

# **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 142/2011 + 196/2011

AVVIATA DA  
**BANCA STABIESE SPA**



**RELAZIONE DI STIMA**

**Giudice dell'Esecuzione**  
Dott.ss Emanuela Musi

Castellammare di Stabia 10/10/2018

Il CTU  
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>7</u></b>
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.....	7
2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	8
2.3.- VERIFICA CATASTALE .....	11
2.4.- VERIFICA ATTO DI PROVENIENZA.....	12
2.5.- ATTO DI MATRIMONIO .....	13
<b><u>CAP. 3 - QUESITO N. 2 .....</u></b>	<b><u>15</u></b>
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	15
3.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE. ....	19
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. ....	20
<b><u>CAP. 4 - QUESITO N. 3 .....</u></b>	<b><u>23</u></b>
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE. ....	23
4.2 - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA.....	24
<b><u>CAP. 5 - QUESITO N. 4 .....</u></b>	<b><u>27</u></b>
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	27
<b><u>CAP. 6 - QUESITO N. 5 .....</u></b>	<b><u>28</u></b>
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO .....	28
<b><u>CAP. 7 - QUESITO N. 6 .....</u></b>	<b><u>28</u></b>
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.....	28
<b><u>CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8 .....</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b><u>CAP. 9- QUESITO N. 9 .....</u></b>	<b><u>30</u></b>
9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE .....	30
<b><u>CAP. 10- QUESITO N. 10 .....</u></b>	<b><u>34</u></b>
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA .....	34
10.2.- CALCO DEI COSTI PER RIPRISTINO DEI LUOGHI.....	35
<b><u>CAP. 11- QUESITO N. 11 .....</u></b>	<b><u>38</u></b>

11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	38
<b><u>CAP. 12- QUESITO N. 12 .....</u></b>	<b><u>38</u></b>
12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	38
<b><u>CAP. 13- QUESITO N. 13 .....</u></b>	<b><u>38</u></b>
13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO .....	38
<b><u>CAP. 14- QUESITO N. 14 .....</u></b>	<b><u>39</u></b>
14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO .....	39
<b><u>CAP. 15- QUESITO N. 15 .....</u></b>	<b><u>39</u></b>
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE .....	39
<b><u>CAP. 16- QUESITO N. 16 .....</u></b>	<b><u>40</u></b>
16.2.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI .....	40
16.1.- USI CIVICI.....	40
16.1.- ONERI CONDOMINIALI .....	40
<b><u>CAP. 17- QUESITO N. 17 .....</u></b>	<b><u>41</u></b>
17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO .....	41
17.1.1.- STIMA SINTETICA COMPARATIVA .....	49
17.1.2.- STIMA PER VALORI UNITARI .....	50
17.2.- CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE .....	51
17.1.3. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI .....	51
<b><u>CAP. 18- QUESITO N. 18 .....</u></b>	<b><u>52</u></b>
RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE.....	52
CONGEDO ESPERTO .....	56

**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 nata a Roma il 11/07/1973, 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 11/04/2016 (All. n. 1) nomina di Esperto Estimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Anna Maria Diana, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 142/2011 promossa da Banca Stabiese

**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 estimatore in accordo con avv. Giorgia Viola, 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 14/07/2016.

La sottoscritta unitamente all'avv. Giorgia Viola si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Comune di Castellammare di Stabia alla Via Pioppaino n. 22 al fine di esperire le operazioni peritali.

Le operazioni di sopralluogo, sono iniziate in data 14/07/2016 alle ore 10.00.

In quella occasione, presso l'immobile pignorato, unitamente alla sottoscritta era presente il custode giudiziario, inoltre era presente [REDACTED] 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.

Successivamente il CTU ha effettuato le dovute indagini presso:

- AGENZIA DEL TERRITORIO di NAPOLI CATASTO:

in data 30/05/2016 e 21/09/2018 all'Ufficio del Catasto sono stati acquisiti lo stralcio del foglio di mappa attuale, le visure storiche degli immobili pignorati e le relative planimetrie catastali.

- CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI:

Nelle date del 30/05/2016 e 24/09/2018 e 26/09/2018 presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2° sono state effettuate ispezioni ipotecarie, tanto per immobile quanto per nominativo per verificare la completezza e l'esattezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. allegata agli atti; sono state inoltre acquisite le formalità di interesse

- ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI NAPOLI:

I titoli di provenienza sono stati rilevati dal fascicolo depositati dalla precedente CTU.

- UFFICIO TECNICO Comune di Castellammare di Stabia:

con richiesta del 18/09/2018 è stata acquisita il giorno 25/09/2018 e 27/09/2018 certificazione urbanistica dei titoli autorizzativi oltre a Copia Stralcio P.R.G. - Zonizzazione e Norme Tecniche di Attuazione;

- UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE Comune di Castellammare di Stabia:

Certificato storico di residenza   


- UFFICIO USI CIVICI Assessorato Regionale Campania:

Rilascio di certificazione con attestazione se l'immobile pignorato sia gravato da usi civici.

Esaminata la documentazione prodotta dal creditore precedente, la documentazione della Conservatoria dei RR.II., effettuate le visure catastali, i sopralluoghi, le ricognizioni, i rilievi metrici e fotografici degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale, esperite le opportune indagini di mercato, il C.T.U. 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).*

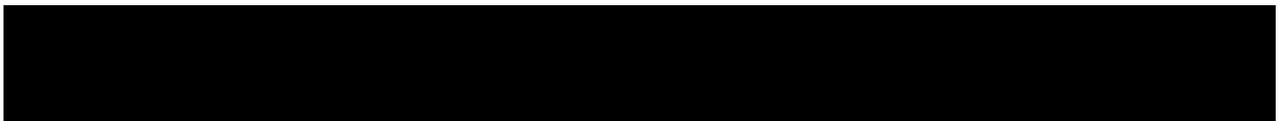
### 2.1. - VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C

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

**quota di proprietà pari al 100%** dell'unità immobiliare sita nel Comune di Comune di Castellammare di Stabia alla Via Pioppaino n. 22, identificato al Catasto Fabbricati al :

- F. 4, P.III 1181, Sub. 10 graffato 36, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 7 vani,

Rendita Euro 867,65, Via Pioppaino piano: T interno: 3 scala: B;





Esaminata la documentazione allegata dal creditore precedente, la stessa è risultata completa ed idonea con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c.

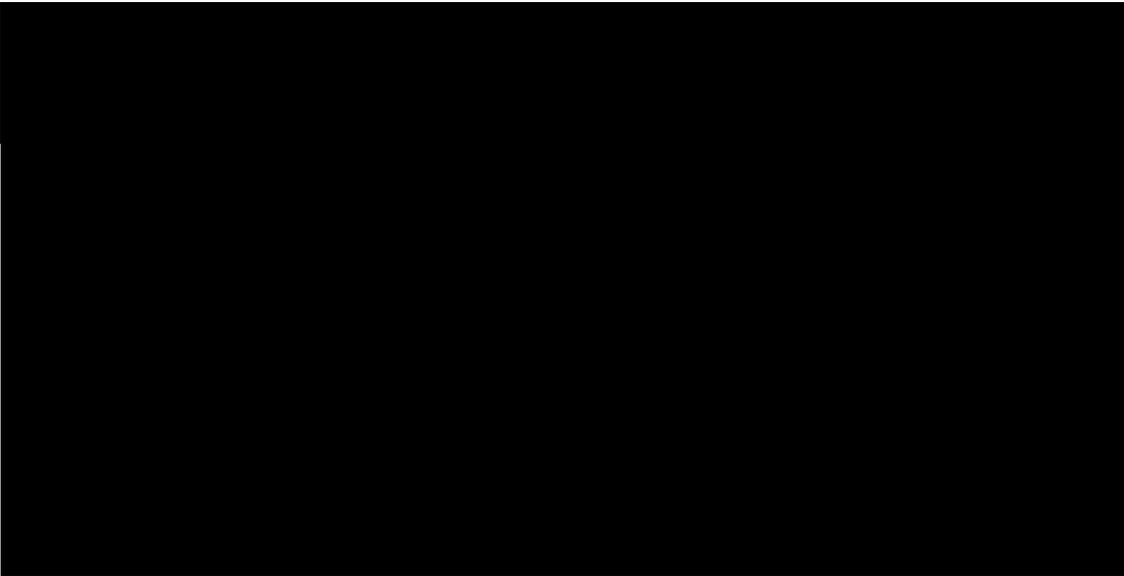
Infatti il fascicolo procedurale è composto da :

Relazione notarile a firma del Notaio Ferdinando Spagnuolo del 31/05/2011.

