastali attuali; le variazioni catastali intervenute prima del pignoramento hanno avuto carattere meramente nominale.

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



Dalle ricerche effettuate sul sito ufficiale del Comune di Torre Annunziata, si attesta che l'immobile staggito ricade in Zona A – Riqualficazione Urbanistica del P.R.G. vigente; ed in zona R.U.A. – Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico -Ambientale del P.T.P. dei Comuni Vesuviani(riapprovato con D.M. 04/07/2002).

Si precisa che sull'area in oggetto, insiste il vincolo ambientale-paesistico imposto con D.M. nel 1963 (oggi D.Lgs 42/2004);

inoltre, il Comune di Torre Annunziata rientra tra i Comuni della Zona Rossa ad alto rischio vulcanico, e pertanto, l'intero territorio comunale è sottoposto ai vincoli ed alle norme dettate dalla legge regionale n. 21/2003.

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 nelle 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 delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

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



- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche 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 od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

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

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

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

### Determinazione della data di edificazione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato al primo piano di un edificio storico che sorge nel centro antico della città, la cui data di edificazione non è individuabile con certezza. Con certezza si può solo affermare che detto immobile è stato costruito in data precedente all'anno 1959, data riportata sul rilievo aerofotogrammetrico utilizzato per la redazione del PRI redatto nel Luglio 1972, come da atti disponibili sul sito del Comune di Torre Annunziata.

### Verifica autorizzazioni e concessioni amministrative

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'UTC di Torre Annunziata, con richiesta di accesso agli atti, inviata via PEC dalla scrivente in data 27/04/2022 e protocollata in data 28/04/2022 prot. gen. n. 10461, non sono emerse richieste di autorizzazione per pratiche edilizie presentate a nome degli esecutati, né tantomeno della precedente proprietaria dell'immobile. I documenti in risposta all'interrogazione sono allegati alla presente (All. 7).

### **Lo scrivente esperto conclude dunque che:**

- **l'immobile oggetto di pignoramento è conforme agli strumenti urbanistici vigenti,**
- **non è gravato da istanze di condono edilizio;**
- **per esso immobile nonché per gli esecutati non risultano agli atti procedimenti di abusivismo edilizio.**

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



Dall'indagine effettuata dalla sottoscritta presso la Giunta Regionale della Campania, Direzione Generale Sviluppo Economico e Attività Produttive U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia, con richiesta inviata in data 27/04/2022 (All. 9), per l'immobile in oggetto, è stata riscontrata una Certificazione Energetica a nome della precedente proprietaria (Savino Rosa), che risulta incompleta e non valida.

Inoltre, durante l'accesso del 01/04/2022, l'esecutato sig. OMISSIS dichiarava di non essere in possesso di alcun attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in oggetto.

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;

La consistenza del cespite non è tale da poterlo suddividere in più lotti distinti.

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;

L'immobile risulta essere pignorato nella sua totalità.

Agli atti della procedura RGE 8/2022, è infatti presente un atto di pignoramento del compendio immobiliare, in ragione dell'intero, di proprietà dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS.

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

Alla data dell'accesso effettuato il giorno 01/04/2022, gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

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

Non è questo il caso dell'immobile in oggetto.

17. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (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.

#### Verifica vincoli

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta, non risultano vincoli storico-artistici o archeologici sull'immobile in oggetto.

#### Verifica oneri condominiali

Durante il primo accesso, avvenuto in data 01/04/2022, il debitore sig. OMISSIS dichiarava che l'immobile pignorato, al momento, non è parte di alcun condominio; il suddetto debitore precisava, inoltre, che il condominio è in corso di costituzione, in quanto, in data 31/03/2022 si è svolta un'assemblea per la costituzione del condominio e la nomina dell'amministratore.

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;

Dalle ricerche effettuate, nel Comune di Torre Annunziata (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici, come da comunicazione intercorsa con Ufficio Usi Civici della Regione Campania con allegato Decreto del Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise del 05 Maggio 1928.

**Pertanto, i beni non risultano essere gravati da uso civico.**

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.

