

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 180/2023  
AVVIATA DA

CONTRO

## RELAZIONE DI STIMA



**Giudice dell'Esecuzione**  
Dott. Francesco Abete

Castellammare di Stabia 22/08/2024

L'Esperto  
arch. Rosalba Criscuolo



<b><u>CAP. 1 - PREMESSA.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA.....	4
1.2.- OPERAZIONI PERITALI.....	5
<b><u>CAP. 2 - QUESITO N. 1.....</u></b>	<b><u>6</u></b>
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.....	6
2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	7
2.3.- VERIFICA CATASTALE .....	8
2.4.- VERIFICA ATTO DI PROVENIENZA.....	9
2.5.- CERTIFICATO DI MATRIMONIO E RESIDENZA.....	11
<b><u>CAP. 3 - QUESITO N. 2.....</u></b>	<b><u>12</u></b>
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
3.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE. ....	14
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. ....	16
3.3.- DESCRIZIONE LOTTO.....	21
<b><u>CAP. 4 - QUESITO N. 3.....</u></b>	<b><u>24</u></b>
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE.....	24
4.2 - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA.....	27
<b><u>CAP. 5 - QUESITO N. 4.....</u></b>	<b><u>29</u></b>
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	29
<b><u>CAP. 6 - QUESITO N. 5.....</u></b>	<b><u>30</u></b>
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO .....	30
<b><u>CAP. 7 - QUESITO N. 6.....</u></b>	<b><u>30</u></b>
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.....	30
7.2.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	38
<b><u>CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8.....</u></b>	<b><u>32</u></b>
<b><u>CAP. 9- QUESITO N. 9.....</u></b>	<b><u>32</u></b>
9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE .....	32
<b><u>CAP. 10- QUESITO N. 10.....</u></b>	<b><u>33</u></b>
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA .....	33



<b><u>CAP. 11- QUESITO N. 11 .....</u></b>	<b><u>36</u></b>
11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	36
<b><u>CAP. 12- QUESITO N. 12 .....</u></b>	<b><u>37</u></b>
12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	37
<b><u>CAP. 13- QUESITO N. 13 .....</u></b>	<b><u>37</u></b>
13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO .....	37
<b><u>CAP. 14- QUESITO N. 14 .....</u></b>	<b><u>37</u></b>
14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO .....	37
<b><u>CAP. 15- QUESITO N. 15 .....</u></b>	<b><u>38</u></b>
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE .....	38
<b><u>CAP. 16- QUESITO N. 16 .....</u></b>	<b><u>38</u></b>
16.2.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI .....	38
16.1.- USI CIVICI.....	39
16.2.- ONERI CONDOMINIALI .....	39
16.3.- SERVITÙ .....	39
<b><u>CAP. 17- QUESITO N. 17 .....</u></b>	<b><u>40</u></b>
17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO .....	40
17.2.- STIMA SINTETICA COMPARATIVA .....	44
17.3.- STIMA PER VALORI UNITARI .....	49
17.4. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI .....	50
<b><u>CAP. 18- QUESITO N. 18 .....</u></b>	<b><u>50</u></b>
18.1.- CONTRATTO DI LOCAZIONE .....	50



---

**ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***

**CAP. 1 – PREMESSA**

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

La sottoscritta Arch. Rosalba Criscuolo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli sez. A con il n° d'ordine 9353, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata, con studio in Castellammare di Stabia (NA) alla Via S. M. Dell'Orto, 19

**AVENDO RICEVUTO**

in data 01/05/2024 (All. n. 1) nomina di Esperto stimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott. Francesco Abete, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 180/2023 promossa da

contro .

**SI ATTENEVA**

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

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



---

## 1.2. - OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta esperto stimatore in accordo con l'avv. Pasquale Borrelli, nella qualità di custode giudiziario del compendio pignorato dava inizio alle operazioni peritali di accesso, comunicando al debitore la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 31/05/2024 alle ore 09:30.

La sottoscritta unitamente al custode giudiziario si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Comune di Torre del Greco alla Via Nazionale n. 503 al fine di esperire le operazioni peritali.

In quella occasione, presso l'immobile pignorato, unitamente alla sottoscritta era presente il custode giudiziario, inoltre erano presente i debitori

Nella circostanza si è proceduto ad una ispezione generale dei luoghi effettuando nel contempo cospicui rilievi fotografici interni ed esterni, rilievo metrico di tutti i locali verificando altresì lo stato di fatto.

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



**CAP. 2 - QUESITO 1**

***Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).***

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

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti è il seguente:

**piena proprietà** dell'appartamento sito nel Comune di Torre del Greco alla Via Nazionale n. 503 (erroneamente indicato in visura catastale al civico n. 547) identificato al Catasto Fabbricati al:

- F. 27, P.IIIa 450, Sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, Cons. 3,5 vani, Sup. 67 mq, Rendita € 289,22, Via Nazionale n. 547, P. T;

In ditta catastale:



Esaminata la documentazione allegata dal creditore procedente, **la stessa è risultata completa ed idonea** con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c. in quanto risulta versata in atti dal creditore procedente la seguente documentazione:

**1- Certificazione notarile** sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari a firma del Notaio Niccolò Tiecco del 29/11/2023;

La sottoscritta rileva che la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

## **2.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

Dalle visure ipotecarie (All. n. 2) effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 estesi tanto al cespite d'interesse, quanto a soggetti suscettibili di incidenza nella procedura sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/09/2009**  
Trascritto a Napoli 2 il 04/01/2010  
Reg. gen. 63 - Reg. part. 38  
Quota: 1/1 P.P.  
*A favore*  
*Contro*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/10/2023**  
Trascritto a Napoli 2 il 14/11/2023  
Reg. gen. 54656 - Reg. part. 42499  
Quota: 1/1 P.P.  
*A favore*  
*Contro*



- *Iscrizioni*
- **IPOTECA VOLONTARIA del 22/09/2005**  
Trascritto a Napoli 2 il 27/09/2005  
Reg. gen. 51608 - Reg. part. 17054  
Notaio Mercadante Francesco Repertorio 57101/8899  
Quota: 1/1 P.P.  
*A favore*  
*Contro*
- **IPOTECA VOLONTARIA del 29/12/2006**  
Trascritto a Napoli 2 il 16/01/2007  
Reg. gen. 3256 - Reg. part. 532  
Notaio D'anna Maria Luisa Repertorio 94594/33948  
Quota: 1/1 P.P.  
*A favore*  
*Contro*

### 2.3 VERIFICA CATASTALE

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dall'Atto di Provenienza acquisiti, si conferma che l'appartamento sito nel Comune di Torre del Greco alla Via Nazionale n. 503 (erroneamente indicato in visura catastale al civico n. 547) è identificato al Catasto Fabbricati al:

- F. 27, P.III 450, Sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, Cons. 3,5 vani, Sup. 67 mq, R. € 289,22, Via Nazionale n. 547 P. T;

In ditta catastale:

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate, della planimetria catastale e della mappa estratte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, è possibile





affermare che i **dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti.**

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

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli è stata effettuata ricerca dei titoli ultraventennali (All. n. 3) regolarmente trascritti a partire dal **primo atto traslativo** trascritto anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento.

Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto ai debitori

per la quota di piena proprietà in virtù di:

**1- Compravendita del 22/09/2005** Repertorio 57100 Raccolta n. 8898 a firma del notaio Mercadante Francesco, trascritto il 22/09/2005 Registro Particolare 29012 Registro Generale 51607. Con il quale la sig.ra \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale dei beni, ma che aliena bene personale, vende ai \_\_\_\_\_ in regime di comunione dei beni, la piena proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato sito nel comune di Torre Del Greco (NA) alla Via Nazionale n. 547 (già n. 277) ed attualmente 503 e precisamente: *appartamento al piano terra, contraddistinto col numero interno 1 (uno), composto di due vani ed accessori. confinante: con Via Nazionale, con proprietà \_\_\_\_\_ e con androne del fabbricato. Riportato al NCEU del comune di Torre del Greco al F. 27, P. 450, Sub. 1, Piano terra. La vendita è stata eseguita unitamente ad ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione, così come pervenuto alla parte venditrice, come da essa posseduto e come risulta dallo stato dei luoghi. In particolare si conviene e pattuisce tra le parti che: a) preso atto che l'appartamento in oggetto viene venduto per uso abitativo con ingresso dal portone principale; nell'ipotesi in cui il predetto appartamento venga adibito ad uso commerciale, sarà vietata alla parte acquirente l'ingresso dal suindicato portone. tale*