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

Dalla documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2° (All. n. 2) è stato effettuato Elenco Formalità:

- Ispezione n. T127265 del 30/05/2016 per immobile Comune di Castellammare Di Stabia (NA) Tipo catasto: Fabbricati **Foglio: 4 - Particella 1181, Sub. 10;**

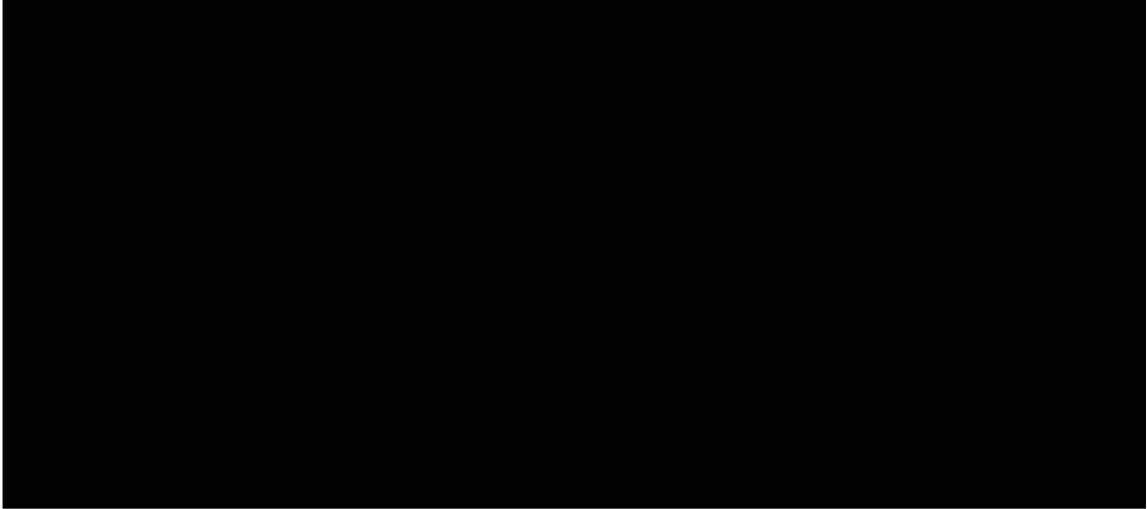


con relative Note Trascrizioni ed Iscrizioni per i beni oggetto di espropriazione, risulta quanto segue:

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti: Note individuate: **6**

### **TRASCRIZIONE A FAVORE**

**1- Compravendita del 25/02/1986** trascritta il 12/03/1986 - Registro Particolare  
5546 Registro Generale 6921



**ISCRIZIONE CONTRO**

**2 – Ipoteca Volontaria del 17/10/2005**, trascritta il 19/10/2005 Registro Particolare  
18930 Registro Generale 56471 Pubblico ufficiale Branca Adolfo Repertorio  
102227/24720 derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario  
A favore di San Paolo Banco Di Napoli.

**3 – Ipoteca Volontaria del 17/10/2005**, trascritta il 08/11/2005 Registro Particolare  
20819 Registro Generale 60796 Pubblico ufficiale Branca Adolfo Repertorio 102228  
derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario  
A favore an Paolo Banco Di Napoli.

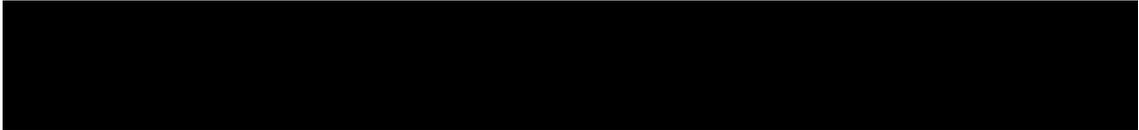
**4 – Ipoteca Giudiziale del 08/03/2011**, trascritta il 06/04/2011 Registro Particolare  
2223 Registro Generale 13894 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 191  
A favore di Banca Stabiese S.P.A.

**5 – Ipoteca Giudiziale del 29/11/2011**, trascritta il 11/01/2012 Registro Particolare  
88 Registro Generale 1236 Pubblico ufficiale Tribunale Di Ancona Sez.Distaccata Di  
Jesi Repertorio 291/2010 derivante da Decreto Ingiuntivo

A favore di Banca Popolare Di Ancona

**6 - Ipoteca Giudiziale del 26/04/2015**, trascritta il 14/11/2017 Registro Particolare  
6557 Registro Generale 49147 Pubblico ufficiale Tribunale Di Treviso Repertorio  
1769

*A favore* di Gruppo Padana Ortofloricoltura dei f.lli Gazzola ss Società agricola



**TRASCRIZIONE CONTRO**

**7 - Verbale Di Pignoramento Immobili del 11/05/2011**, trascritta il 17/05/2011 -  
Registro Particolare 14882 Registro Generale 21013 Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE Repertorio 511

A favore Banca Stabiese S.P.A.

**8 - Decreto Sequestro Preventivo del 24/06/2011**, trascritta il 07/07/2011- Registro  
Particolare 14882 Registro Particolare 20622 Registro Generale 29484  
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 5219/2011

A favore Erario Dello Stato

**9 - Verbale Di Pignoramento Immobili del 07/07/2011**, trascritta il 20/07/2011 -  
Registro Particolare 22258 Registro Generale 31894 Pubblico ufficiale Ufficiale  
Giudiziario Repertorio 642

A favore Erario Dello Stato

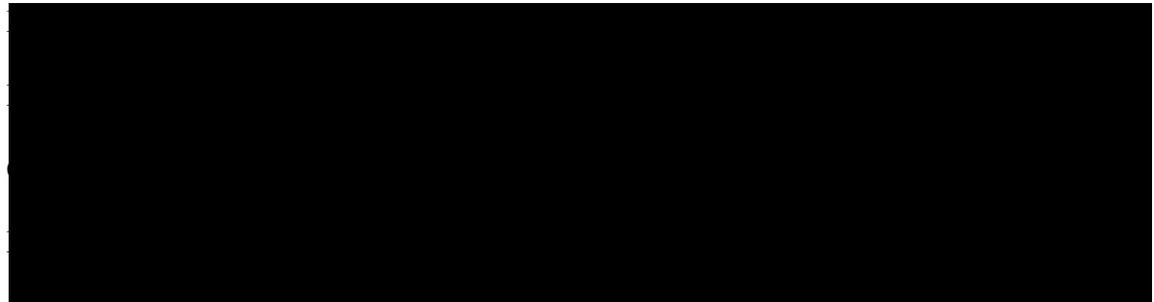
**10 - Rettifica a Trascrizione del 11/05/2011**, trascritta il 03/10/2012- Registro  
Particolare 22258 Registro Generale 31894 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario  
Repertorio 642

A favore Banca Stabiese S.P.A.

### **2.3 VERIFICA CATASTALE**

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dall'Atto di Provenienza acquisiti, si conferma che, l'immobile in oggetto è censito al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Castellammare di Stabia alla Via Pioppaino n. 22, identificato al Catasto Fabbricati al:

- F. 4, P.Illa 1181, Sub. 10 graffato 36, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 867,65, Via Pioppaino piano: T interno: 3 scala: B;

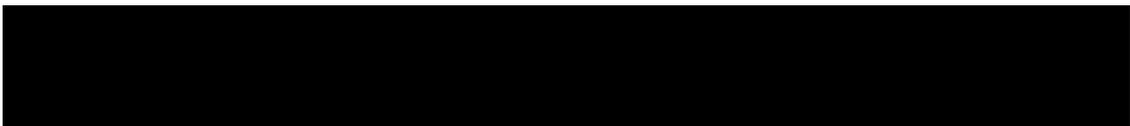


Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate, della planimetria catastale e della mappa estratte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, è possibile affermare che i **dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti.**

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

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

Tale ricerca ha rilevato n. **1 Titolo di Provenienza** (All. n. 3).