### Premessa

La finalità della presente stima è volta a determinare il **valore di mercato** dell'immobile preso in esame.

Il **valore di mercato** è *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”* (IVS 1, 3.1).

### Il metodo di stima

In letteratura, nel corso degli anni sono stati sviluppati svariati metodi di stima, tra questi, gli Standard Internazionali per la Valutazione Immobiliare (*International Valuation Standards*), considerano il *Market Comparison Approach (MCA)*, il più attendibile.

La stima dell'immobile staggito, effettuata mediante il *Market Comparison Approach (MCA)*, rappresenta una procedura sistematica di comparazione tra il bene oggetto di stima e di valore ignoto (SUBJECT), ed una serie di immobili simili a quello da determinare, per i quali si conoscono i reali prezzi di mercato fissati in una recente transazione (COMPARABLE).

I parametri su cui avviene il confronto rappresentano l'elenco delle caratteristiche che vengono individuate su criteri di selezione economica e tecnica e tali da incidere concretamente sul valore del bene da stimare.

Dalle ricerche effettuate presso sito specializzato in ricerche di compravendite reali, in merito a contratti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del cespite pignorato, sono emerse 2 compravendite reali di appartamenti, comparabili con l'immobile in oggetto, individuato catastalmente come categoria A/4, abitazioni popolari. Alla presente relazione si allegano gli atti di alienazione dei comparabili individuati (All. 11).

Per poter effettuare una comparazione attendibile, essendo necessari almeno 3 Comparabili, è stata effettuata una ricerca anche presso i principali siti di vendita di immobili on-line.

Le **fonti** utilizzate per ricavare i valori di riferimento utilizzati per la stima sono:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

Dai dati dell'osservatorio OMI disponibili sul sito dell'Agenzia del Territorio si ricava che la zona in cui è localizzato il fabbricato, identificata come B7: *“Centrale/PIAZZA CESARO, VIA CASTELLO, CORSO GARIBALDI, VIA MAZZINI, CORSO VITTORIO EMANUELE III, SCAVI OPLONTI”*, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, per la destinazione: residenziale, per tipologia: abitazioni





civili, ha le seguenti quotazioni per il secondo semestre del 2021. I dati sono riferiti alla superficie **lorda** e allo stato conservativo **normale**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: TORRE ANNUNZIATA

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA CESARO, VIA CASTELLO, CORSO GARIBALDI, VIA MAZZIN

Codice zona: B7 CORSO VITTORIO EMANUELE III, SCAVI OPLONTI

Microzona: 0

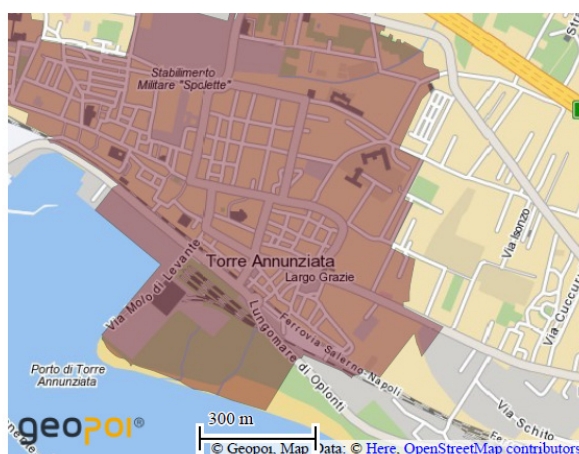
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1800	L	3,7	5,6	L
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	Normale	810	1250	L	2,5	3,9	L
Box	Normale	750	1150	L	2,8	4,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Da cui si ricava il prezzo medio unitario di 1.030 €/m<sup>2</sup>.

La medesima indagine, effettuata per il secondo semestre 2020, ha prodotto risultati molto simili, pertanto, si può ritenere che il prezzo medio al m<sup>2</sup> sia rimasto pressoché invariato nell'ultimo anno.