*clausola accompagnerà le successive vicende giuridiche dell'immobile in oggetto; b) le parti prendono atto che esclusivamente il signor ha il diritto di parcheggio auto nell'androne del palazzo; c) per ciò che riguarda la porta in ferro che divide il vialetto retrostante l'appartamento confinante con proprietà le parti concordano che la medesima non dovrà mai essere chiusa dall'interno dalla parte acquirente, in quanto, il libero accesso di quest'ultima è essenziale nel caso in cui si rendesse necessario ispezionare i pozzetti delle fosse biologiche ivi ubicate, senza nulla dovere a nessuno. Inoltre, il vialetto in questione sarà di pertinenza dell'appartamento in oggetto esclusivamente dalla porta di detto immobile, che dà accesso su detto vialetto, sino all'ultima finestra che appartiene all'appartamento. la parte acquirente prende atto che su detto vialetto ché scorrimento di acqua piovana e non. d) la parte acquirente è a conoscenza della presenza, su detto vialetto, di due pozzetti neri, che sono servili per tutti gli appartamenti dello stabile e che le loro acque, grazie ad un tubo o a più di uno, attraversano parte dell'appartamento in oggetto e fuoriescono dal medesimo. inoltre, la parte acquirente è a conoscenza che le tubature dell'acqua potabile sempre servili a tutti gli appartamenti dello stabile attraversano la stessa parte dello stabile ma sono collocate in alto; e) per le motivazioni di cui ai punti c) e d) la parte acquirente prende atto che non potrà in alcun modo modificare il suindicato vialetto. inoltre, la medesima sarà responsabile per danni e disagi che potrebbe comportare agli altri condomini per eventuali lavori effettuati in malo modo nell'appartamento in oggetto; f) è fatto divieto alla parte acquirente abbattere i muri maestri dell'immobile in oggetto.*

**2- Compravendita del 23/09/1992** Repertorio 47447 Raccolta n. 338 a firma del notaio Mercadante Francesco, trascritto il 12/10/1992 ai nn. 26280-26281. Con il quale

e vendono a la piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Torre Del Greco (NA) alla Via Nazionale n. 547 (già n. 277) ed attualmente 503 e precisamente: - *quartinetto al piano terra, contraddistinto col numero interno 1 (uno),*



composto di due vani ed accessori. Confinante: con Via Nazionale, con proprietà e con androne del fabbricato. Il tutto censito al NCEU del comune di Torre del Greco al F. 27, P. 450, Sub. 1. Piano terra.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1992	1/1 PP	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mercadante Francesco	23/09/1992	47447	338
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2	12/10/1992	26280	26281
Dal 22/09/2005	1/1 PP	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mercadante Francesco	22/09/2005	57100	8898
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2	20/09/1997	51607	29012

Tabella riepilogativa

## 2.5 ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI

Dal **certificato di matrimonio** rilasciato dall' Ufficio stato Civile del Comune di Torre del Greco (All. n. 4), si rileva che:

risulta coniugato con

A anno 1991. Annotazione a margine: Nessuna

**Ufficio Anagrafe** del comune di Torre del Greco ha rilasciato certificato di residenza storico (All. n. 5) dal quale si rileva che:



**CAP. 3 - QUESITO 2**

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

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

**Lotto Unico** composto da un appartamento posto al piano terra, ubicato nel Comune di Torre del Greco alla Via Nazionale n. 503 (erroneamente indicato in visura catastale al civico n. 547) identificato al Catasto Fabbricati al: F. 27, P.IIa 450, Sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, Cons. 3,5 vani, Sup. 67 mq, Rendita € 289,22, Via Nazionale n. 547, P. T.

Coordinate geografiche 40.77204168074019, 14.401199809465764



Vista dalla Via Nazionale con accesso dalla sottostante Via Ponte della Gatta





*Prospetto principale dalla Via Ponte della Gatta*



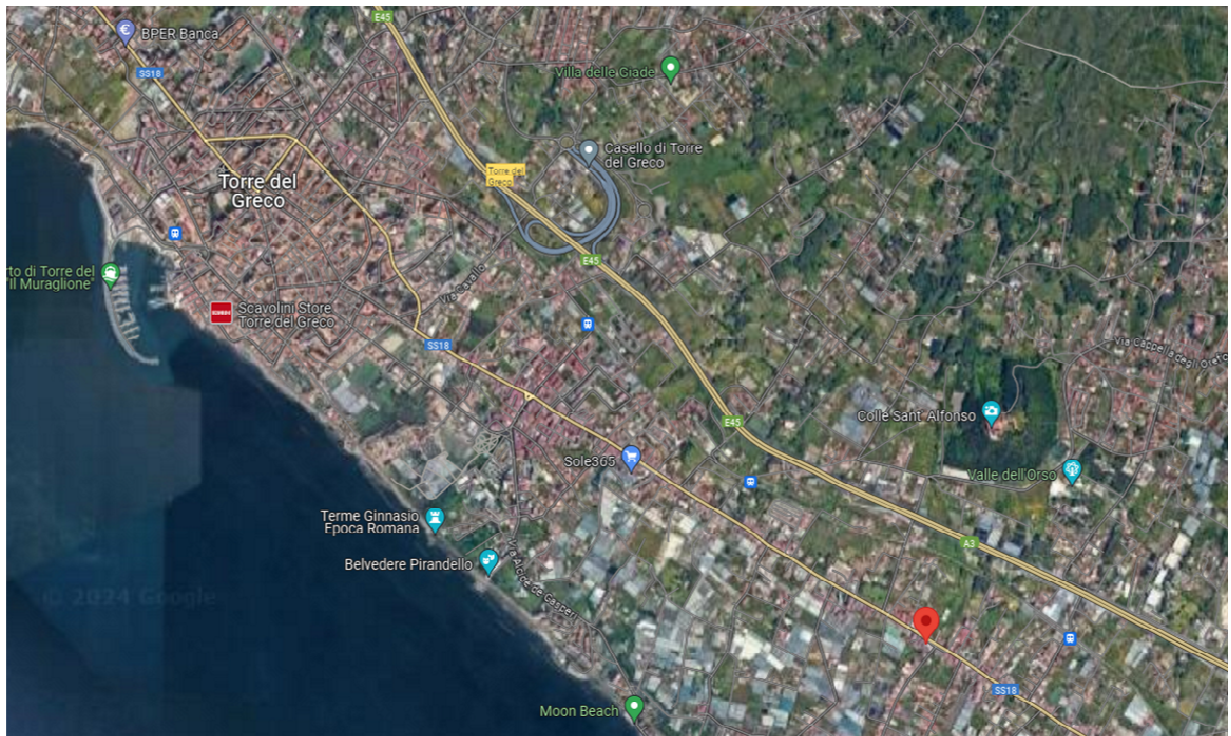
*Prospetto secondario da cortile alieno*

Il complesso edilizio realizzato nel 1954 e successivamente ampliato e sopraelevato tra gli anni 60 e 70 è, composto da un unico corpo scala, articolato su tre livelli fuori terra ad uso residenziale, composta da n. 2 unità abitative per piano. Trattasi di un fabbricato in c.a. con



copertura piana non praticabile, solai in latero cemento, per tipologia costruttiva tipica dei fabbricati analoghi presenti lungo la strada. I prospetti sono caratterizzati da facciate con rivestimento in piastrelle di ceramica di colore azzurro, ritmati da finestre e balconi regolari che ne definiscono il carattere estetico finale del fabbricato. L'accesso principale esposto a nord-ovest, avviene direttamente dalla Via Ponte della Gatta sottostante la principale via Nazionale dal civico n. 503 mediante un portone che consente l'accesso all'androne condominiale dove si diparte la scala di accesso ai piani superiori. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie (All. n. 13).

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Torre del Greco alla via Nazionale n. 503, trattasi di zona semiperiferica a carattere residenziale, distante circa 3,5 km dal centro cittadino, con sufficiente dotazione di servizi primari ed attività commerciali di vario genere. Distante circa 4 km dallo svincolo dell'autostrada A3 Napoli-Reggio Calabria. Il contesto urbano a media densità abitativa è caratterizzato da fabbricati ad uso residenziale di tipo civile realizzati negli anni 70-80.