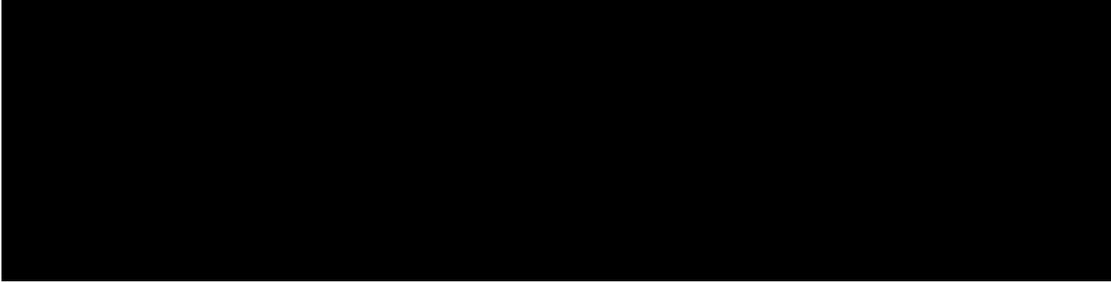
**1- Compravendita del 25/02/1986**, trascritto il 12/03/1986 Repertorio n. 115268, Raccolta n. 14880 a firma del notaio Francesco Saverio D'Orsi al Registro



acquirenti in parti uguali della seguente u.i. *“appartamento al piano rialzato della scala B distinto con il numero di interno 3, composto di salone, due vani e accessori con ingresso dalla porta di fronte a destra di chi salendo le scale giunge sul pianerottolo; confina con pianerottolo, androne, cortile condominiale, appartamento interno 2 di scala A e appartamento interno 2 stessa scala. Esso è riportato in catasto alla partita 12335 foglio 4, particella 1181 subalterni 36 e 10, Via Pioppaino, piano terra, scala B, interno 3”*

## 2.5 ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI

Dall'estratto di matrimonio, rilasciato dall' **Ufficio stato Civile** del Comune di



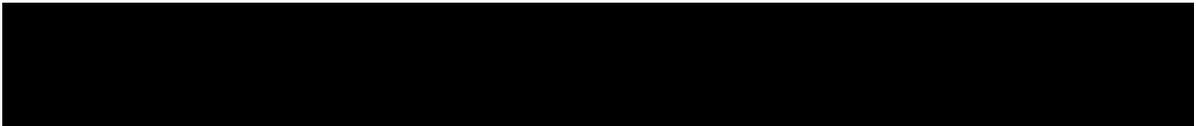
Come risulta dall'Atto Anno 1974 al N. 158 P. 2 S. A

**Annotazione a margine;**

**Nessuna**

Il regime patrimoniale dei coniugi risulta in regime di comunione dei beni, non risultando annotazioni ai sensi dell'art. 228 della legge 19/05/1975, n.151 a margine dell'atto controscritto.

- **Ufficio Anagrafe** ha rilasciato Certificato di Residenza Storico (All. n. 5) dal quale si rileva che:



In tal caso si precisa che il regime matrimoniale (patrimoniale) dei coniugi risulta essere in comunione dei beni in quanto, coniugati in anteriore alla legge n. 151/1975 di riforma del diritto di famiglia e, a margine dell'estratto non vi è alcuna annotazione.

## 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

Trattasi di **Lotto n. 2** composto da un appartamento posto al piano terra ubicato nel Comune di Castellammare di Stabia alla Via Pioppaino al civico n. 22/C.



Vista da Via Pioppaino



*Prospetto secondario dal cortile interno*

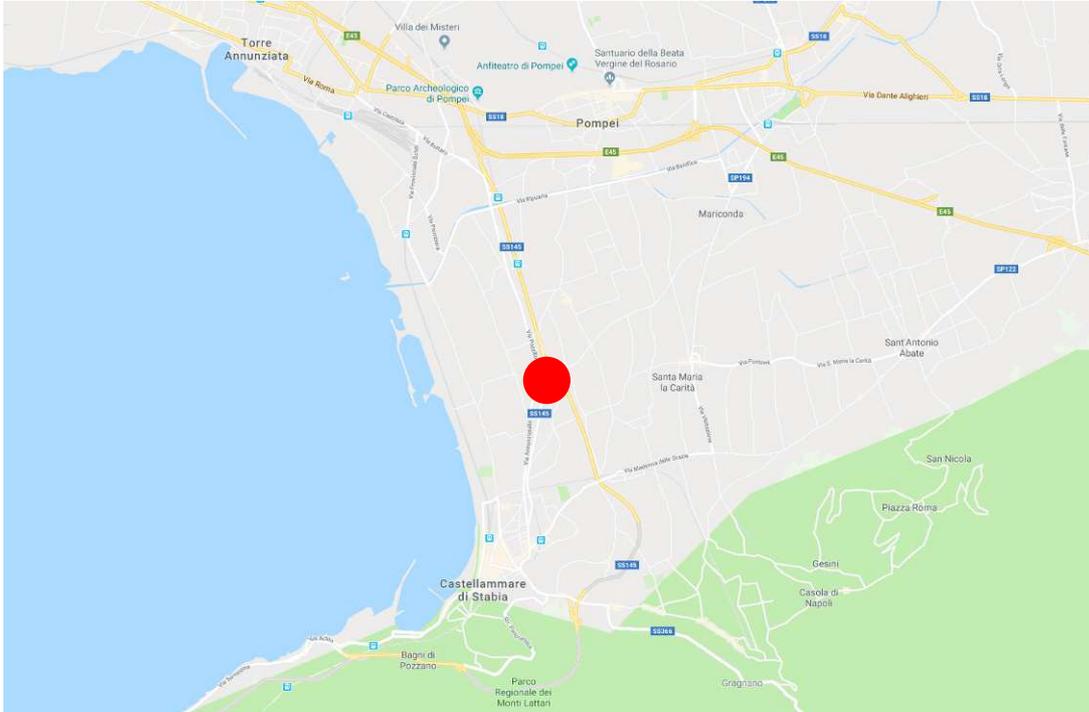
Il bene oggetto di pignoramento è ubicato alla Via Pioppaino zona periferica a carattere residenziale distante circa 2,5 km dal centro cittadino, con scarsa dotazione di servizi primari ed attività commerciali di vario genere, servita dal trasporto pubblico su gomma e dalla linea della circumvesuviana.

Distante circa 4 km dall'uscita dello svincolo autostradale A3 casello di Castellammare di Stabia.



*Individuazione*

Il contesto urbano a bassa densità abitativa è caratterizzato da fabbricati per civili abitazioni realizzati negli anni 60-70. La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi.



*Macro localizzazione*



*Micro localizzazione*

Il complesso edilizio realizzato nel 1985 presenta una pianta regolare a forma di doppia C. Trattasi di un fabbricato in c.a.con copertura piana non praticabile, per tipologia costruttiva tipica dei fabbricati analoghi presenti lungo la strada con sviluppo complessivo per quattro livello fuori terra .

La volumetria complessiva si sviluppa per quattro piani superiori ad uso abitazioni residenziali articolate su due corpi scala con n. 4 unità abitative per piano, ed un piano seminterrato destinato prevalentemente a box auto.

I prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate di colore giallino ritmati da finestre e balconi regolari che ne definiscono il carattere estetico finale della fabbricato.

L'accesso principale al complesso avviene direttamente dalla Via Pioppaino dal civico n. 22/C mediante cancello in ferro dotato di accesso carrabile e pedonale, attraverso il quale ci si immette nell'ampio spazio cortilizio, perimetrato in parte da posti auto scoperti e in parte ad aiuole.

L'accesso principale, esposto ad ovest avviene attraverso un portone riservato in alluminio e vetro che introduce ad un piccolo atrio quadrangolare, nel cui spazio si articola il corpo scala di accesso ai piani superiori su cui si organizzano gli ingressi alle unità immobiliari disposte due per piano, il vano scala risulta rivestito in lastre di marmo ed illuminata da lampade a muro.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente.

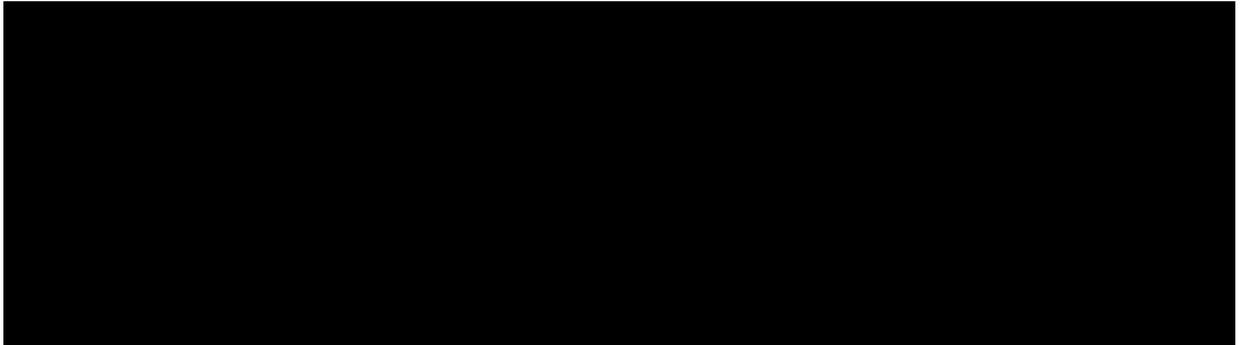
L'edificio presenta le seguenti dotazioni condominiali:

- Impianto citofonico;
- Impianto illuminazione degli spazi comuni;
- Androne condominiale.