#### - Sito specializzato in ricerca compravendite reali

Come riportato precedentemente, dal portale menzionato, è stato possibile ricavare 2 contratti di compravendita che potessero essere usati come comparabili. Gli immobili oggetto di tali compravendite hanno le seguenti caratteristiche:

- **Comparabile 1:** Superficie: 63 mq, prezzo: 55.000,00 €.
- **Comparabile 2:** Superficie: 95 mq, prezzo: 105.000,00 €.

#### - Siti di vendita di beni immobili on line

È stata effettuata una ricerca presso i maggiori siti di vendita di beni immobili on-line: nella zona considerata erano presenti annunci di vendita di alcuni immobili di tipologia riconducibile a quella del bene staggito.

L'annuncio selezionato è il seguente:



- **Riferimento:** Appartamento in vendita in Corso Vittorio Emanuele III, Torre Annunziata, posto al primo piano di stabile di 2 piani, composto da 2 locali, bagno, cucina abitabile e balcone, per un totale di 75 m<sup>2</sup>.

Superficie: 75 mq, prezzo: 47.000,00 €.

Il prezzo indicato in questo annuncio è però il prezzo di offerta; per stimare il prezzo di compravendita è necessario effettuare l'omogeneizzazione, moltiplicando tale prezzo per il *rapporto strumentale*, dato dal rapporto tra il prezzo unitario medio espresso dall'OMI e il prezzo unitario medio espresso dal portale immobiliare preso in esame, per lo stesso periodo, zona e tipologia.

$$\text{rapporto strumentale} = \frac{\text{prezzo unitario medio}_{OMI}}{\text{prezzo unitario medio}_{PI}} = \frac{1.030,00}{1.048,00} = 0,98$$

I parametri considerati per condurre la stima sono stati:

- Dimensione
- Piano dell'immobile
- Data della compravendita

Negli ultimi 12 mesi, come ricavabile dal sito dell'OMI, le quotazioni di mercato per la tipologia di appartamento e per la zona in esame non sono mutate, dunque, poiché le vendite e gli annunci ricadevano tutte in questo periodo temporale, tale parametro è risultato ininfluenza.

La tabella seguente illustra le valutazioni effettuate per pervenire alla stima del valore dell'immobile

Descrizione	Comparable 1	Riferimento	Comparable 2	Subject
Descrizione comparabile	Via Cuparella, n°10	Corso Vittorio Emanuele III	Via San Francesco di Paola	Corso Vittorio Emanuele III
<b>Dati del contratto e/o dell'annuncio</b>				
Prezzo di vendita/prezzo richiesto	€ 55 000,00	€ 47 000,00	€ 105 000,00	
Rapporto strumentale	1	0,982824427	1	





Prezzo normalizzato	<b>€ 55 000,00</b>	<b>€ 46 192,75</b>	<b>€ 105 000,00</b>	
Data del contratto/data dell'annuncio	19/07/2021	15/08/2022	09/08/2021	26/09/2022
Differenziale [in mesi]	14	1	13	
Saggio variazione del mercato	0,003367003	0,003367003	0,003367003	
Prezzo marginale	€ 185,19	€ 158,25	€ 353,54	
Prezzo della caratteristica	<b>€ 2 592,59</b>	<b>€ 158,25</b>	<b>€ 4 595,96</b>	
<b>Superfici</b>				
Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	63	75	95	70
Differenziale	7	-5	-25	
Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	€ 873,02	€ 615,90	€ 1 105,26	
Prezzo marginale Superficie	€ 615,90	€ 615,90	€ 615,90	
Prezzo della caratteristica Superficie	<b>€ 4 311,32</b>	<b>-€ 3 079,52</b>	<b>-€ 15 397,58</b>	
<b>Livello di piano</b>				
Piano	terra	primo	primo	primo
Accessori piano	no ascensore	no ascensore	no ascensore	no ascensore
Valore numerico piano	0	1	1	1
Differenziale	1	0	0	
Rapporto mercantile	-0,417456055	N/A	0,266028708	
Rapporto mercantile utente	0,075713673	0,075713673	0,075713673	



Prezzo marginale	€ 4 164,25	€ 3 497,42	€ 7 949,94	
Prezzo della caratteristica	<b>€ 4 164,25</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	
<b>Risultati parziali</b>				
Prezzo corretto	€ 66 068,17	€ 43 271,48	€ 94 198,38	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	€ 1 048,70	€ 576,95	€ 991,56	
Prezzo corretto medio				<b>€ 67 846,01</b>

Pertanto la stima del valore dell'immobile è pari a **67.846,01 €**

Per poter valutare l'attendibilità del risultato, si effettua un confronto tra la stima ottenuta col metodo MCA e la stima ottenuta con un differente metodo. In particolare, si è scelto di adoperare il metodo di **stima monoparametrica**.

Tale stima, a differenza di quella comparativa, consiste nello stimare il bene attraverso la media dei valori indicati in opportuni siti di riferimento, utilizzando la superficie come unico parametro di confronto.

Nello specifico, oltre il già citato sito dell'OMI, si è tenuta in considerazione la seguente fonte aggiuntiva:

- [Osservatorio quotazioni immobiliari di Borsinoimmobiliare.it](https://www.borsinoimmobiliare.it)

Dai dati dell'osservatorio quotazioni immobiliari disponibili sul sito di Borsinoimmobiliare.it, individuata la zona in cui è localizzato il fabbricato, identificata come Zona Centrale, per la destinazione Abitazioni civili, ha le seguenti quotazioni per il mese di Settembre 2022.



Zone Centrali	Zone Semicentrali	Zone Periferiche	
Zone Centrali <b>5</b>	Zone Semicentrali <b>2</b>	Zone Periferiche <b>0</b>	
Zone Centrali	Valore M <sup>2</sup>	Affitto	Vendita
• Area Tra Via Roma, Via Settetermini, Autostrada, Via San Francesco Di Paola		€ 3,52	€ 1.371
• <b>Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini, Corso Vittorio Emanuele Iii, Scavi Oplonti</b>		€ 3,27	€ 1.300
• Via Caravelli, Via Prota, Via Gambardella		€ 4,44	€ 1.744
• Via Dante, Via A.volta, Svincolo Autostrada Torre Annunziata Nord		€ 3,57	€ 1.402
• Viale Marconi, Corso Umberto I, Molo Di Ponente, Via Gino Alfani		€ 4,59	€ 1.784

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per



### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **834**

Valore medio

Euro **1.048**

Valore massimo

Euro **1.263**

Per entrambi i siti, tenuto conto delle condizioni e della posizione dell'immobile, si è utilizzato come riferimento il valore medio.

$$\text{valore stimato} = \frac{(Vm_{q_{BI}} + Vm_{q_{OMI}}) * \text{Superficie}}{2} = \frac{(1.048 + 1.030) * 70}{2} = 72.730 \text{ €}$$

I due metodi hanno prodotto due valori di stima che differiscono per meno del 7%, scarto ritenuto accettabile. Pertanto la stima effettuata col metodo MCA è da ritenere attendibile.

Per determinare il valore di base d'asta, al valore stimato, bisogna detrarre il costo per la messa in pristino dello stato dei luoghi.

La determinazione del valore di base d'asta è data dal valore stimato meno la riduzione per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, pari al 15% del suddetto valore.

Valore stimato	67.846,01 €
Costi per ripristino stato dei luoghi	-4.507,27 €
Riduzione per assenza di garanzia e immediatezza della vendita	-10.176,90 €
Arrotondamento	-61,84 €
<b>Valore di base d'asta</b>	<b>53.100,00 €</b>



Alessandra Zurolo

architetto

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.

Il bene pignorato non risulta trovarsi nelle ipotesi descritte nel quesito.

Il sottoscritto CTU, nel ritenere di aver adempiuto l'incarico conferitogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni dovessero necessitare.

Gragnano, 27/09/2022

Il CTU arch. Zurolo Alessandra

*Alessandra Zurolo*

---

alessandra.zurolo@archiworldpec.it

+39 328 15 64 562

alendra.z@gmail.com

via castellammare 221 | gragnano (na)

p. iva 08130921219