Macro localizzazione



Il territorio comunale è situato nella parte centro-meridionale del golfo di Napoli, alle falde sud-occidentali del vulcano Somma-Vesuvio, è servita dalla strada statale n. 18 Tirrena Inferiore, che da Napoli discende la costa tirrenica fino alla Calabria, e dall'autostrada Napoli-Reggio Calabria (A3); nella sua stazione, inoltre, fanno scalo le linee ferroviarie Napoli-Reggio Calabria e Circumvesuviana (tratta Napoli-Torre Annunziata-Scafati-Poggiomarino-Sarno). Nel locale porto commerciale si svolge un elevato volume di traffici marittimi, che solo in parte fa riferimento alle strutture portuali di Napoli, situate a 17 chilometri. L'aeroporto dista appena 17 km. Il comune è inserito nel Parco nazionale del Vesuvio.



*Micro localizzazione*

La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi.



---

### 3.2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di Torre del Greco alla Via Nazionale n. 503 identificato al Catasto Fabbricati al:

- F. 27, P.IIa 450, Sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, Cons. 3,5 vani, Sup. 67 mq, Rendita € 289,22, Via Nazionale n. 547 P. T;

In ditta catastale:

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e non sono intervenute variazioni successive alla data di trascrizione del pignoramento





### 3.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

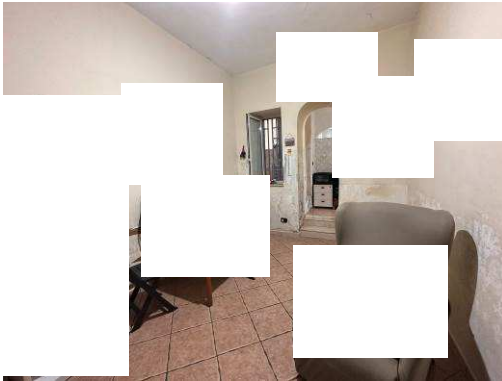
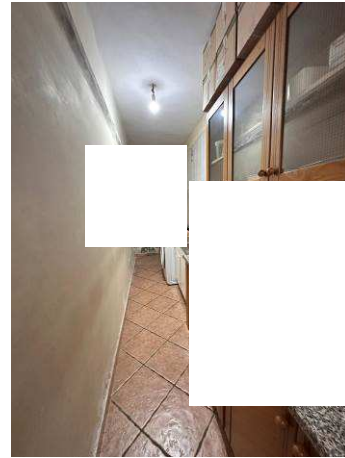
**Descrizione:** Appartamento al piano terra ubicato in Torre del Greco alla Via Nazionale n. 503, Scala unica, int. 1. L'appartamento è ubicato al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale, con accesso diretto dall'androne condominiale, si sviluppa su una pianta rettangolare, lunga la quale si alternano i vari ambienti collegati da un corridoio: cucina con terrazzino, un bagno, una cameretta con affaccio lato cortile ed una camera da letto con affaccio sulla strada.



Cucina



Terrazzino



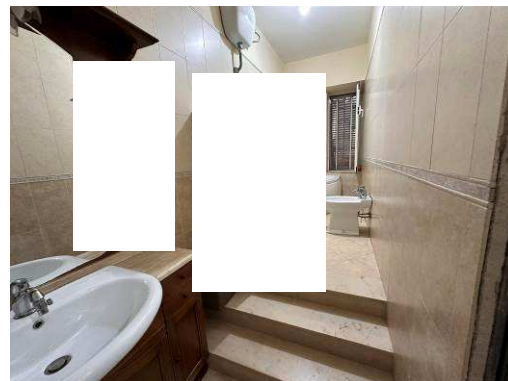
Soggiorno



Camera da letto

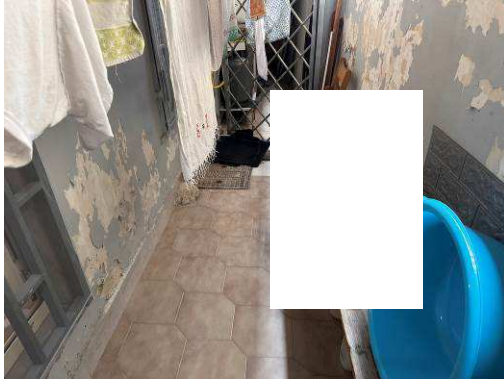


Camera da letto



Bagno

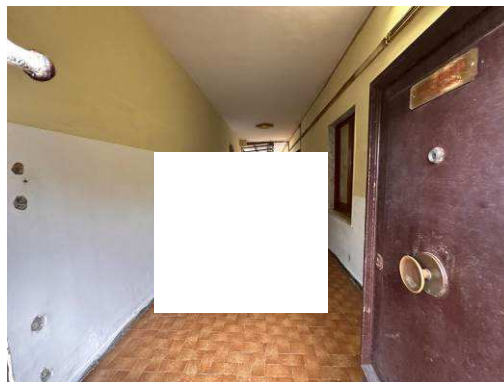




*Presenza di umidità con distacco di intonaco*



*Pozzetti neri di ispezione*



*Androne condominiale*



*Ingresso dell'u.i.*



---

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- l'altezza utile interna è di 3,10 m;
- il pavimento è costituito da piastrelle di ceramica di colore beige, tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione;
- le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,20 m;
- gli infissi esterni sono a doppia battuta in legno con vetro, tapparelle in pvc e grate in ferro;
- le porte interne delle camere e del bagno, sono a battente unico in legno;
- il bagno è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bidè e vasca;

Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc); si precisa che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero appartamento quantificando il costo in € 1.000.

Sono presenti lungo le pareti perimetrali macchie di umidità con distacco di intonaco, inoltre nel terrazzino sono presenti due pozzetti neri di servizio all'intero fabbricato. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dall'androne condominiale.

Attualmente l'appartamento risulta occupato dai sigg.

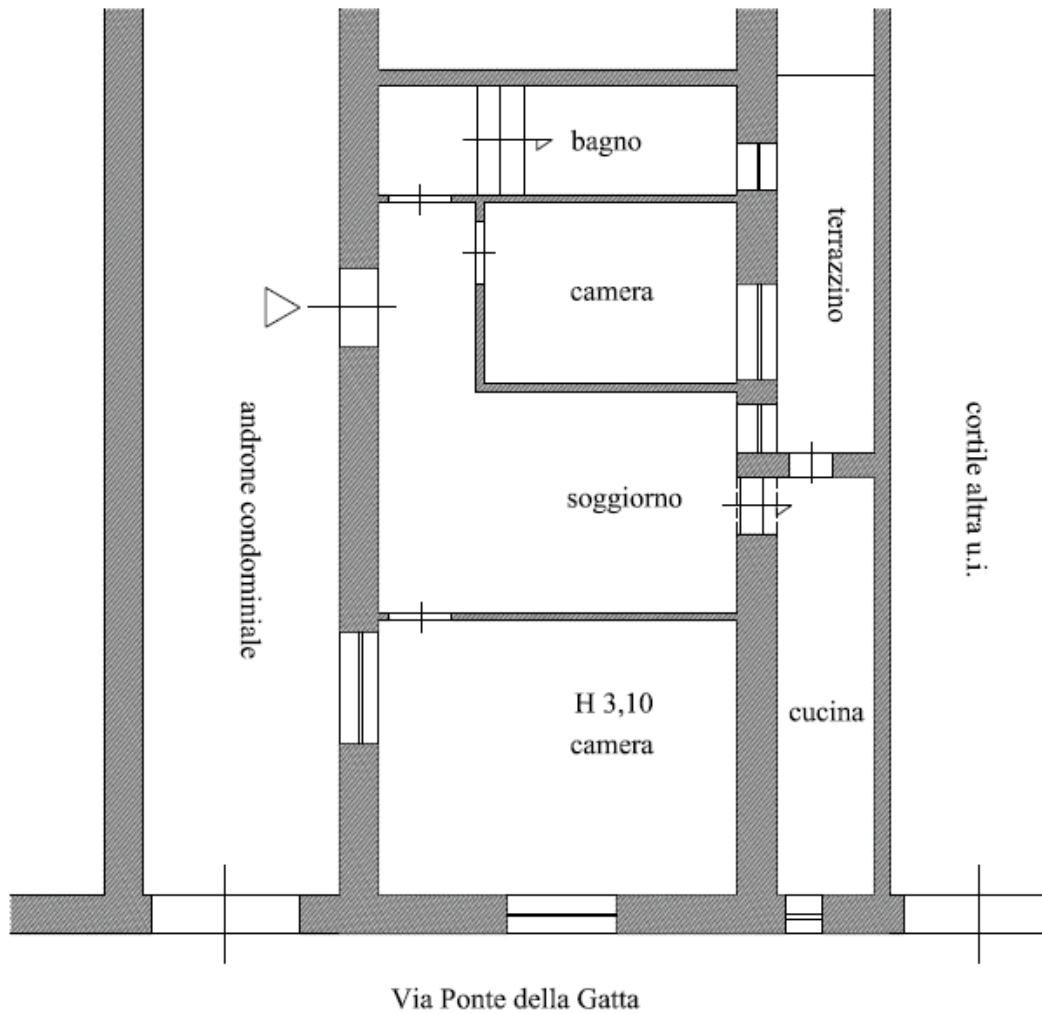
(debitori) e dal loro nucleo familiare.