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Castellammare di Stabia alla Via Pioppaino n. 22, identificato al Catasto Fabbricati al:

- F. 4, P.lla 1181, Sub. 10 graffato 36, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 7 vani,  
Rendita Euro 867,65, Via Pioppaino piano: T interno: 3 scala: B;



**1 - 0/06/1987** Impianto meccanografico

**2 - 18/02/1985** Classamento

**3 - 01/01/1992** Variazione Del Quadro Tariffario

### 3.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### **LOTTO 2 – APPARTAMENTO**

**Descrizione:** Appartamento posto al piano terra ubicato nel Comune di Castellammare di Stabia alla Via Pioppaino n. 22/C.

L'abitazione in analisi si compone di cucina, un soggiorno, due camere da letto, due bagni, corridoio, ripostiglio e due balconi e ampio terrazzo con affaccio sul cortile interno.



*Soggiorno*



*Cucina*



*Camera 1*



*Camera 2*



*Bagno 1*



*Bagno 2*

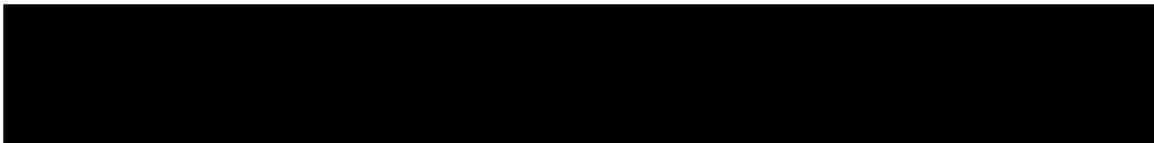


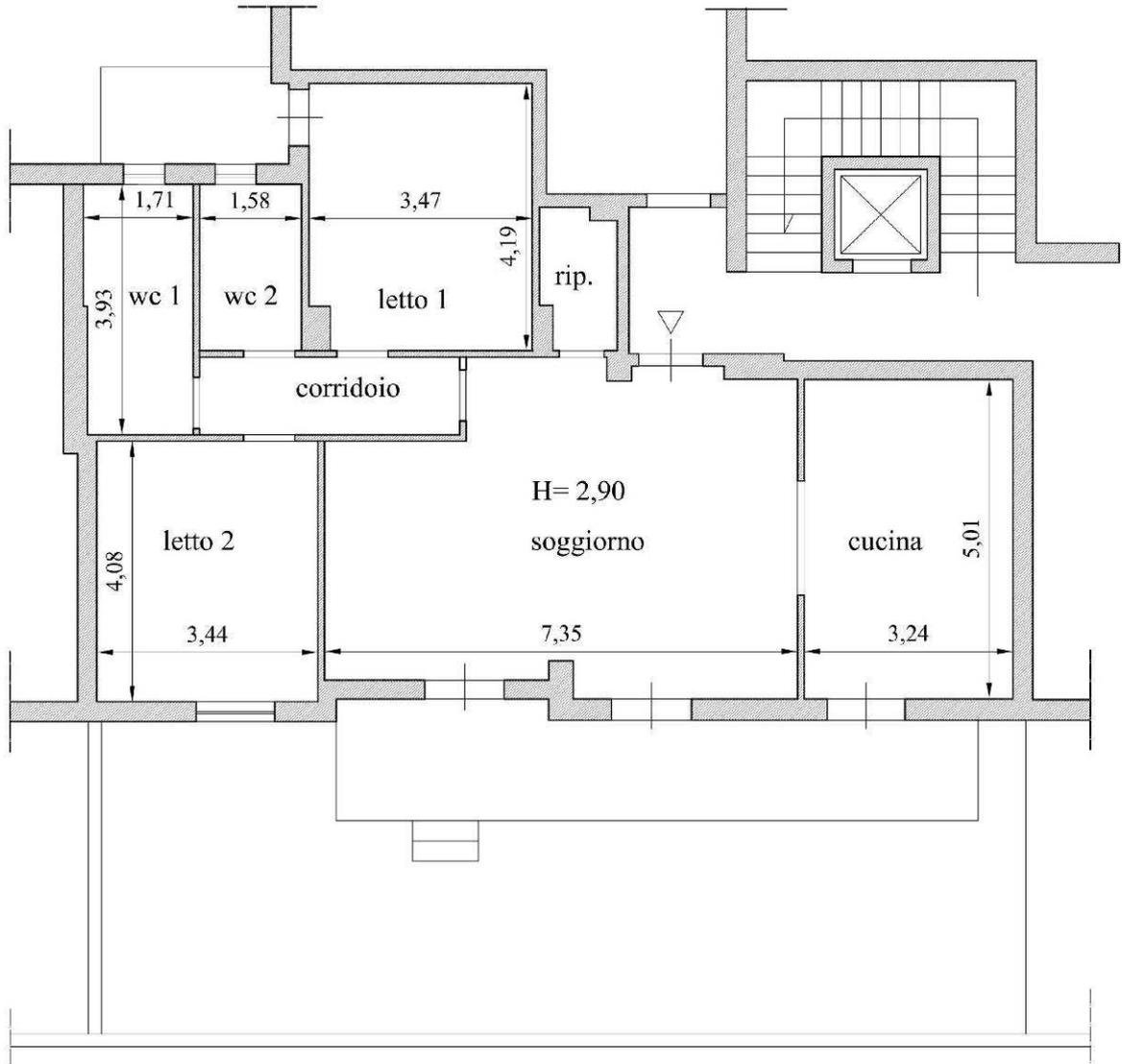
*Terrazzo*

L'immobile appare in un discreto stato manutentivo.

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

- l'altezza utile interna è di 2,90 m;
  - il pavimento nella zona soggiorno e camera da letto è costituito da piastrelle di graniglia di marmo di colore beige e marrone. Quello del bagno in ceramica monocottura di colore beige fino ad un'altezza di circa 2,40 m;
  - 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;
  - anche gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione;
  - gli infissi esterni sono a doppia battuta in legno vetro e oscuri in legno;
  - le porte interne delle camere e del bagno, sono a battente unico in legno e vetro;
  - il bagno n. 1 è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bidè e vasca;
  - il bagno n. 2 è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso e doccia;
- Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc);
- 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.





*Rilievo metrico Appartamento*

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

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza
Appartamento	T	ripostiglio	2,77	2,90
		cucina	16,19	
		corridoio	4,90	
		letto 1	14,53	
		letto 2	14,01	
		bagno 1	6,70	
		bagno 2	4,13	
		soggiorno	35,57	
		quota muratura	12,80	
		balconi	20,03	
		area scoperta	53,79	
<b>Superficie</b>		<b>totale</b>	<b>131,63</b>	

*Tabella superfici*

**Dati catastali -**

- F. 4, P.lla 1181, Sub. 10 graffato 36, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 7 vani,

Rendita Euro 867,65, Via Pioppaino piano: T interno: 3 scala: B

**Confini** – Nord con cassa e altra u.i., sud con cortile condominiale , est ed ovest  
con altra u.i.

## CAP. 4 - QUESITO 3

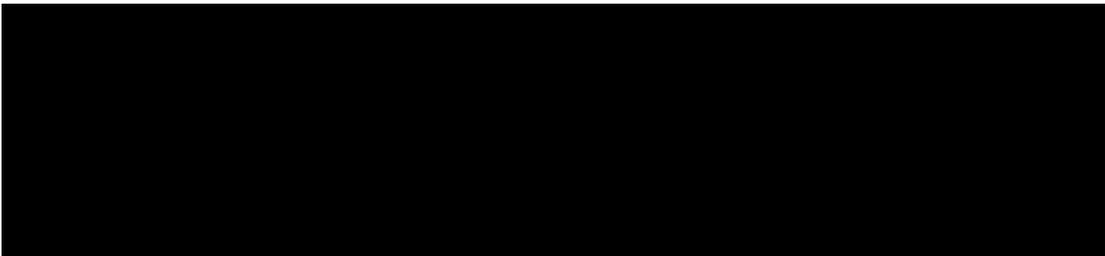
*Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, 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 i beni oggetto di



**1- Compravendita del 25/02/1986**, trascritto il 12/03/1986 Repertorio n. 115268, Raccolta n. 14880 a firma del notaio Francesco Saverio D'Orsi al Registro



acquirenti in parti uguali della seguente u.i. *“appartamento al piano rialzato della scala B distinto con il numero di interno 3, composto di salone, due vani e accessori con ingresso dalla porta di fronte a destra di chi salendo le scale giunge sul pianerottolo; confina con pianerottolo, androne, cortile condominiale, appartamento interno 2 di scala A e appartamento interno 2 stessa scala. Esso è riportato in catasto alla partita 12335 foglio 4, particella 1181 subalterni 36 e 10, Via Pioppaino, piano terra, scala B, interno 3”*

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

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agencia del Territorio di Napoli si rileva che l'Estratto di Mappa della particella di terreno, sulla quale insiste il fabbricato, identificato al Catasto Fabbricati al **F. 4 P.lla 1181 rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato.**



*Sovrapposizione*



*Vista satellitare*



*Estratto Di Mappa*

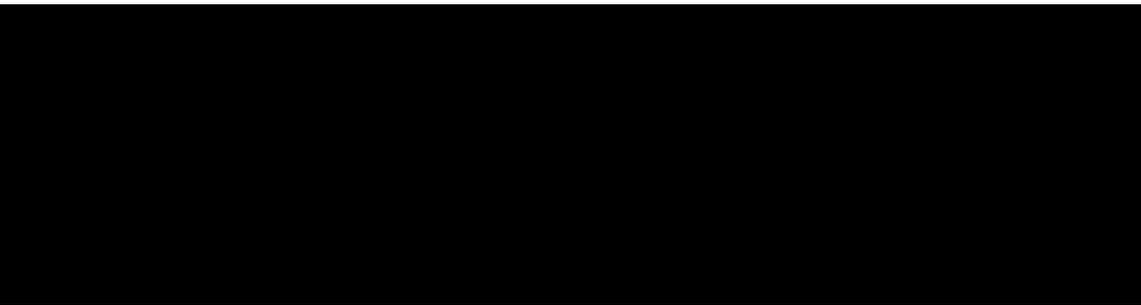
## CAP. 5 - QUESITO 4

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

### 5.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Castellammare di Stabia alla Via Pioppaino n. 22/C , identificato al Catasto Fabbricati al:

- F. 4, P.Ila 1181, Sub. 10 graffato 36, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 867,65, Via Pioppaino piano: T interno: 3 scala: B;



**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:

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

A seguito di indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli Catasto **non risulta presente la scheda planimetrica**, quindi sarà necessario **prima della**

vendita presentare pratica di Docfa per inserimento di planimetria mancante costi  
previsti € 1.000

## 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 in data 14/07/2016 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 non pignorate l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazioni e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti*

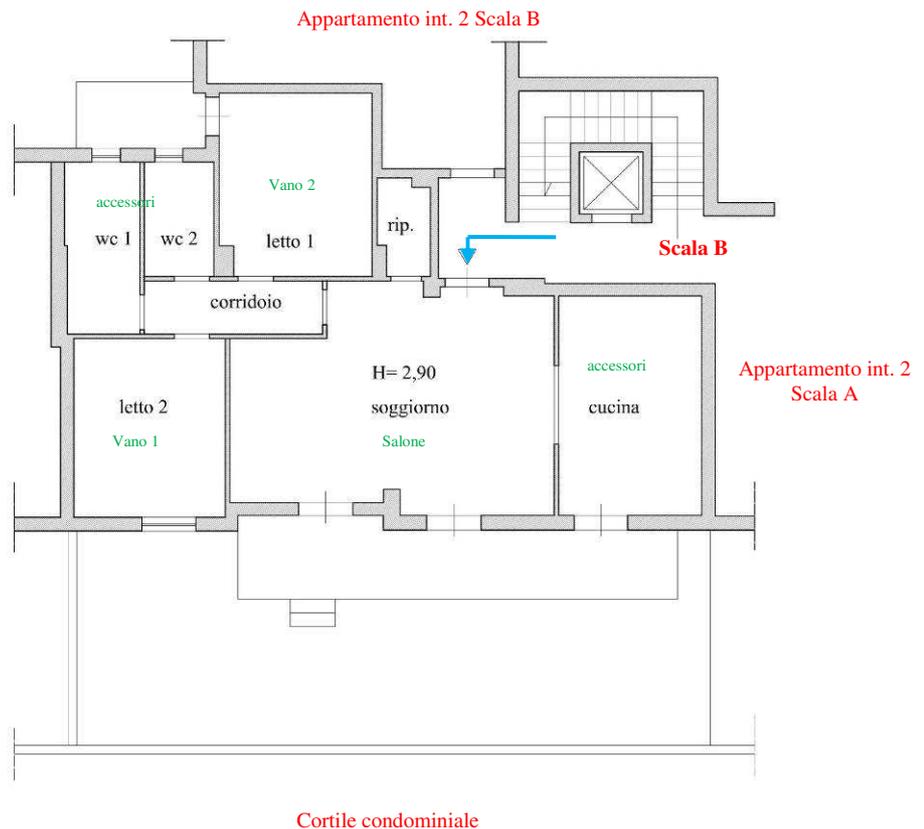
### 7.1 - CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.

A seguito di indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli Catasto non  
risulta presente la scheda planimetrica del bene pignorato. Dall'esame della  
documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali aggiornate e il

sopralluogo effettuato **si rileva la corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella dello stato attuale dei luoghi.

Nello specifico si rappresenta quanto descritto nell'Atto di compravendita e lo stato dei luoghi al fine di verificare la corretta individuazione dell'immobile.

**appartamento al piano rialzato della scala B distinto con il numero di interno 3, composto di salone, due vani e accessori con ingresso dalla porta di fronte a destra di chi salendo le scale giunge sul pianerottolo; confina con pianerottolo, androne, cortile condominiale, appartamento interno 2 di scala A e appartamento interno 2 stessa scala.** Esso è riportato in catasto alla partita 12335 foglio 4, particella 1181 subalterni 36 e 10, Via Pioppaino, piano terra, scala B, interno 3



## CAP. 8 - QUESITO 7-8

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

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

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

L'identificativo catastale **non include** alcuna porzione aliena, comune o comunque non pignorata.

L'immobile **non deriva** da una maggiore consistenza originaria frazionata e/o ceduta a terzi.

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 l'Ufficio Tecnico si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Castellammare Di Stabia (NA) alla Via Ploppaino n. 22 identificato al NCT al F. 4, P.lla 1181 è individuato nel vigente **Piano Regolatore Generale** approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale

Campania n. 8180 del 04/07/1980, entrato in vigore il 01/02/1981. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 16/12/1999 è stata adottata la Variante di Adeguamento del P.R.G. al P.U.T. (Piano Urbanistico Territoriale), ai sensi della Legge Regionale 35/87. La Variante di Adeguamento è stata approvata (con prescrizioni) con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 324 del 22/03/2005, pubblicato sul B.U.R.C. (Bollettino Ufficiale Regione Campania) n. 24 del 02 maggio 2005.

Ai sensi del P.R.G. approvato, il sito d'impianto del fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, **ricade in Zona B3 Urbanizzazione satura**

***B1-B2-B3 (7) –ZONE DI RECENTE URBANIZZAZIONE***

***Ricadente in zona territoriale 7 del PUT .***

*Per l'edilizia esistente e limitatamente a singolo edificio sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 del d.P.R.380/2001 . Nel caso di interventi estesi a più edifici necessita la formazione di apposito piano attuativo di cui agli artt. 26/27 della L.R. 16/2004; nelle more delle definizioni del piano attuativo sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 d.P.R. 380/01 . Si confermano le indicazioni e prescrizioni dell'art.13 per le aree libere. E' consentita la costruzione di parcheggi pertinenziali a raso ed interrati ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1999 e ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 19/2001. Per le aree libere inferiori a 3000 mq sono consentiti unicamente opere di arredo urbano, aree di sosta senza impermeabilizzazione del suolo, giardini per uso privato o pubblico, nonché parcheggi pertinenziali interrati ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1999 e ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 19/2001, con sistemazione a verde e/o arredo urbano della superficie sovrastante. Sono consentiti tutti gli interventi*

*obbligatori relativi a leggi nazionali per la tutela e la sicurezza, nonché la protezione civile e l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto dei regimi vincolistici. Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei*

Il Comune di Castellammare di Stabia, Provincia di Napoli, ricade nell'area di competenza del **Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana di cui alla L.R. Campania 27 giugno 1987 n. 35**, e specificamente è il Comune n. 3 della sub-area 2 definita dall'art. 2 della L.R. n. 35 del 27/6/87, in seguito brevemente richiamata L.R. n. 35.

Ai sensi del P.U.T. Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino – Amalfitana, l'area ricade in **Zona Territoriale 7** Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole.

*L'edificazione nelle zone agricole è disciplinata, giusta la carta dell'uso agricolo del suolo, dalle disposizioni di cui al punto 1.8 del titolo II dell'allegato alla L.R. 20 marzo 1982, n. 14 e successive modificazioni*

Sul territorio inoltre insistono vincoli speciali quali:

- L'intero territorio di Castellammare di Stabia è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, **“Protezione delle bellezze Naturali”** e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal **D. Lgs. 42/2004** e soggetto alle prescrizioni del P.U.T. di cui alla L.35/87.

- 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*

### 10.1 - CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta mezzo PEC di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castellammare di Stabia inerente reperimento documentazione urbanistica-edilizia relativo all'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare:

- licenza o concessione edilizia, eventuali istanze di condono, autorizzazione di abitabilità, ordinanze di demolizioni.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castellammare di Stabia ed esaminata la documentazione acquisita agli atti (All. n. 9) si rileva, per il fabbricato ad oggetto, quanto segue:

- Licenza Edilizia n. 23 rilasciata il 25/07/1983;

- Variante n. 14 rilasciata il 11/06/1985,

- Autorizzazione provvisoria di Abitabilità rilasciata il 06/09/1985

**Non è stato rilasciato il certificato di agibilità.** In tal caso, l'acquirente sarà obbligato ad attivarsi presso le competenti autorità per conseguire il certificato di agibilità, ai sensi della normativa vigente, precisando che comunque la mancanza del certificato di agibilità non è sufficiente ad impedire i trasferimenti di proprietà e che, fatte salve eventuali circostanze non desumibili al momento ed a prescindere da ulteriore valutazione del soggetto preposto al rilascio, non risulterebbero elementi ostativi al suo rilascio.

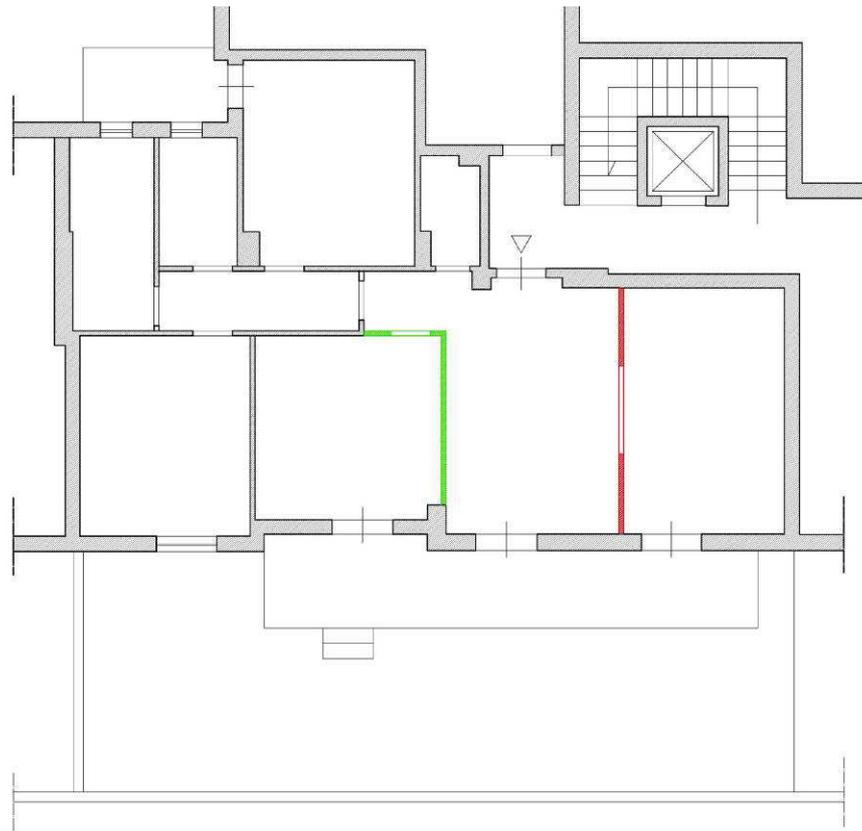
**Osservando i grafici rintracciati del fabbricato ed allegati alla Licenza**

**Edilizia** è possibile constatare, rispetto allo stato dei luoghi le seguenti difformità:

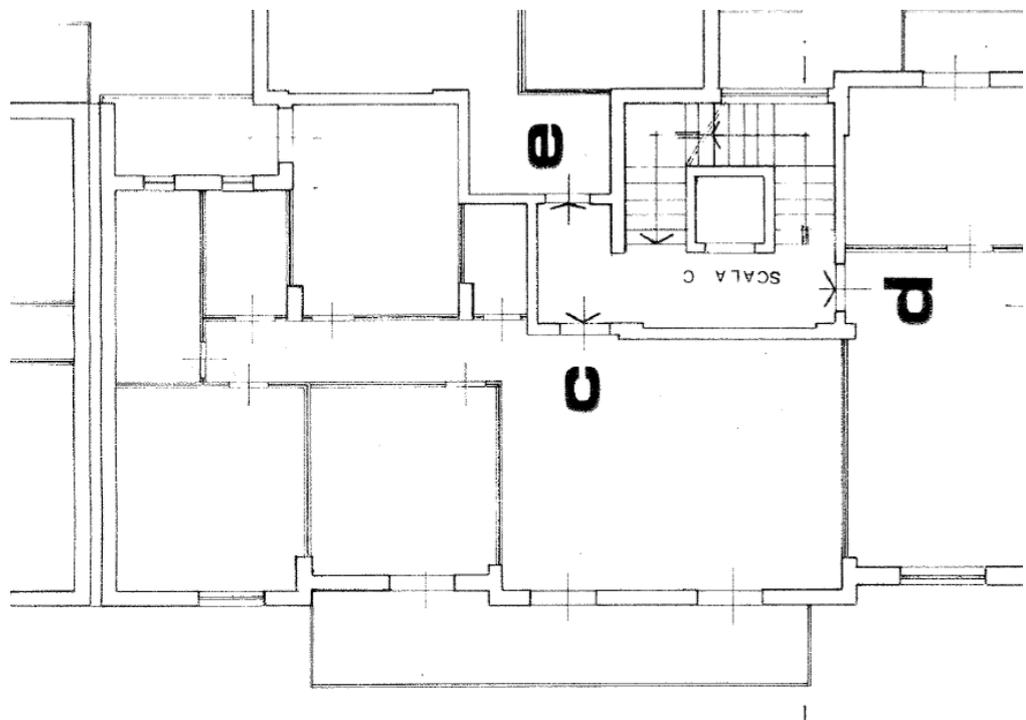
- Chiusura di parte di balcone con infissi in alluminio e vetro ad uso veranda;
- diversa distribuzione degli spazi interni;

Quanto esposto è meglio evidenziato nella planimetria di comparazione dove in **rosso** è riportato lo stato dei luoghi e in **verde** quello rappresentato nei grafici allegati alla Licenza Edilizia del 1985. Di seguito vengono riportate entrambe le planimetrie con immagini fuori scala.

La difformità rilevata per diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata, in quanto trattasi di lieve difformità alla L. E. n. 14/85, con la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.



*Planimetria dello stato dei luoghi*



*Grafico allegato al Licenza del 1985*

Mentre per quanto riguarda la veranda visto il contenuto di quanto disposto nell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 e nell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, relativamente alle parti in abuso dell'immobile in questione si può senza altro affermare che **non sussistono le condizioni per una Istanza di Concessione in Sanatoria** da parte dell'aggiudicatario **ne è possibile sanare a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01**. Quindi si dovrà procedere ad un **ripristino dei luoghi** così come riportati sui grafici allegati alla L.E. del 1985, per poi procedere alla sanatoria delle difformità interne

## **10.2 - Calcolo dei costi per il Ripristino dei Luoghi**

Per poter procedere alla regolarizzazione degli abusi risulta indispensabile il ripristino dello stato dei luoghi così come da L.E. del 1985 con .

- rimozione della veranda;

per poi sanare le successive difformità quali la diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto lievi difformità sanabili con la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380 e con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria. Considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica e per la redazione della procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, si può stimare un costo di circa **€ 2.000,00**

L'immobile può essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima

Gli abusi possono essere rimossi in quanto non incidono sulla staticità del fabbricato.

In tal caso si è provveduto a quantificare i costi necessari per la demolizione dei manufatti abusivi e messa a ripristino dello stato dei luoghi quantificati in € **1.000**.

## 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.*

Dall'analisi della documentazione **non si rileva la presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE)** e sarà necessario per l'appartamento redigere la suddetta attestazione con costi quantificati in € **500**.

## 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 non è vendibile in più lotti.

## 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'i

co

co

dimensione e degli accessi l'immobile oggetto di pignoramento non risulti divisibile.

#### **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



#### **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

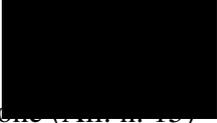
Da indagini da effettuarsi anche presso gli uffici tecnici del Comune **non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici** sui beni pignorati si precisa che l'intero territorio:

- 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 42/2004art. 157, comma 1, lettera b)
- rientra nel perimetro del **Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentina-Amalfitana**, approvato con legge Regionale n. 35 del 20/06/1987 pubblicato sul BURC n. 40 del 20/07/1987 e pertanto sottoposto alle norme di attuazione allegate al suddetto P.U.T.

### 16.2 - USI CIVICI

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania (All. n. 10) nel quale si attesta che nel il territorio di Castellammare di Stabia **non vi sono terreni gravati da usi civici.**

### 16.3 – ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta inviata all'amministratore di condominio 

 è stata rilasciata certificazione (art. 1117 c)

da cui si rileva che gli oneri condominiali insoluti, relativi all'appartamento oggetto di pignoramento, ammontano a:

- € 1.934,30;

e che attualmente non sono state deliberate nuove spese straordinarie.

## 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, composta da un appartamento ubicato nel Comune di Castellammare di Stabia alla Via Pioppaino n. 22. Esso è situato in una zona semiperiferica a carattere residenziale, con presenza di servizi ed infrastrutture. Trattasi di una zona con una sufficiente richiesta 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 Boscoreale 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 considerando che nel caso in esame la **superficie commerciale** a seguito della demolizione degli abusi e il ripristino così come da Licenza edilizia.

### 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	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda
Appartamento	T	ripostiglio	2,77	2,90	100%	2,77
		cucina	16,19		100%	16,19
		corridoio	4,90		100%	4,90
		letto 1	14,53		100%	14,53
		letto 2	14,01		100%	14,01
		bagno 1	6,70		100%	6,70
		bagno 2	4,13		100%	4,13
		soggiorno	35,57		100%	35,57
		quota muratura	12,80		100%	12,80
		balconi	20,03			30%
		area scoperta	53,79		10%	5,38
<b>Superficie</b>		totale	131,63		<b>commerciale</b>	<b>122,99</b>

**Superficie commerciale: circa 123 mq.**

### 17.1.1. - STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari di immobili assimilabili a quello oggetto di stima per tipologia, taglio dimensionale e ubicazione eseguite da diverse agenzie immobiliari operanti nel Comune di Castellammare di Stabia (All. n. 11).

La valutazione sarà sviluppata considerando la consistenza della proprietà (sup. commerciale) ed i relativi coefficienti correttivi.

**1. Appartamento: via Savorito,29, Castellammare di Stabia**

Superficie: 123 mq

Piano: ottavo

Stato: Sufficiente

Valutazione: € 300.000

Agenzia: Tecnorete

**2. Appartamento: via Savorito, 31, Castellammare di Stabia**

Superficie: 120 mq

Piano: sesto

Stato: Sufficiente

Valutazione: € 280.000

Agenzia: Tecnorete

**3. Appartamento: via Napoli, 201, Castellammare di Stabia**

Superficie: 122 mq

Piano: quarto

Stato: Sufficiente

Valutazione: € 275.000

Agenzia: Privato

Richiesta €	mq	Parametro (€/mq.)	Ubicazione	Stato	Note
€ 300.000	123	€ 2.439	via Savorito,29, Castellammare di Stabia	Sufficiente	P 8
€ 280.000	120	€ 2.333	via Savorito, 31, Castellammare di Stabia	Sufficiente	P 6
€ 275.000	120	€ 2.292	via Napoli, 201, Castellammare di Stabia	Sufficiente	P 4

In considerazione delle proposte di vendita si attribuisce un valore unitario pari a €/mq 2.350 tenendo conto di un ragionevole margine di trattativa rispetto ai prezzi di offerta.

## **Determinazione del coefficiente correttivo (K)**

Nel calcolo del valore di mercato si è tenuto conto delle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare descritta, mediante la valutazione di percentuali attribuite sulla base delle peculiarità dell'unità immobiliare in esame.

I fattori considerati sono rappresentati da:

- Taglio
- Stato conservativo
- Qualità delle finiture
- Dotazione impianti
- Dotazioni delle pertinenze accessorie e delle pertinenze esclusive
- Caratteristiche posizionali e qualitative (affaccio e panoramicità, luminosità, ecc..)
- Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti

### **K1 – Taglio**

Tale fattore tiene conto delle caratteristiche dimensionali di un appartamento. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Nel caso in esame, tenuto conto delle dimensioni medie dell'unità immobiliare, si assume il coefficiente neutro  $K1 = 1$ .

### **K2 – Stato Conservativo**

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Tale coefficiente tiene conto dello stato di manutenzione variabile da immobili da ristrutturare o immobili ristrutturati ed in buono stato di conservazione. Tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile in esame, si assume il coefficiente neutro  $K2 = 1$ .

### **K3 – Qualità delle finiture**

Tale fattore tiene conto del livello dei materiali e l'accuratezza della modalità di posa in opera con riferimento a pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Tenuto conto del livello e dello stato delle finiture presenti, si assume il coefficiente  $K3 = 1$

#### **K4 – Dotazione impianti**

Tale fattore tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La dotazione elevata, ovvero avanzata, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere in misura superiore rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Tenuto conto che tale immobile non è dotato di impianti speciali ma di impianti ordinariamente presenti per immobili di tale tipologia, si assume il coefficiente neutro  $K4 = 1$ .

#### **K5 e K6 – Dotazione pertinenze accessorie**

A) Tiene conto della presenza di parcheggio esclusivo dell'unità immobiliare. Se l'unità è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare), ovvero si ha facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può incidere sul prezzo.

si assume il coefficiente  $K5 = 1$

B) Pertinenze esclusive: la presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte, mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento, può incidere sul prezzo quotato. Per il caso in esame, non essendo il cespite dotato di pertinenze accessorie ed esclusive, si assume il coefficiente  $K6 = 1$ .

#### **K7, K8 e K9 – Caratteristiche posizionali e qualitative**

A) Il livello di piano in cui è posizionato l'appartamento ha notevole incidenza sul prezzo. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile posto al piano terra, si assume il coefficiente  $K7 = 0,95$

B) la presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti) influiscono sul valore dell'immobile. Tenuto conto che l'immobile è dotato di un affaccio sul cortile interno si assume il coefficiente neutro  $K8 = 1$

C) Una buona luminosità (quando non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa (quando invece si deve fare uso di illuminazione artificiale per la maggior parte della giornata) può incidere sul valore quotato. Il cespite in esame è dotato di superfici finestrate

sufficientemente ampie tali da consentire un discreto soleggiamento dell'immobile, pertanto per la luminosità si assume il coefficiente pari a  $K9 = 1$ .

### **K10 – Qualità distributiva e funzionalità ambienti**

Tale fattore tiene conto delle dimensioni, della forma e della disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere rispetto ad un immobile in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Per l'immobile in esame la distribuzione degli ambienti è da considerarsi razionale pertanto si assume il coefficiente pari a  $K10 = 1$ .

Il coefficiente correttivo K è pertanto pari a:

### **CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)**

K1 - TAGLIO	1,00
K2 - STATO CONSERVATIVO	1,00
K3 - QUALITA' FINITURE	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	1,00
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	1,00
K6 - DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	1,00
K7 - LIVELLO DI PIANO	0,95
K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA'	1,00
K9 - LUMINOSITA'	1,00
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	1,00
$K = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10)$	0,95

Dal calcolo dei valori specifici appena determinati, si ottiene un unico coefficiente globale il cui valore è pari a  $= 0,95$

In virtù del coefficiente globale sopra determinato, si corregge il valore medio precedentemente stimato ottenendo un valore che tiene conto dell'effettive condizioni in cui si trova l'immobile in oggetto

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

$$\text{VALORE } \text{€}/\text{mq} = \text{€}/\text{mq } 2.350 \times 0,95 = \text{€}/\text{mq } 2.240$$

### 17.1.2. - 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.



#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **CASTELLAMMARE DI STABIA**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