**Dati catastali** - F. 27, P.IIa 450, Sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, Cons. 3,5 vani, Sup. 67 mq,

Rendita € 289,22, Via Nazionale n. 547 P. T;

Confini: nord-est con altra u.i., sud ovest con strada., nord-ovest con androne condominiale, sud-est con cortile altra u.i.





Appartamento piano terra  
F. 27, P. 450, Sub. 1



*Rilievo dello stato dei luoghi*

Destinazione	Superficie	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		
appartamento	52,36	70,00	3,10	T
terrazzino	6,00	7,00	3,10	T

*Tabella superfici*



**3.4 – DESCRIZIONE LOTTO**

*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, 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 - Quota di piena proprietà di un appartamento al piano terra ubicato in Torre del Greco alla Via Nazionale n. 503, Scala unica, int. 1. L'appartamento è ubicato al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale, con accesso diretto dall'androne condominiale, si sviluppa su una pianta rettangolare lunga la quale si alternano i vari ambienti collegati da un corridoio: cucina con terrazzino, un bagno, una cameretta con affaccio lato cortile ed una camera da letto con affaccio sulla strada., con una superficie commerciale di mq 72,10. Dati catastali – F. 27, P.lla 450, Sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, Cons. 3,5 vani, Sup. 67 mq, Rendita € 289,22, Via Nazionale n. 547 P. T. Confini: nord-est con altra u.i., sud ovest con strada., nord-ovest con androne condominiale, sud-est con cortile altra u.i. Il descritto stato



dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per alcune lievi difformità. In particolare si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni con aperture di nuove finestre. Sarà necessario presentare Docfa per aggiornamento catastale Costi preventivati € 1.000. Inoltre la particella di terreno su cui insiste il fabbricato identificato al NCEU al F. 27, P. 450 risulta rappresentato invece nell'Estratto di Mappa, con la particella identificata al NCT al F. 27 P.lla 1084. Sarà necessario presentare il Tipo Mappale che consente l'inserimento sulla cartografia catastale del fabbricato presente sul territorio ma non inserito in mappa, mediante l'ausilio del software Pregeo Costi preventivati € 2.000. A seguito dell'aggiornamento sarà possibile allineare i riferimenti catastali tra i dati dei terreni censiti al N.C.T. e quelli dei fabbricati al N.C.E.U. Si precisa che attualmente al F. 27, P 450 corrisponde un altro fabbricato ubicato alla Via Nazionale al civico n. 425 ma non corrispondente all'immobile oggetto di pignoramento in quanto dal confronto emergono delle incongruenze relative l'ubicazione, la geometria e i confini ovvero nello specifico: dalla planimetria catastale si rileva la geometria della pianta al piano terra e i confini che risultano corrispondenti al fabbricato che insiste sulla P. 1084 ma non corrispondenti per il fabbricato sulla P. 450;- dall'Atto di compravendita del 1992 e successivo del 2005 l'immobile risulta ubicato alla Via Nazionale n. 547 (già n. 277) ed attualmente al civico 503 corrispondente alla P. 1084 mentre il fabbricato sulla P. 450 civico n. 425; - dai grafici allegati alla L.E. si rileva rilievo planimetrico con l'esatta ubicazione del fabbricato corrispondente alla P. 1084. A riscontro della richiesta l'Ufficio Tecnico di Torre del Greco ha rilasciato relativamente all'immobile le seguenti pratiche: Licenza Edilizia n. 204/1953 rilasciata in data 20/05/1954 intestato a \_\_\_\_\_ per la costruzione di un piccolo fabbricato sottostante la Via Nazionale (Ponte della Gatta); Abitabilità 10/11/1954; Licenza Edilizia n. 1041/1961 rilasciata in data 21/03/1961 intestato a \_\_\_\_\_ per la costruzione di un androne in ampliamento del quartino di sua proprietà sito alla Via Nazionale n. 277; Licenza Edilizia n. 1337/1962 rilasciata in data 24/03/1962



intestato a \_\_\_\_\_ per la costruzione di una sopraelevazione del 1° e 2° piano sito alla Via Nazionale n. 277; Rinnovo Licenza Edilizia n. 1337/1962 in data 28/08/1968; Variante Licenza Edilizia n. 1337/1962 rilasciata in data 13/10/1970 prot. n. 8190; Autorizzazione soprintendenza prot. n. 25368 del 13/08/1970; Abitabilità per sopraelevazione rilasciata in data 25/10/1971 prot. n. 28772. Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti e agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Dal confronto tra i grafici allegati alla Variante L. E. n. 1337/1962 rilasciata in data 13/10/1970 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; aperture di nuove finestre; frazionamento e fusione con altra u.i. confinate. Dall'analisi della visura catastale, dal confronto tra i grafici allegati alla Variante, la planimetria castale d'impianto e lo stato dei luoghi si rileva che la variazione di frazionamento e fusione è stata effettuata tra il 1970 (rilascio della Variante) e 1983 (02/02/1983 data di presentazione della planimetria d'impianto in ditta a \_\_\_\_\_). Per le difformità sopra indicate è possibile presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e relativa Autorizzazione Paesaggistica con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, si può stimare un costo di circa € 5.000. Della suddetta difformità se ne terrà conto successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Pervenuto agli esecutati in virtù di atto di atto di Compravendita del 22/09/2005 Repertorio 57100 Raccolta n. 8898 a firma del notaio Mercadante Francesco, trascritto il 22/09/2005 Registro Particolare 29012 Registro Generale 51607.

PREZZO-BASE: € 80.000.



**CAP. 4 - QUESITO 3**

*Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, 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 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)*

**4.1 - TITOLO DI PROPRIETÀ – PROVENIENZA**

Dall'analisi dei titoli di provenienza del ventennio è emerso che il bene oggetto di espropriazione è pervenuto ai debitori : \_\_\_\_\_ per la quota di piena proprietà in virtù di:

**1- Compravendita del 22/09/2005** Repertorio 57100 Raccolta n. 8898 a firma del notaio Mercadante Francesco, trascritto il 22/09/2005 Registro Particolare 29012 Registro Generale 51607. Con il quale la sig.ra \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale dei beni, ma che aliena bene personale, vende ai \_\_\_\_\_ in regime di comunione dei beni, la piena proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato sito nel comune di Torre Del Greco (NA) alla Via Nazionale n. 547 (già n. 277) ed attualmente 503 e precisamente: *appartamentino al piano terra, contraddistinto col numero interno 1 (uno), composto di due vani ed accessori. confinante: con Via Nazionale, con proprietà \_\_\_\_\_ e con androne del fabbricato. Riportato al NCEU del comune di Torre del Greco al F. 27, P. 450, Sub. 1, Piano terra.*

*La vendita è stata eseguita unitamente ad ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione, così come pervenuto alla parte venditrice, come da essa posseduto e come*





risulta dallo stato dei luoghi. In particolare si conviene e pattuisce tra le parti che: a) preso atto che l'appartamento in oggetto viene venduto per uso abitativo con ingresso dal portone principale; nell'ipotesi in cui il predetto appartamento venga adibito ad uso commerciale, sarà vietata alla parte acquirente l'ingresso dal suindicato portone. tale clausola accompagnerà le successive vicende giuridiche dell'immobile in oggetto; b) le parti prendono atto che esclusivamente il signor ha il diritto di parcheggio auto nell'androne del palazzo; c) per ciò che riguarda la porta in ferro che divide il vialetto retrostante l'appartamento confinante con proprietà le parti concordano che la medesima non dovrà mai essere chiusa dall'interno dalla parte acquirente, in quanto, il libero accesso di quest'ultima è essenziale nel caso in cui si rendesse necessario ispezionare i pozzetti delle fosse biologiche ivi ubicate, senza nulla dovere a nessuno. Inoltre, il vialetto in questione sarà di pertinenza dell'appartamento in oggetto esclusivamente dalla porta di detto immobile, che dà accesso su detto vialetto, sino all'ultima finestra che appartiene all'appartamento. la parte acquirente prende atto che su detto vialetto ché scorrimento di acqua piovana e non. d) la parte acquirente è a conoscenza della presenza, su detto vialetto, di due pozzetti neri, che sono servili per tutti gli appartamenti dello stabile e che le loro acque, grazie ad un tubo o a più di uno, attraversano parte dell'appartamento in oggetto e fuoriescono dal medesimo. inoltre, la parte acquirente è a conoscenza che le tubature dell'acqua potabile sempre servili a tutti gli appartamenti dello stabile attraversano la stessa parte dello stabile ma sono collocate in alto; e) per le motivazioni di cui ai punti c) e d) la parte acquirente prende atto che non potrà in alcun modo modificare il suindicato vialetto. inoltre, la medesima sarà responsabile per danni e disagi che potrebbe comportare agli altri condomini per eventuali lavori effettuati in malo modo nell'appartamento in oggetto; f) è fatto divieto alla parte acquirente abbattere i muri maestri dell'immobile in oggetto.

**2- Compravendita del 23/09/1992** Repertorio 47447 Raccolta n. 338 a firma del notaio Mercadante Francesco, trascritto il 12/10/1992 ai nn. 26280-26281. Con il quale

e vendono a la piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Torre Del Greco (NA) alla Via Nazionale n. 547 (già n. 277) ed attualmente 503 e precisamente: - *quartinetto al piano terra, contraddistinto col numero interno 1 (uno), composto di due vani ed accessori. Confinante: con Via Nazionale, con proprietà e con*



---

*androne del fabbricato. Il tutto censito al NCEU del comune di Torre del Greco al F. 27, P. 450, Sub. 1. Piano terra.*

\*La sottoscritta Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle copie dei titoli di provenienza e quant'altro, si rimanda a tutte le copie dei titoli di provenienza allegate alla presente quale Allegato 3, le quali devono intendersi qui integralmente trascritte e riportate.

Al fine di verificare la continuità dei dati catastali si è eseguita l'analisi delle visure storiche.

Dalla visura storica dell'u.i. alla **P. 450 sub. 1** risulta:

- 1 – 30/06/1987 Impianto meccanografico
- 2 – 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

In conclusione dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali, planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e i passaggi di proprietà.



## 4.2 - VARIAZIONI CATASTALI CON INDICAZIONE DELLA PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTONO I MANUFATTI

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che la particella di terreno su cui insiste il fabbricato identificato al NCEU al F. 27, P. 450 risulta corrispondente al catasto terreni alla particella 1084.



*Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa*



*Estratto Di Mappa*

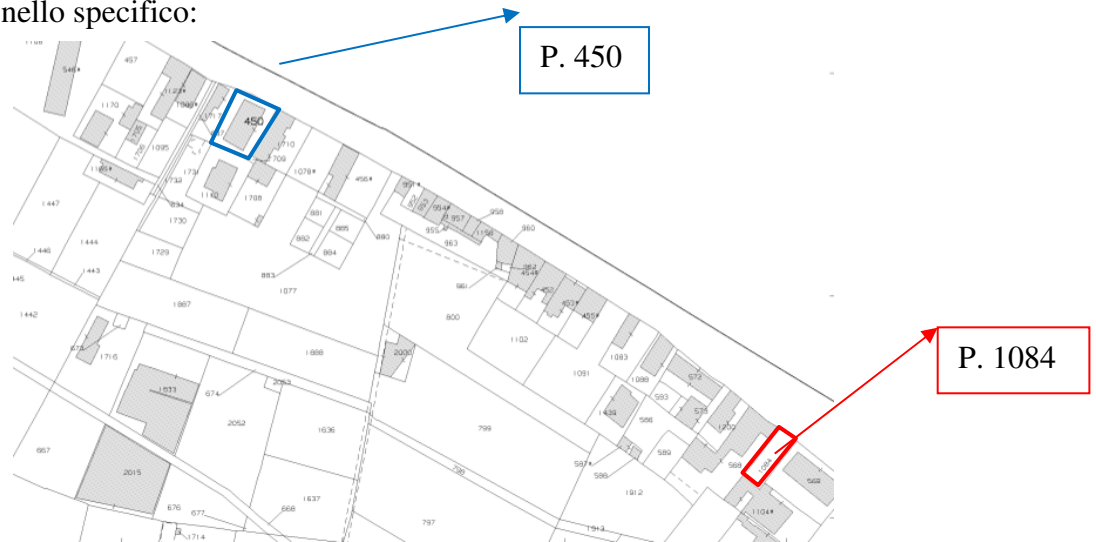


*Vista satellitare*

Sarà necessario presentare il Tipo Mappale che consente l'inserimento sulla cartografia catastale del fabbricato presente sul territorio ma non inserito in mappa, mediante l'ausilio del software Pregeo Costi preventivati € 2.000. A seguito dell'aggiornamento sarà possibile allineare i riferimenti catastali tra i dati dei terreni censiti al N.C.T. e quelli dei fabbricati al N.C.E.U.

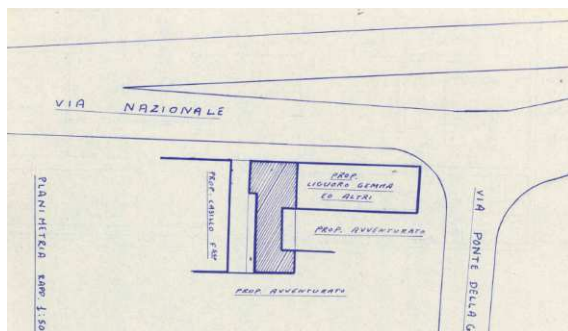


Si precisa che attualmente al F. 27, P 450 corrisponde un altro fabbricato ubicato alla Via Nazionale al civico n. 425 ma non corrispondente all'immobile oggetto di pignoramento in quanto dal confronto emergono delle incongruenze relative all'ubicazione, la geometria e i confini ovvero nello specifico:



Stralcio Estratto Di Mappa

- dalla planimetria catastale si rileva la geometria della pianta al piano terra e i confini che risultano corrispondenti al fabbricato che insiste sulla P. 1084 ma non corrispondenti per il fabbricato sulla P. 450;
- dall'Atto di compravendita del 1992 e successivo del 2005 l'immobile risulta ubicato alla Via Nazionale n. 547 (già n. 277) ed attualmente al civico 503 corrispondente alla P. 1084 mentre il fabbricato sulla P. 450 civico n. 425;
- dai grafici allegati alla L.E. si rileva rilievo planimetrico con l'esatta ubicazione del fabbricato corrispondente alla P. 1084.



Rilevo planimetrico V. L.E. n. 1337/1962



Vista satellitare



**CAP. 5 - QUESITO 4**

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

**5.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di Torre del Greco alla Via Nazionale n. 503 identificato al Catasto Fabbricati al:

- Appartamento F. 27, P.IIIa 450, Sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, Cons. 3,5 vani, Sup. 67 mq,

Rendita € 289,22, Via Nazionale n. 547 P. T;

In ditta catastale:

Quota 1/2

P.P. e

Quota 1/2 P.P.

**Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

Sono stati acquisiti i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

- Planimetrie catastali (All. n. 5);
- Visura catastatale per immobile Catasto Fabbricati (All. n. 6);
- Visura storica per immobile Catasto Terreni (All. n. 7);
- Estratto di mappa (All. n. 8).



## CAP. 6 - QUESITO 5

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

Dall'esame della seguente documentazione acquisita: atto di provenienza, visure catastali aggiornate, planimetrie catastali e sopralluogo effettuato si rileva la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento ed il bene risulta univocamente individuato.

## CAP. 7 - QUESITO 6

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

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

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali aggiornate e lo stato dei luoghi **si rileva la corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza.

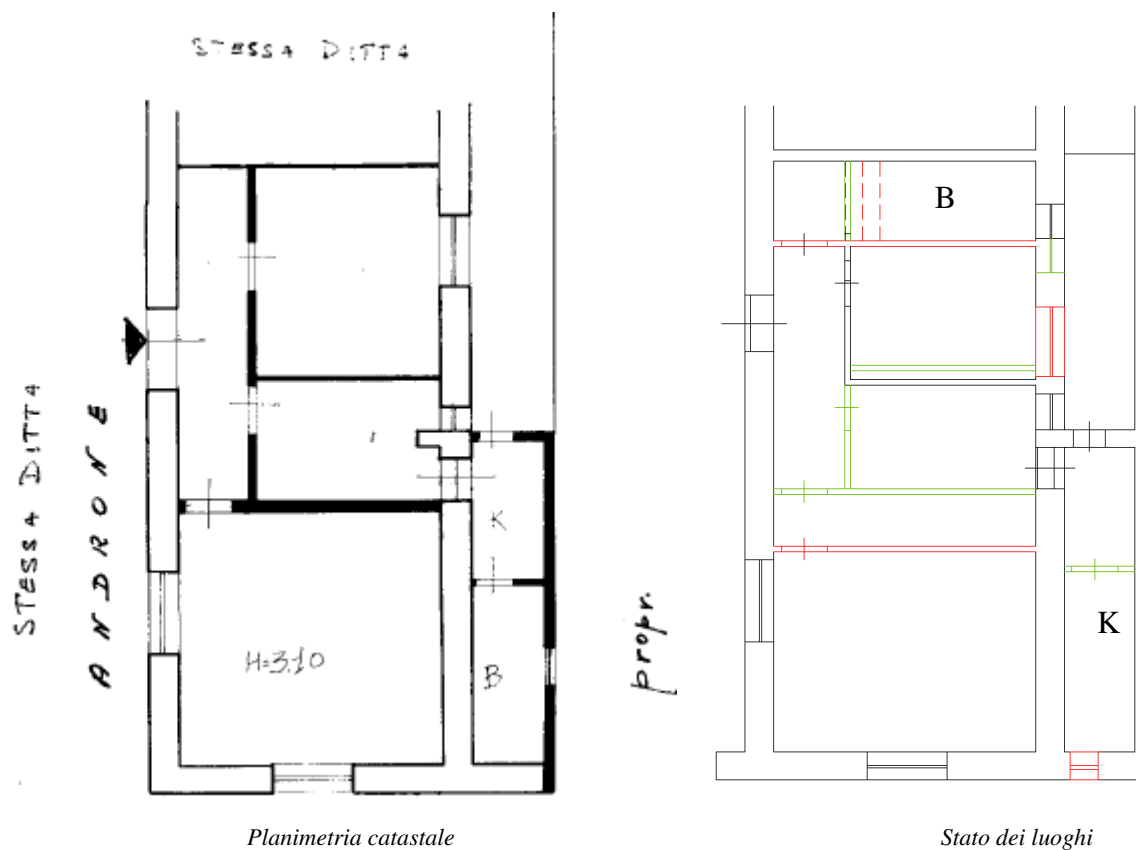


## 7.2 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

All'atto del sopralluogo, è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'u.i. oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e sono state riscontrate alcune lievi difformità.

In particolare si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni con aperture di nuove finestre.

Quanto esposto è meglio evidenziato nel rilievo metrico e nella planimetria di comparazione dove in rosso è riportato lo stato dei luoghi e in verde quello rappresentato nella planimetria catastale.



Sarà necessario la redazione della procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, si può stimare un costo di circa € 1.000.

**CAP. 8 - QUESITO 7-8**

*Segnali se l'identificativo catastale eventualmente **include** ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

*Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.*

*Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.*

L'identificativo catastale non **include** porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

L'immobile **non deriva** da una maggiore consistenza originaria.

Le particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, **non sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente** e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

**CAP. 9 - QUESITO 9**

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

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Torre Del Greco alla Via Nazionale n. 503 identificato al NCEU al F. 27, P. 450 è individuato nel vigente **Piano Regolatore Generale** (Adottata con Deliberazione dei Commissari ad acta n. 1 del 30.01.04 ed approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli, n. 248 del 20.03.06, in conformità ed esecuzione della Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 88 del 04.08.05 e così come previsto dal Decreto Dirigenziale della Regione Campania n. 22 del 06.03.06 – Decreto di approvazione pubblicato sul BURC n. 22 del 15 maggio 2006)





in un' area classificata come zona omogenea "**Zona Omogenea C1** con *Classi d'instabilità: basso rischio (BR)*

Inoltre il medesimo immobile è soggetto ai seguenti vincoli

- Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani (*Approvato con Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e la Tutela del Territorio, del 4 luglio 2002, pubblicato sulla G.U. n. 219 – Serie Generale – del 18/09/02*) in un'area classificata R.U.A. - recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale.

Inoltre l'intero territorio comunale è sottoposto alle norme:

- Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità Bacino Regionale della Campania Centrale (*Aggiornamento luglio 2011-Delibera di adozione del Comitato Istituzionale n. 4 del 28/7/2011*)
- è inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "Zona Rossa" L.R. n. 21 del 10/12/2003.
- Vincolo Paesistico Ambientale ai sensi del ex. L.1497/39 oggi D.Lvo 42/2004;
- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42, Parte Terza (D.M. 15/02/1962 pubblicato sulla G.U. n. 68 del 14/03/1962, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.Lgs 42/2004 art. 157, comma 1, lettera b)
- Infine ai sensi del D.M. LL.PP. del 7 marzo 1981, l'area in questione è classificata **grado di sismicità S=9**.



**CAP. 10 - QUESITO 10**

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

A riscontro della richiesta l'Ufficio Tecnico di Torre del Greco ha rilasciato relativamente all'immobile le seguenti pratiche (All. n. 9):

- Licenza Edilizia n. 204/1953 rilasciata in data 20/05/1954 intestato a \_\_\_\_\_ per la costruzione di un piccolo fabbricato sottostante la Via Nazionale (Ponte della Gatta);
- Abitabilità 10/11/1954;
- Licenza Edilizia n. 1041/1961 rilasciata in data 21/03/1961 intestato a \_\_\_\_\_ per la costruzione di un androne in ampliamento del quartino di sua proprietà sito alla Via Nazionale n. 277;
- Licenza Edilizia n. 1337/1962 rilasciata in data 24/03/1962 intestato a \_\_\_\_\_ per la costruzione di una sopraelevazione del 1° e 2° piano sito alla Via Nazionale n. 277;
- Rinnovo Licenza Edilizia n. 1337/1962 in data 28/08/1968;
- Variante Licenza Edilizia n. 1337/1962 rilasciata in data 13/10/1970 prot. n. 8190;
- Autorizzazione Soprintendenza prot. n. 25368 del 13/08/1970;



- Abitabilità per sopraelevazione rilasciata in data 25/10/1971 prot. n. 28772

Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti e agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime.

Dal confronto tra i grafici allegati alla Variante L. E. n. 1337/1962 rilasciata in data 13/10/1970 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- aperture di nuove finestre;
- frazionamento e fusione con altra u.i. confinate.

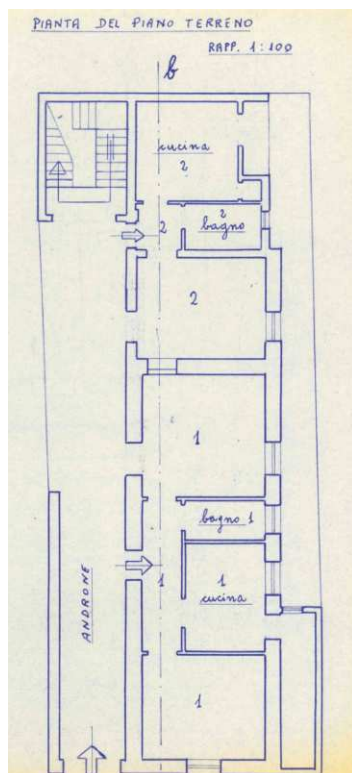
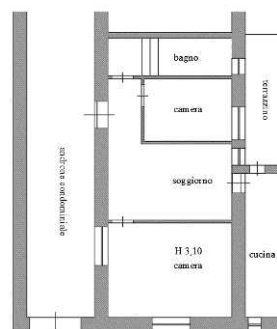
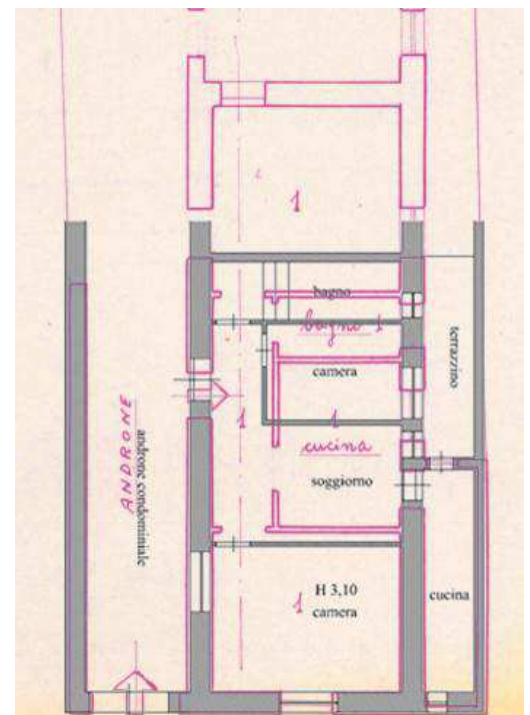


Grafico Variante L.E. n. 1337/1962-



Stato dei luoghi



Sovrapposizione

Dall'analisi della visura catastale, dal confronto tra i grafici allegati alla Variante, la planimetria castale d'impianto e lo stato dei luoghi si rileva che la variazione di frazionamento e fusione è

stata effettuata tra il 1970 (rilascio della Variante) e 1983 (02/02/1983 data di presentazione della planimetria d'impianto in ditta a

Per le difformità sopra indicate è possibile presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e relativa Autorizzazione Paesaggistica con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, si può stimare un costo di circa € 5.000.

Della suddetta difformità se ne terrà conto successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

**\* L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi comunali e provinciali preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.**

## CAP. 11 - QUESITO 11

*Indichi se vi è attestato di **prestazione energetica** ex D.Lgs n. 311/2006 e succ. modifiche: in particolare, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

A seguito di verifica della documentazione reperita presso i pubblici uffici non risulta alcun certificato (APE) emesso per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Sarà necessario redigere la suddetta attestazione per il locale commerciale con costi quantificati in € 500, mentre i locali deposito e il lastrico solare sono esenti dalla certificazione.



**CAP. 12 - QUESITO 12**

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

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, gli accessi, la sua destinazione d'uso, si ritiene che l'immobile sia vendibile in un unico lotto.

**CAP. 13 - QUESITO 13**

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere pignorato per la quota 1/1 di piena proprietà.

**CAP. 14 - QUESITO 14**

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato da  
(debitori esecutati). Inoltre a seguito di verifica



effettuata a mezzo PEC all'ufficio del registro degli atti privati non risulta nessun contratto di locazione (All. n. 10) a nome del debitore relativo all'immobile oggetto di pignoramento.

## CAP. 15 - QUESITO 15

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

## CAP. 16 - QUESITO 16

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli artistici, storici, alberghieri** di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censi o livelli evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*

### 16.1 – ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI

Da indagini da effettuarsi anche presso gli uffici tecnici del Comune **non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici** sui beni pignorati si precisa che l'intero territorio:

- Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani (*Approvato con Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e la Tutela del Territorio, del 4 luglio 2002, pubblicato sulla G.U. n. 219 – Serie Generale – del 18/09/02*) in un'area classificata R.U.A. - recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale.

Inoltre l'intero territorio comunale è sottoposto alle norme:



- Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità Bacino Regionale della Campania Centrale (*Aggiornamento luglio 2011-Delibera di adozione del Comitato Istituzionale n. 4 del 28/7/2011*)
- è inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "Zona Rossa" L.R. n. 21 del 10/12/2003.
- Vincolo Paesistico Ambientale ai sensi del ex. L.1497/39 oggi D.Lvo 42/2004;

## 16.2 - USI CIVICI

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania (All. n. 11) si rileva che con nel quale si attesta che nel il territorio di Torre del Greco **non vi sono terreni gravati da usi civici.**

## 16.3 – ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non è compreso in un condominio.

## 16.4 – SERVITU'

Sono presenti nel terrazzino due pozzetti neri d'ispezione a servizio dell'intero fabbricato come meglio indicato nell'atto di provenienza si riportano le prescrizioni rilevate *la parte acquirente prende atto che su detto vialetto c'è scorrimento di acqua piovana e non. d) la parte acquirente è a conoscenza della presenza, su detto vialetto, di due pozzetti neri, che sono servili per tutti gli appartamenti dello stabile e che le loro acque, grazie ad un tubo o a più di uno, attraversano parte dell'appartamento in oggetto e fuoriescono dal medesimo. inoltre, la parte acquirente è a conoscenza che le tubature dell'acqua potabile sempre servili a tutti gli appartamenti dello stabile attraversano la stessa parte dello stabile ma sono collocate in alto; e) per le motivazioni di cui ai punti c) e d) la parte acquirente prende atto che non potrà in alcun modo modificare il suindicato vialetto. inoltre, la medesima sarà responsabile per danni e disagi che potrebbe comportare agli altri condomini per eventuali lavori effettuati in malo modo nell'appartamento in oggetto; f) è fatto divieto alla parte acquirente abbattere i muri maestri dell'immobile in oggetto.*



**CAP. 17 - QUESITO 17**

***Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per **gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali 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 eventuali spese condominiali insolute.***

**17.1. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO****Considerazioni di carattere generale e qualitativo**

L'unità immobiliare in oggetto, composto da un appartamento al piano terra, ubicato nel Comune di Torre del Greco alla Via Nazionale n. 503. Esso è situato in una zona semiperiferica a carattere residenziale/commerciale con sufficiente presenza di servizi ed infrastrutture. Trattasi di una zona semiperiferica a carattere residenziale caratterizzata da una sufficiente richiesta di immobili ad uso commerciale. Il fabbricato si presenta con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di sufficiente livello. Per ulteriori dettagli descrittivi si





---

rimanda alla descrizione dell'immobile di cui ai punti precedenti ed alla documentazione fotografica allegata.

### **Criterio di Stima**

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Per la valutazione si può utilizzare un procedimento indiretto (o analitico) o un procedimento diretto (o sintetico comparativo). Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico). Tenuto conto della tipologia del cespite da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

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



Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie. È evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima. Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il prezzo al metro quadrato, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

### **Rilevazione dei prezzi di compravendita**

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

1. mediare le valutazioni di mercato di immobili analoghi fatte dalle Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Pompei in cui ricade il bene pignorato eseguendo quindi una **stima sintetica comparativa**;
2. controllare tale risultato per via indiretta con una **stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'**Osservatorio dei Beni Immobiliari e del Borsino immobiliare**

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.



## Determinazione Della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

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

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

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

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
appartamento	52,36	70,00	1,00	70,00	3,10	T
terrazzino	6,00	7,00	0,30	2,10	3,10	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,10</b>		

**Superficie commerciale: circa 72,10 mq.**



---

## 17.2- STIMA SINTETICA COMPARATIVA

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

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

La procedura prevede la rilevazione del dato immobiliare relativo ad ogni immobile comparabile rapportato a quello da stimare.

- il dato immobiliare comprende tutte le caratteristiche dell'immobile significative per la formazione del valore.

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

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

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



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

#### Determinazione Dei Prezzi Marginali

- Prezzo marginale caratteristica data

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

- Prezzo marginale caratteristica superficie principale

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

- Prezzo marginale della superficie secondaria

$$p = p1 \cdot \pi$$

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

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

- Prezzo marginale della caratteristica impianti tecnologici è calcolato, come per i servizi;

- Prezzo marginale della caratteristica livello di piano.

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



---

## ANALISI DEI COMPARABILI

Le indagini relative alla individuazione dei comparabili sono state compiute per via telematica ed attraverso la consultazione di agenzie di settore. (All. n. 12).

### 1. Appartamento: Via Nazionale 53, Torre del Greco

Superficie: 71 mq

Piano: primo

Stato: sufficiente

Valutazione: € 96.000

Agenzia: Privato

link - <https://www.immobiliare.it/annunci/110726541/?entryPoint=map>

### 2. Appartamento: Via Torretta Fiorillo 28, Torre del Greco

Superficie: 60 mq

Piano: terra

Stato: sufficiente

Valutazione: € 85.000

Agenzia: Tecnorete

link - <https://www.immobiliare.it/annunci/108132237/?entryPoint=map>

### 3. Appartamento: Via Nazionale 403, Torre del Greco

Superficie: 80 mq

Piano: terra

Stato: sufficiente

Valutazione: € 145.000

Agenzia: Tecnorete

link - <https://www.immobiliare.it/annunci/113876397/?entryPoint=map>



<b>MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)</b>				
<b>TABELLA DEI DATI</b>				
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>INDIRIZZO COMP. 1</b>	<b>INDIRIZZO COMP. 2</b>	<b>INDIRIZZO COMP. 3</b>	<b>SUBJECT</b>
PREZZO TOTALE	€ 96.000,00	€ 85.000,00	€ 145.000,00	
SCONTO (%)	3,00%	3,00%	3,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 93.120,00	€ 82.450,00	€ 140.650,00	
data (mesi)	6	6	6	0
superficie princip.	71	60	80	72,10
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p. auto coperto	0	0	0	0
superficie p. auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	1	1	1	1
piano	1	0	0	0
ascensore	non presente	non presente	non presente	non presente
stato manutentivo	sufficiente	sufficiente	ottimo	sufficiente
panoramicità - particolarità	presente	presente	presente	non presente
dotazione tecnologica	adeguata	adeguata	adeguata	adeguata
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
superficie marginale	71	60	80	72,10
valore unitario sup. marginale	€ 1.311,55	€ 1.374,17	€ 1.758,13	€ 1.311,55

<b>ANALISI DEI PREZZI MARGINALI</b>				
<b>PREZZO CARATTERISTICA</b>	<b>COMP. 1</b>	<b>COMP. 2</b>	<b>COMP. 3</b>	<b>SUBJECT</b>
data	-€ 155,20	-€ 137,42	-€ 234,42	
superficie princip.	€ 1.311,55	€ 1.374,17	€ 1.758,13	
superficie giardino	€ 65,58	€ 65,58	€ 65,58	
superficie box	€ 655,77	€ 655,77	€ 655,77	
superficie p. auto coperto	€ 524,62	€ 13,12	€ 13,12	
superficie p. auto scoperto	€ 393,46	€ 65,58	€ 65,58	
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
piano	-€ 931,20	-€ 824,50	-€ 1.406,50	
ascensore	€ 4.656,00	€ 4.122,50	€ 7.032,50	
stato manutentivo	€ 10.815,00	€ 10.815,00	€ 10.815,00	
panoramicità	€ 4.656,00	€ 4.122,50	€ 7.032,50	
dotazione tecnologica	€ 1.862,40	€ 1.649,00	€ 2.813,00	
classe energetica	€ 2.793,60	€ 2.473,50	€ 4.219,50	
epoca costruttiva	€ 2.793,60	€ 2.473,50	€ 4.219,50	



<b>TABELLA di VALUTAZIONE</b>				
<b>PREZZO CARATTERISTICA</b>	<b>COMP. 1</b>	<b>COMP. 2</b>	<b>COMP. 3</b>	<b>SUBJECT</b>
prezzo totale	€ 93.120,00	€ 82.450,00	€ 140.650,00	€ 90.894,74
data	-€ 931,20	-€ 824,50	-€ 1.406,50	0
superficie princip.	€ 1.442,70	€ 15.869,75	-€ 10.361,24	72,10
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1
piano	€ 931,20	€ 0,00	€ 0,00	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	non presente
stato manutentivo	€ 0,00	€ 0,00	-€ 32.445,00	sufficiente
panoramicità	-€ 4.656,00	-€ 4.122,50	-€ 7.032,50	non presente
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	adeguata
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E -F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
<b>PREZZO MARGINALIZZATO</b>	<b>€ 89.906,70</b>	<b>€ 93.372,75</b>	<b>€ 89.404,76</b>	<b>€ 90.894,74</b>
valore minimo				<b>€ 89.404,76</b>
valore massimo				<b>€ 93.372,75</b>
<b>Divergenza percentuale assoluta:</b>		<b>4,25%</b>		
<b>ATTENDIBILE:</b>		<b>VERO</b>		

	<b>EURO</b>	<b>EURO/MQ</b>
<b>COMPARABLE 1</b>	<b>€ 89.906,70</b>	<b>€ 1.246,97</b>
<b>COMPARABLE 2</b>	<b>€ 93.372,75</b>	<b>€ 1.295,05</b>
<b>COMPARABLE 3</b>	<b>€ 89.404,76</b>	<b>€ 1.240,01</b>
<b>SUBJECT</b>	<b>€ 90.894,74</b>	<b>€ 1.260,68</b>

Per quanto sopra esposto, scaturisce che il valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

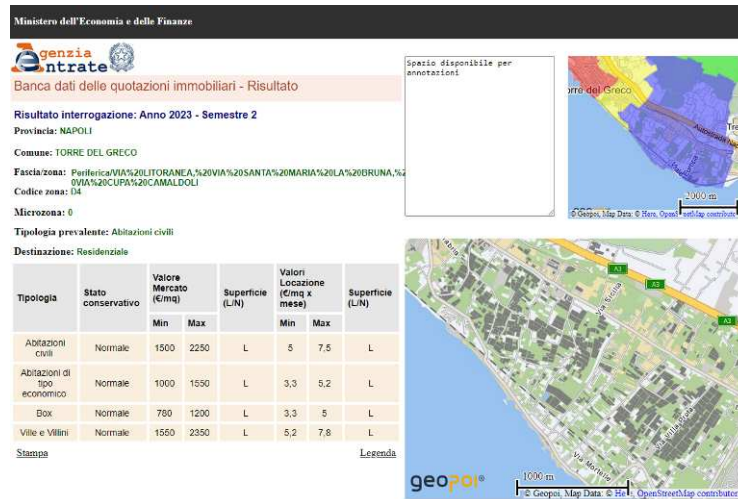
$$\text{VALORE LOTTO UNICO} = 72,10 \text{ mq} \times 1.260,68 = \text{€ } 90.894,74$$





**17.3. - STIMA PER VALORI UNITARI**

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.



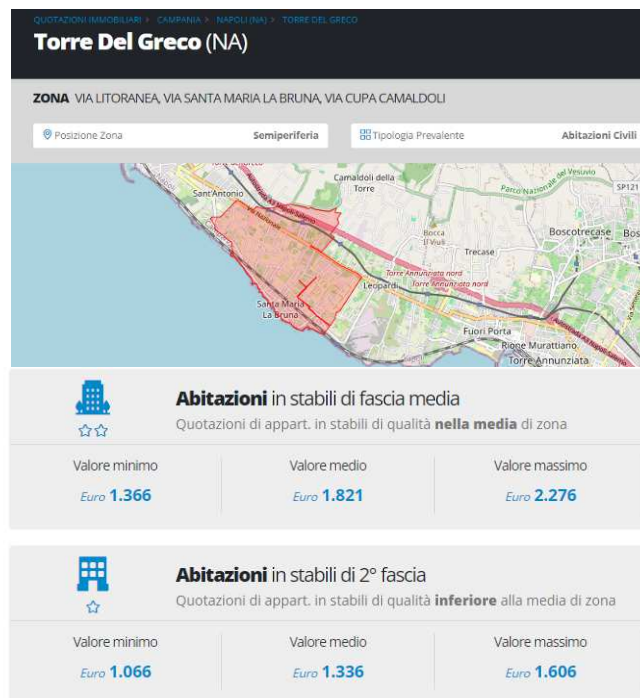
Abitazioni di tipo economico

Normale

€ 1.000

€ 1.550

Altro dato ricavato dal listino della **Borsa Immobiliare** per la provincia di Napoli, accessibili tramite il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) si rilevano i seguenti valori:



Abitazioni in stabili di 2° fascia

€ 1.066

€ 1.606

Pertanto, il valore ricavato pari a € **1.260,68** è in linea con i valori statistici dell'OMI e del Borsino Immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torre del Greco (NA) Via Nazionale n. 503, Piano terra	72,10 mq	1.260,68 €/mq	€ 90.894,74	100,00%	€ 90.894,74
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 90.894,74</b>

#### 17.4. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Il Valore di Mercato sopra indicato andrà adeguato e corretto in ragione degli oneri che il futuro acquirente dovrà sostenere al fine di soddisfare tutti gli aspetti legati alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, nello specifico:

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2	%
Impianto Elettrico	1.000,00	€
APE	500,00	€
Docfa	1.000,00	€
Accertamento di Conformità	5.000,00	€
Servitù	2	%

**Valore finale di stima: € 80.000**

#### CAP. 18 - QUESITO 18

*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*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato da (debitori eseguiti).



---

## ALLEGATI

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

- **ALL. 1** – VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO
- **ALL. 2** – ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI
- **ALL. 3** – ATTI DI PROVENIENZA
- **ALL. 4** – CERTIFICATO DI MATRIMONIO E RESIDENZA STORICO
- **ALL. 5** - PLANIMETRIE CATASTALI
- **ALL. 6** – VISURE CATASTALI FABBRICATI
- **ALL. 7** – VISURE CATASTALI TERRENI
- **ALL. 8** – ESTRATTO DI MAPPA
- **ALL. 9** – TITOLI AUTORIZZATIVI
- **ALL. 10** - VERIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE
- **ALL. 11** – USI CIVICI
- **ALL. 12** - COMPARABILI VENDITA
- **ALL. 13** – RILIEVO FOTOGRAFICO
- **ALL. 14** - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- **ALL. 15** - RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA