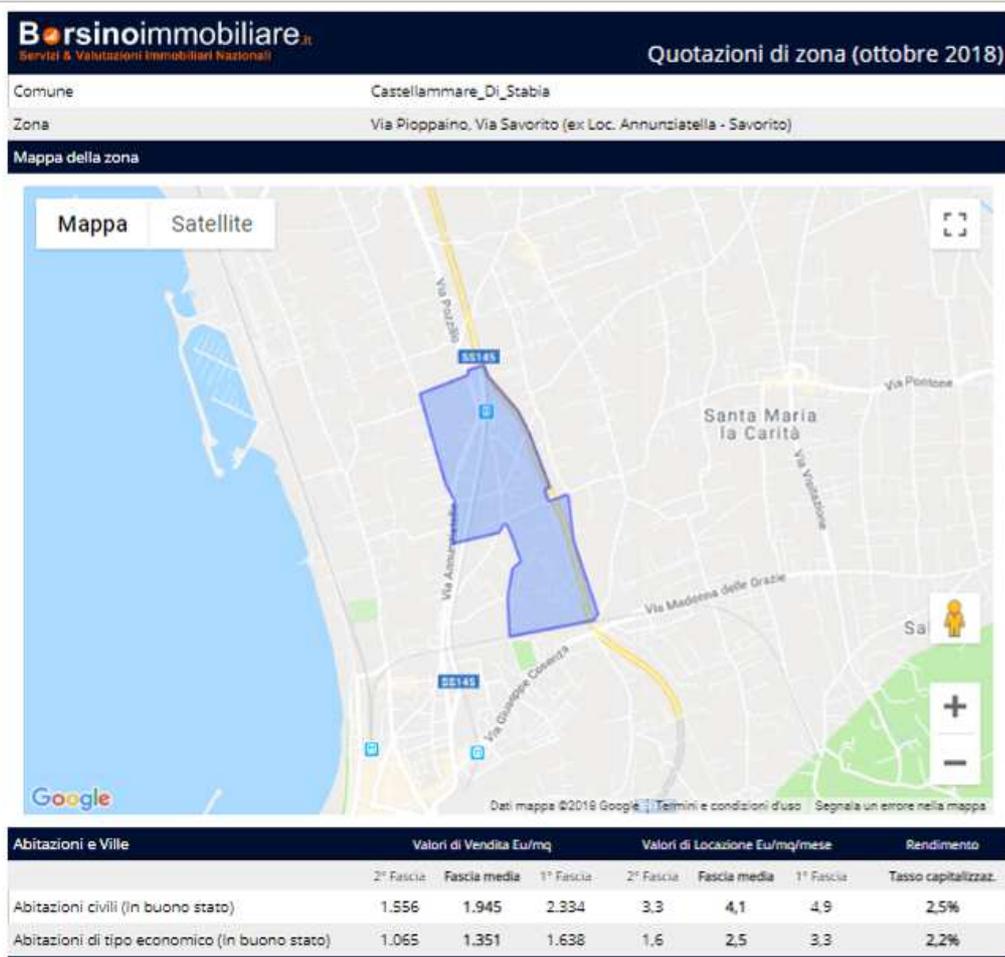
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2750	L	4,5	6,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1900	L	3,1	4,8	N
Box	Normale	1050	1600	L	3,5	5,3	N

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Si rileva che il valore di mercato al mq riportato **dall'Osservatorio Immobiliare, Agenzia del Territorio**, varia tra € 1.800-€ 2.750

Altro dato ricavato dal listino della **Borsa Immobiliare** per la provincia di Napoli, accessibili tramite il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), relativo alle quotazioni di ottobre 2018, riporta per il Comune di Castellammare di Stabia



Si rileva che il valore di mercato al mq riportato dal **Borsino Immobiliare** varia tra € 1.556-€ 2.334

Pertanto, il valore ricavato pari a 2.240 €/mq è in linea con i valori statistici dell'OMI e del Borsino Immobiliare in quanto si trova leggermente al di sopra dei due valori medi.

**17.2. – CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE E.I. R.G.E. N. 34/2016**

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

$$\text{VALORE LOTTO} = 123 \text{ mq} \times 2.240 \text{ €/mq} = \text{€ } 275.520$$

**17.1.3. - 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:

- Costi adeguamento impianto elettrico	€ 1.000
- Attestazione di Prestazione Energetica (APE)	€ 500
- Costi ripristino stato dei luoghi con pratica edilizia	€ 1.000
- Cila in sanatoria	€ 2.000
- Docfa	€ 1.000
- Oneri condominiali	€ 1.934
Per un totale arrotondato di	€ 7.334

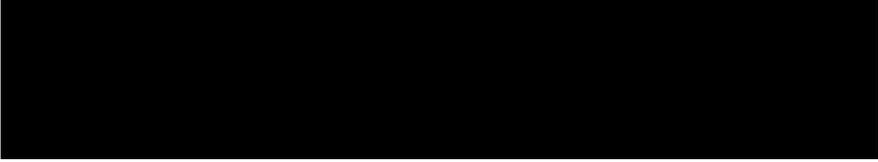
$$\text{€ } 275.520 - \text{€ } 7.434 = \text{€ } 269.000$$

In conclusione, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha potuto osservare e rilevare, anche eventualmente non riportato in perizia e considerata la mancanza di garanzia per i vizi del bene venduto, allo scrivente appare congruo e ragionevole applicare una riduzione complessiva pari a circa il 10% dell'importo precedentemente stimato, per cui si avrà:

$$\text{PREZZO-BASE} = \text{€ } 241.000$$

## 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*

 essere occupato

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 142/2011**

### **CONCLUSIONI**

**All' ill.<sup>mo</sup> Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Torre Annunziata  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari***

### **RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE**

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

### **“LOTTO 2”**

Piena Proprietà di un appartamento posto al piano terzo ubicato nel Comune di Castellammare di Stabia alla Via Pioppaino al civico n. 22/C.

L'abitazione in analisi si compone di cucina, un soggiorno, due camere da letto, due bagni, corridoio, ripostiglio e due balconi e ampio terrazzo con affaccio sul cortile interno.

#### **Dati catastali -**

- F. 4, P.lla 1181, Sub. 10 graffato 36, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 7 vani,  
Rendita Euro 867,65, Via Pioppaino piano: T interno: 3 scala: B

**Confini** – Nord con cassa e altra u.i., sud con cortile condominiale , est ed ovest con altra u.i.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castellammare di Stabia ed esaminata la documentazione acquisita agli atti (All. n. 14) si rileva, per il fabbricato ad oggetto, quanto segue:

- Licenza Edilizia n. 23 rilasciata il 25/07/1983;
- Variante n. 14 rilasciata il 11/06/1985,
- Autorizzazione provvisoria di Abitabilità rilasciata il 06/09/1985

**Non è stato rilasciato il certificato di agibilità.** In tal caso, l'acquirente sarà obbligato ad attivarsi presso le competenti autorità per conseguire il certificato di agibilità, ai sensi della normativa vigente, precisando che comunque la mancanza del certificato di agibilità non è sufficiente ad impedire i trasferimenti di proprietà e che, fatte salve eventuali circostanze non desumibili al momento ed a prescindere da ulteriore valutazione del soggetto preposto al rilascio, non risulterebbero elementi ostativi al suo rilascio.

**Osservando i grafici rintracciati del fabbricato ed allegati alla Licenza Edilizia è possibile constatare, rispetto allo stato dei luoghi le seguenti difformità:**

- Chiusura di parte di balcone con infissi in alluminio e vetro ad uso veranda;
- diversa distribuzione degli spazi interni;

La difformità rilevata per diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata, in quanto trattasi di lieve difformità alla L. E. n. 14/85, con la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Mentre per quanto riguarda la veranda visto il contenuto di quanto disposto nell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 e nell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, relativamente alle parti in abuso dell'immobile in questione si può senza altro affermare che non sussistono le condizioni per una Istanza di Concessione in Sanatoria da parte dell'aggiudicatario ne è possibile sanare a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01. Quindi si dovrà procedere ad un ripristino dei luoghi così come riportati sui grafici allegati alla L.E. del 1985, per poi procedere alla sanatoria delle difformità interne

Il Valore di Mercato 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:

- Costi adeguamento impianto elettrico .....	€ 1.000
- Attestazione di Prestazione Energetica (APE).....	€ 500
- Costi ripristino stato dei luoghi con pratica edilizia.....	€ 1.000
- Cila in sanatoria .....	€ 2.000
- Docfa.....	€ 1.000
- Oneri condominiali .....	€ 1.934
Per un totale arrotondato di .....	€ 7.334

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato in virtù di Compravendita del 25/02/1986, trascritto il 12/03/1986 Repertorio n. 115268, Raccolta n. 14880 a firma del notaio Francesco Saverio D'Orsi al Registro Particolare 6921 Registro Generale 5546

**PREZZO-BASE = € 241.000**

## CONGEDO ESPERTO

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

Con osservanza

Castellammare di Stabia, lì 10/10/2018

IL C.T.U.

Arch. Rosalba Criscuolo

*Nota conclusiva:*

**La Presente relazione si compone di n° 55 pagine complessive intestazione compresa oltre agli Allegati**

## ALLEGATI

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

- **ALL. 1** - VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO
- **ALL. 2** – ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI
- **ALL. 3** – ATTI DI PROVENIENZA
- **ALL. 4** - CERTIFICATO RESIDENZA E DI MATRIMONIO DEBITORE PIGNORATO
- **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** – USI CIVICI
- **ALL. 11** - COMPARABILI VENDITA
- **ALL. 12** – RILIEVO FOTOGRAFICO
- **ALL. 13** - VERBALE DI ACCESSO
- **ALL. 14** - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- **ALL. 15** – ATTESTAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- **ALL. 16**– RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA