

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE [REDACTED]

AVVIATA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione

Dott. [REDACTED]

[REDACTED] 24/10/2018

[REDACTED]

<u>CAP. 1 - PREMESSA.....</u>	<u>4</u>
1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA.....	4
1.2.- OPERAZIONI PERITALI.....	5
<u>CAP. 2 - QUESITO N. 1.....</u>	<u>7</u>
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.....	7
2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
2.3.- VERIFICA CATASTALE	12
2.4.- VERIFICA ATTO DI PROVENIENZA.....	12
2.5.- ATTO DI MATRIMONIO	14
<u>CAP. 3 - QUESITO N. 2.....</u>	<u>15</u>
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	15
3.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	19
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.	20
<u>CAP. 4 - QUESITO N. 3.....</u>	<u>24</u>
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE.....	24
4.2 - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA.....	28
<u>CAP. 5 - QUESITO N. 4.....</u>	<u>30</u>
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	30
<u>CAP. 6 - QUESITO N. 5.....</u>	<u>31</u>
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	31
<u>CAP. 7 - QUESITO N. 6.....</u>	<u>31</u>
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.....	31
<u>CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8.....</u>	<u>32</u>
<u>CAP. 9- QUESITO N. 9.....</u>	<u>32</u>
9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	32
<u>CAP. 10- QUESITO N. 10.....</u>	<u>35</u>
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA	35
10.2.- CALCO DEI COSTI PER RIPRISTINO DEI LUOGHI.....	38

<u>CAP. 11- QUESITO N. 11</u>	39
11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	39
<u>CAP. 12- QUESITO N. 12</u>	39
12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	39
<u>CAP. 13- QUESITO N. 13</u>	39
13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO	39
<u>CAP. 14- QUESITO N. 14</u>	40
14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO	40
<u>CAP. 15- QUESITO N. 15</u>	40
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	40
<u>CAP. 16- QUESITO N. 16</u>	41
16.2.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI	41
16.1.- USI CIVICI.....	41
16.1.- ONERI CONDOMINIALI	42
<u>CAP. 17- QUESITO N. 17</u>	43
17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO	43
17.1.1.- STIMA SINTETICA COMPARATIVA	47
17.1.2.- STIMA PER VALORI UNITARI	51
17.2.- CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 34/2016	53
17.1.3. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI.....	53
<u>CAP. 18- QUESITO N. 18</u>	54
<u>RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE</u>	56
<u>CONGEDO ESPERTO</u>	66

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 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

AVENDO RICEVUTO

in data 23/03/2018 (All. n. 1) nomina di Esperto Estimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa [REDACTED], relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale [REDACTED] promossa da [REDACTED]
[REDACTED]

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 [REDACTED], 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 14/06/2018.

La sottoscritta unitamente all'avv. [REDACTED] si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Comune di Gragnano Piazza Guglielmo Marcolin n. 9 al fine di esperire le operazioni peritali.

Le operazioni di sopralluogo, sono iniziate in data 14/06/2018 alle ore 10.00.

In quella occasione, presso l'immobile pignorato, unitamente alla sottoscritta era presente il custode giudiziario, inoltre era presente il Sig.re [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 10/05/2018 e 04/10/2018 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 16/05/2018 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:

In data 17/09/2018 è stata consegnata copia conforme di titolo di provenienza.

- UFFICIO TECNICO Comune di Gragnano:

con richiesta del 12/09/2018 è stata acquisita il giorno 18-20-27/09/2018 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 Gragnano:

Certificato storico di residenza di [REDACTED]

- 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 procedente, 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 Gragnano alla Piazza Guglielmo Marconi n. 9, identificato al Catasto Fabbricati al :

- F. 15, P.IIIa 12, Sub. 45, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 199 mq, Rendita Euro 6.443,99, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 1A;

- F. 15, P.IIIa 12, Sub. 46, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 208 mq, Rendita Euro 6.735,42, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 2A;

- F. 15, P.IIIa 12, Sub. 47, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 212 mq, Rendita 6.864,95, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 3A;

- F. 15, P.IIIa 12, Sub. 48, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 180 mq, Rendita 6.864,95, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 3A;

Intestato: [REDACTED]

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 :

Certificati Catastali, Ispezioni Ipotecarie, certificato notarile a firma dell'Avv. Enrico Siracusano, Nota di trascrizione pignoramento.

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. T10936 del 21/10/2018 per immobile Comune di Gragnano (NA)

Tipo catasto: Fabbricati **Foglio: 15 - Particella 12, Sub. 45;**

- Ispezione n. T231349 del 22/10/2018 per immobile Comune di Gragnano (NA)

Tipo catasto: Fabbricati **Foglio: 15 - Particella 12, Sub. 46;**

- Ispezione n. T322713 del 22/10/2018 per immobile Comune di Gragnano (NA)

Tipo catasto: Fabbricati **Foglio: 15 - Particella 12, Sub. 47;**

- Ispezione n. T322941 del 22/10/2018 per immobile Comune di Gragnano (NA)

Tipo catasto: Fabbricati **Foglio: 15 - Particella 12, Sub. 48;**

Ispezione n. T220551 del 22/10/2018 [REDACTED]. Con sede in Gragnano (NA)

Codice fiscale 04220551214

Ispezione n. T229419 del 22/10/2018 [REDACTED] Con sede in Gragnano

(NA) Codice fiscale 03320410651

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: 13

TRASCRIZIONE A FAVORE

1 - Compravendita 12/11/1959 al N 14559 Repertorio 2343, trascritto il 24/02/1960

- Registro al N. 66920 notaio Augusto Dello Iojo

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

2 - Compravendita 04/11/2003 al Repertorio 95712 e Raccolta 21700, trascritto il

25/11/2003 ai NN. 48563/34380 notaio Adolfo Branca

[REDACTED]

[REDACTED]

3 - Compravendita 10/11/2005 al Repertorio 102485 e Raccolta 24846, trascritto il

25/11/2005 ai N. 12343 notaio Adolfo Branca

[REDACTED]

[REDACTED]

4 - Compravendita 27/04/2006 Repertorio 3419/715, trascritto il 04/05/2006 -

Registro Particolare 16725 Registro Generale 31757 notaio Trimarchi Giuseppe

Antonio Michele

[REDACTED]

[REDACTED]

5 - Compravendita 15/03/2007 Repertorio 4110/1117 trascritto il 24/03/2007 -

Registro Particolare 11525 Registro Generale 23200 notaio Trimarchi Giuseppe

Antonio Michele

[REDACTED]
[REDACTED]
ISCRIZIONE CONTRO

6 - Ipoteca Volontaria del 27/04/2006 Repertorio 3420/716 trascritta il 04/05/2006 -
Registro Particolare 11023 Registro Generale 31758 notaio Trimarchi Giuseppe
Antonio Michele derivante da concessione a garanzia di mutuo

[REDACTED]
[REDACTED]

7 - Ipoteca Volontaria del 15/03/2007 Repertorio 4111/1118 trascritta il 24/03/2007
- Registro Particolare 7663 Registro Generale 23201 notaio Trimarchi Giuseppe
Antonio Michele derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo

[REDACTED]
[REDACTED]

8 - Ipoteca Volontaria 15/03/2007 Repertorio 4111/1118 trascritta il 17/05/2007 -
Registro Particolare 12465 Registro Generale 36641 notaio Trimarchi Giuseppe
Antonio Michele derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo

[REDACTED]
[REDACTED]

9 - Ipoteca Volontaria 16/04/2008 Repertorio 5135/1704 trascritta il 23/04/2008 -
Registro Particolare 4387 Registro Generale 20977 36641 notaio Trimarchi Giuseppe
Antonio Michele derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo.

[REDACTED]
[REDACTED]

10 - Ipoteca Volontaria del 14/04/2014 Repertorio 35428/6035 trascritta il 16/04/2014 - Registro Particolare 1359 Registro Generale 23026 notaio Gaeta Tommaso derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

11 - Ipoteca Giudiziale del 11/11/2016 Repertorio 1643 trascritta il 06/12/2016 - Registro Particolare 7072 Registro Generale 50733 Pubblico ufficiale Tribunale derivante da Decreto Ingiuntivo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

12 - Ipoteca Giudiziale 15/12/2016 Repertorio 30 trascritta il 01/03/2017 - Registro Particolare 1091 Registro Generale 8970 Pubblico ufficiale Tribunale Di Torre Annunziata del derivante da Sentenza Di Condanna

[REDACTED]

[REDACTED]

Tribunale di torre annunziata il 15 dicembre 2016, esonerando il conservatore da ogni e qualsiasi responsabilità.

TRASCRIZIONE CONTRO

13 - Verbale Di Pignoramento Immobili del 29/09/2016 Repertorio 4700 trascrizione del 02/11/2016 - Registro Particolare 35294 Registro Generale 45732 Pubblico ufficiale tribunale

[REDACTED]

[REDACTED]

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 Gragnano alla Piazza Guglielmo Marconi n. 9, identificato al Catasto Fabbricati al :

- F. 15, P.IIIa 12, Sub. 45, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 199 mq, Rendita Euro 6.443,99, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 1A;

- F. 15, P.IIIa 12, Sub. 46, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 208 mq, Rendita Euro 6.735,42, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 2A;

- F. 15, P.IIIa 12, Sub. 47, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 212 mq, Rendita 6.864,95, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 3A;

- F. 15, P.IIIa 12, Sub. 48, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 180 mq, Rendita 6.864,95, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 3A;

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. **6 Titolo di Provenienza** (All. n. 2).

Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto alla AEDILIA Srl in piena proprietà in virtù di :

1 - Compravendita 12/11/1959 al N 14559 Repertorio 2343, trascritto il 24/02/1960
- Registro al N. 66920 notaio Augusto Dello Iojo con il quale: *“il comune di Gragnano trasferisce alla Società per azione [REDACTED] parte del suolo del Vico Stretto S. Agostino, ubicati fra i due fabbricati che già appartengono alla società acquirente, siti uno ad oriente e l'atro ad occidente “*

2- Atto di fusione del 28/12/1998 notaio Sabatino Sant'Angelo registrato a Napoli i, 19/12/19998 e trascritto il 08/01/1999 ai NN. 577/662 con il quale la società [REDACTED] già proprietaria degli immobili in oggetto incorpora società [REDACTED]

3 - Compravendita 04/11/2003 al Repertorio 95712 e Raccolta 21700, trascritto il 25/11/2003 ai NN. 48563/34380 notaio Adolfo Branca con il quale [REDACTED] srl la piena proprietà del seguente complesso immobiliare *“sito in Gragnano alla Piazza G. Marconi n. 9 composto da due edifici contigui tre loro collegati. Il primo edificio è prospiciente la piazza e si sviluppa su quattro piani fuori terra. Il secondo edificio disposto posteriormente al primo si sviluppa su cinque livelli, di cui uno al piano seminterrato, il piano all'ultimo livello è attualmente rappresentato da un lastrico solare poiché le fabbriche esistenti sono state distrutte da un precedente incendio...Riportato al NCEU di Gragnano al F. 15 P. 12 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, nonché F. 15, P. 21 categ. D/1. Il complesso nel suo insieme confina a nord con strada Strettola, ad est con Piazza Marconi, a sud con beni di proprietà [REDACTED], ad ovest con [REDACTED]*

4 - Compravendita 10/11/2005 al Repertorio 102485 e Raccolta 24846, trascritto il 25/11/2005 ai N. 12343 notaio Adolfo Branca con il quale la società [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà del seguente

complesso immobiliare “*sito in Gragnano alla Piazza Marconi n. 9 composto da due edifici contigui tre loro collegati. Il primo edificio è prospiciente la piazza e si sviluppa su quattro piani fuori terra. Il secondo edificio disposto posteriormente al primo si sviluppa su cinque livelli, di cui uno al piano seminterrato, il piano all’ultimo livello è attualmente rappresentato da un lastrico solare poiché le fabbriche esistenti sono state distrutte da un precedente incendio...Riportato al NCEU di Gragnano al F. 15 P. 12 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, nonché F. 15, p. 21 categ. D/1. Il complesso nel suo insieme confina a nord con strada Strettola, ad est con Piazza Marconi, a sud con beni di proprietà Cimmino, Senia, Di Riso, ad ovest con proprietà D’Apuzzo*

5 - Compravendita 27/04/2006 Repertorio 3419/715, trascritto il 04/05/2006 - Registro Particolare 16725 Registro Generale 31757 notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele con il [REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà del seguente complesso immobiliare *intero fabbricato prospiciente la piazza Guglielmo Marconi, ed area di sedime su cui lo stesso sorge articolato su si sviluppa su quattro piani fuori terra Riportato al NCEU di Gragnano al F. 15 P. 12 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18.*

6 - Compravendita 15/03/2007 Repertorio 4110/1117 trascritto il 24/03/2007 - Registro Particolare 11525 Registro Generale 23200 notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele con il quale [REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà del seguente complesso immobiliare sito nel comune di Gragnano alla Piazza Guglielmo Marconi *porzione consistente in una unità con destinazione di edificio industriale ai confini con via Civano e restante proprietà [REDACTED] vicoletto S. Ago stino, composta da piano seminterrato e quattro piani fuori terra Riportato al NCEU di Gragnano al F. 15 P. 21*

Si fa presente che le unità immobiliari indicate nell'atto di compravendita del 2003, 2005, 2006, 2007 identificate al NCEU del comune di Gragnano al F. 15 P. 12 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, nonché F. 15, P. 21 sono state, successivamente, oggetto di lavori di ristrutturazione con conseguente variazioni catastali da cui hanno generato gli attuali identificativi corrispondenti alle u.i. oggetto di pignoramento.

2.5 VISURA CAMERALE

Dalla Visura Camerale [REDACTED] (All. n. 5) si rileva:

Indirizzo Sede legale :	[REDACTED]
Indirizzo PEC	[REDACTED]
Numero REA	NA - 677175
Codice fiscale	04220551214
Partita IVA	04220551214
Forma giuridica	società a responsabilità limitata
Data atto di costituzione	02/05/2002
Data iscrizione	27/05/2002
Data ultimo protocollo	18/01/2018
Amministratore Unico	[REDACTED]

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. 1-2-3-4** n. 4 locali commerciali, attualmente adibiti a supermercato, posto al piano terra ubicato nel Comune di Gragnano alla Piazza Guglielmo Marconi n. 9.



Vista da Piazza Guglielmo Marconi



Prospetto secondario

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato alla Piazza Guglielmo Marconi n. 9, all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali di vario genere, servita dal trasporto pubblico su gomma.

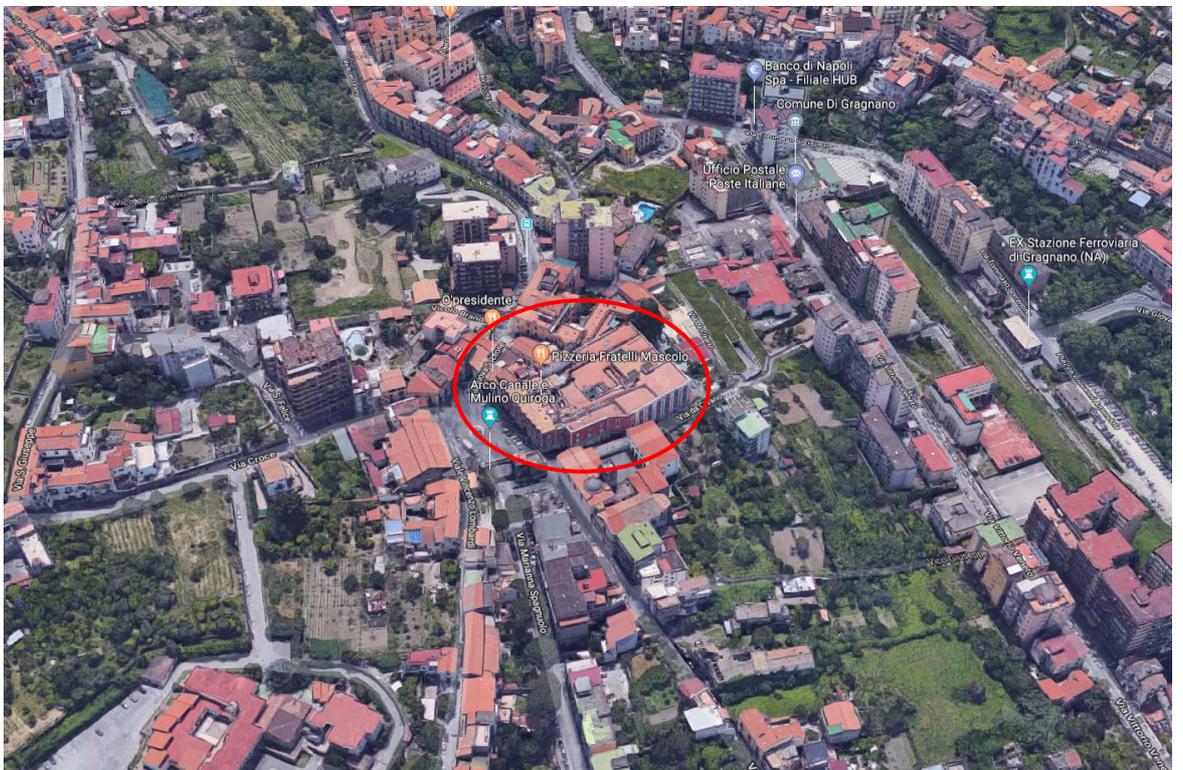
Il tessuto urbano ad alta densità abitativa è caratterizzato da fabbricati ad uso residenziale di remota costruzione di analoga tipologia costruttiva.

Distante circa 10 km dall'uscita dello svincolo autostradale A3 casello di Castellammare di Stabia. Il contesto urbano a bassa densità abitativa è caratterizzato da fabbricati per civili abitazioni realizzati negli anni 40-50.

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 agli inizi del 900 presenta una pianta regolare a forma rettangolare. Trattasi di un complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica in muratura di tufo con copertura a falde, per tipologia costruttiva tipica dei fabbricati analoghi presenti lungo la strada, di cui il primo fabbricato prospiciente la piazza si articola su quattro livelli fuori terra mentre il secondo posteriore al primo si sviluppa su quattro livelli e due livelli interrati.

La volumetria complessiva si sviluppa per quattro piani superiori ad uso uffici ed abitazioni residenziali, un piano terra ad uso locali commerciali, e due livelli interrati ad uso autorimessa.

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

L'accesso principale al complesso avviene direttamente dalla Piazza Marconi n. 9 attraverso una galleria con locali commerciali che introduce ad un piccolo atrio quadrangolare, nel cui spazio si articola i due corpi scala e l'ascensore di accesso ai piani superiori su cui si organizzano gli ingressi alle unità immobiliari

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è buono.

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 censito al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Gragnano alla Piazza Guglielmo Marconi n. 9, identificato al Catasto Fabbricati al :

- F. 15, P.IIa 12, Sub. 45, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 199 mq, Rendita Euro 6.443,99, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 1A;
- F. 15, P.IIa 12, Sub. 46, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 208 mq, Rendita Euro 6.735,42, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 2A;
- F. 15, P.IIa 12, Sub. 47, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 212 mq, Rendita 6.864,95, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 3A;
- F. 15, P.IIa 12, Sub. 48, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 180 mq, Rendita 6.864,95, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 3A;

Dalla visura storica risulta:

1- 29/10/2008 Variazione per ristrutturazione fusione, frazionamento e variazione di destinazione d'uso.

2- 5/06/2009 Variazione Nel Classamento

3- 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il sub. 45-46-47-48 derivano dalla variazione dei seguenti immobili soppressi,

originari del precedente:

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 15 particella 21 subalterno 1
- foglio 15 particella 21 subalterno 2
- foglio 15 particella 12 subalterno 1
- foglio 15 particella 12 subalterno 18
- foglio 15 particella 12 subalterno 16
- foglio 15 particella 12 subalterno 15
- foglio 15 particella 12 subalterno 14
- foglio 15 particella 12 subalterno 13
- foglio 15 particella 12 subalterno 12

- foglio 15 particella 12 subalterno 11
- foglio 15 particella 12 subalterno 10
- foglio 15 particella 12 subalterno 9
- foglio 15 particella 12 subalterno 8
- foglio 15 particella 12 subalterno 7
- foglio 15 particella 12 subalterno 6
- foglio 15 particella 12 subalterno 5
- foglio 15 particella 12 subalterno 3
- foglio 15 particella 12 subalterno 2
- foglio 15 particella 12 subalterno 4
- foglio 15 particella 12 subalterno 17

Attualmente costituisce un'unica unità immobiliare adibita a supermercato

ELABORATO PLANIMETRICO

Piano Terra



Planimetria generale con indicazione dei subalterni

3.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

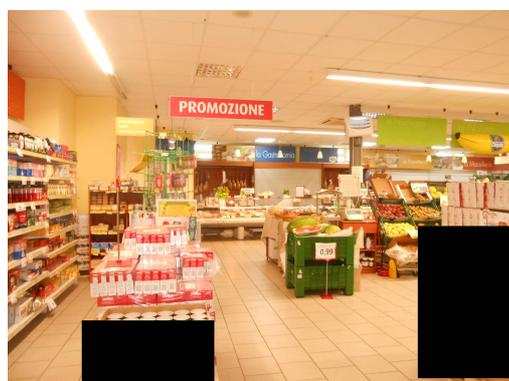
LOTTO 1-2-3-4- LOCALE COMMERCIALE

Descrizione: Locale commerciale ad uso supermercato ubicato nel Comune di Gragnano con accesso dalla Piazza Guglielmo Marconi n. 9.

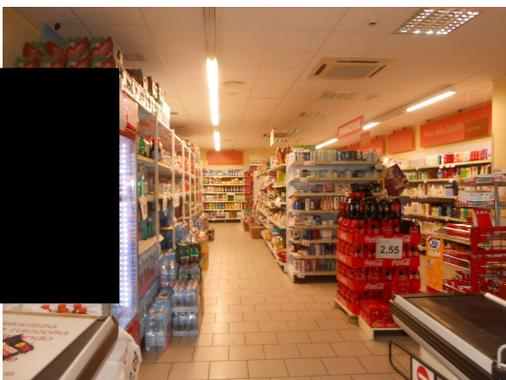
Attualmente il locale commerciale costituisce un'unica unità immobiliare adibita a Supermercato [REDACTED] composto dalla fusione dei n. 4 subalterni



Ingresso dalla Galleria commerciale



Rilevo fotografico interno Supermercato



Rilevo fotografico interno Supermercato



Rilevo fotografico interno deposito e zona uffici

L'immobile appare in un buono stato manutentivo.

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

- l'altezza utile interna è di 4,10 m;
 - il pavimento è costituito da piastrelle di ceramica di vario colore.
- tutto il pavimento appare in sufficiente 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 laboratorio.

anche gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione;

- gli infissi esterni sono a doppia battuta in alluminio con doppio vetro;
- le porte interne del bagno, sono a battente unico in legno;

Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, 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 locale commerciale appartamento quantificando il costo **in € 2.000**.

Attualmente il locale commerciale risulta occupato dalla [REDACTED]

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

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza
Supermercato	T	Sub. 45	225,00	4,10
		quota muratura	26,00	
		Sub. 46	257,00	
		quota muratura	25,00	
		Sub. 47	242,00	
		quota muratura	47,00	
		Sub. 48	187,00	
		quota muratura	26,00	
Superficie		totale	1.035,00	

Tabella superfici

Dati catastali -

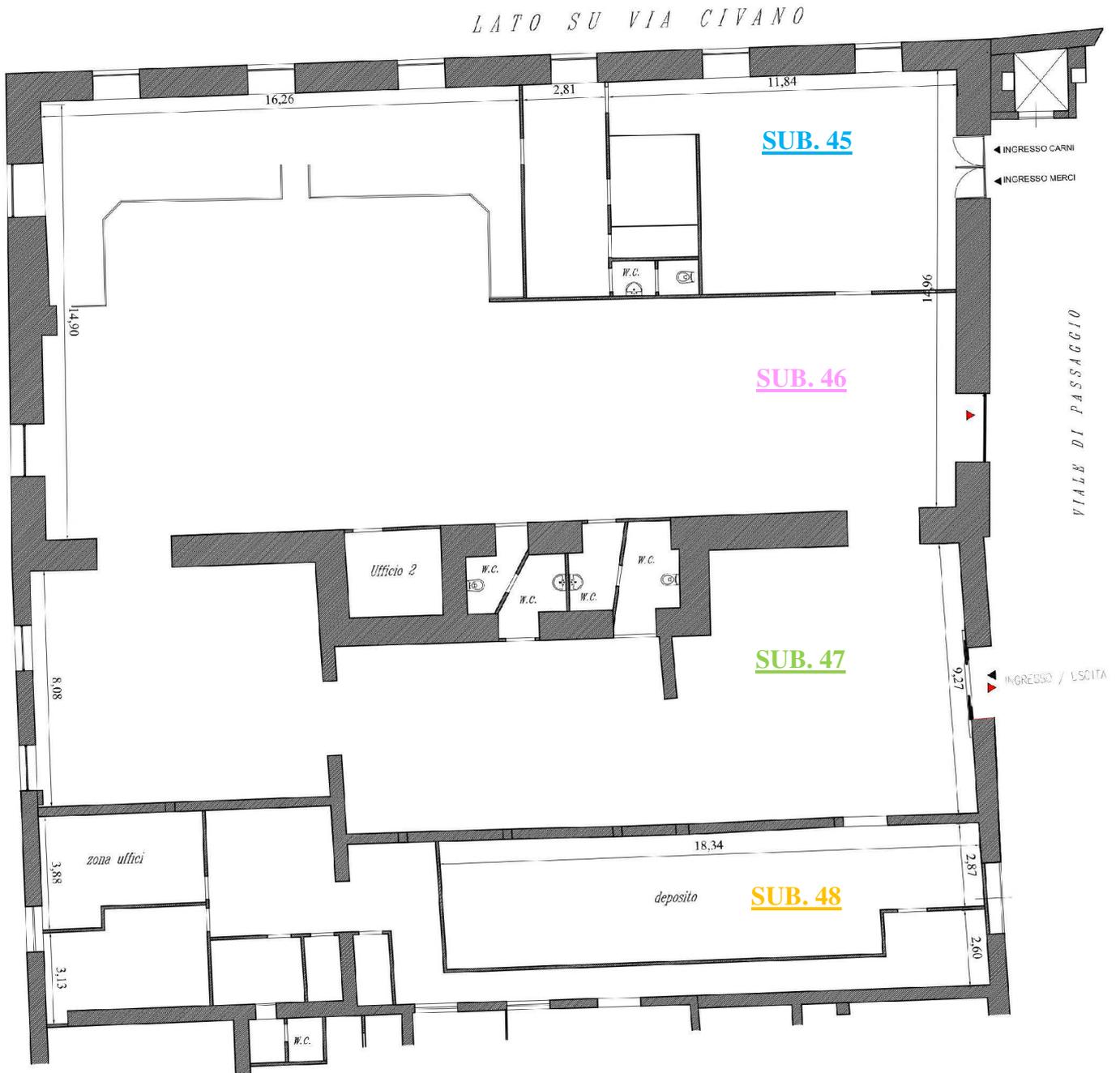
- F. 15, P.IIa 12, Sub. 45, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 199 mq, Rendita Euro 6.443,99, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 1A;

- F. 15, P.IIa 12, Sub. 46, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 208 mq, Rendita Euro 6.735,42, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 2A;

- F. 15, P.IIa 12, Sub. 47, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 212 mq, Rendita 6.864,95, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 3A;

- F. 15, P.IIa 12, Sub. 48, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 180 mq, Rendita 6.864,95, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 3A;

Confini – Nord con via Civano, est con galleria, ovest con altra u.i., sud con altra u.i..



Rilievo metrico Supermercato

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 espropriazione sono pervenuti alla [REDACTED] in piena proprietà in virtù di:

1 - Compravendita 12/11/1959 al N 14559 Repertorio 2343, trascritto il 24/02/1960

- Registro al N. 66920 notaio Augusto Dello Ioyo con il quale: *“il comune di Gragnano trasferisce alla Società per azione [REDACTED] parte del suolo del Vico Stretto S. Agostino, ubicati fra i due fabbricati che già appartengono alla società acquirente, siti uno ad oriente e l'atro ad occidente “*

2- Atto di fusione del 28/12/1998 notaio Sabatino Sant'Angelo registrato a Napoli i, 19/12/19998 e trascritto il 08/01/1999 ai NN. 577/662 con il quale la società [REDACTED] già proprietaria degli immobili in oggetto incorpora società [REDACTED]

3 - Compravendita 04/11/2003 al Repertorio 95712 e Raccolta 21700, trascritto il 25/11/2003 ai NN. 48563/34380 notaio Adolfo Branca con il quale [REDACTED]

[REDACTED] srl la piena proprietà del seguente complesso immobiliare *“sito in Gragnano alla Piazza G. Marconi n. 9 composto da due edifici*

contigui tre loro collegati. Il primo edificio è prospiciente la piazza e si sviluppa su quattro piani fuori terra. Il secondo edificio disposto posteriormente al primo si sviluppa su cinque livelli, di cui uno al piano seminterrato, il piano all'ultimo livello è attualmente rappresentato da un lastrico solare poiché le fabbriche esistenti sono state distrutte da un precedente incendio...Riportato al NCEU di Gragnano al F. 15 P. 12 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, nonché F. 15, P. 21 categ. D/1. Il complesso nel suo insieme confina a nord con strada Strettola, ad est con Piazza Marconi, a sud con beni di proprietà [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED]

4 - Compravendita 10/11/2005 al Repertorio 102485 e Raccolta 24846, trascritto il 25/11/2005 ai N. 12343 notaio Adolfo Branca con il quale la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] la piena proprietà del seguente complesso immobiliare “sito in Gragnano alla Piazza Marconi n. 9 composto da due edifici contigui tre loro collegati. Il primo edificio è prospiciente la piazza e si sviluppa su quattro piani fuori terra. Il secondo edificio disposto posteriormente al primo si sviluppa su cinque livelli, di cui uno al piano seminterrato, il piano all'ultimo livello è attualmente rappresentato da un lastrico solare poiché le fabbriche esistenti sono state distrutte da un precedente incendio...Riportato al NCEU di Gragnano al F. 15 P. 12 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, nonché F. 15, p. 21 categ. D/1. Il complesso nel suo insieme confina a nord con strada Strettola, ad est con Piazza Marconi, a sud con beni di proprietà [REDACTED] [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED]

5 - Compravendita 27/04/2006 Repertorio 3419/715, trascritto il 04/05/2006 - Registro Particolare 16725 Registro Generale 31757 notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele con il quale [REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà del seguente complesso immobiliare *intero fabbricato prospiciente la piazza Guglielmo Marconi, ed area di sedime su cui lo stesso sorge articolato su si sviluppa su quattro piani fuori terra Riportato al NCEU di Gragnano al F. 15 P. 12 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18.*

6 - Compravendita 15/03/2007 Repertorio 4110/1117 trascritto il 24/03/2007 - Registro Particolare 11525 Registro Generale 23200 notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele con il quale [REDACTED]

[REDACTED] a piena proprietà del seguente complesso immobiliare sito nel comune di Gragnano alla Piazza Guglielmo Marconi porzione consistente in una unità con destinazione di edificio industriale ai confini con via Civano e restante proprietà [REDACTED], vicolo S. Agostino, composta da piano seminterrato e quattro piani fuori terra *Riportato al NCEU di Gragnano al F. 15 P. 21*

Si fa presente che le unità immobiliari indicate nell'atto di compravendita del 2003, 2005, 2006, 2007 identificate al NCEU del comune di Gragnano al F. 15 P. 12 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, nonché F. 15, P. 21 sono state, successivamente, oggetto di lavori di ristrutturazione con conseguente variazioni catastali da cui hanno generato gli attuali identificativi corrispondenti alle u.i. oggetto di pignoramento.

Al fine di verificare la **continuità tra le particelle indicate nell'atto di provenienza con gli attuali identificativi catastali** è stata effettuata lettura dalle visure catastali storiche.

Il sub. 45-46-47-48 derivano dalla variazione dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

*Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
- foglio 15 particella 21 subalterno 1*

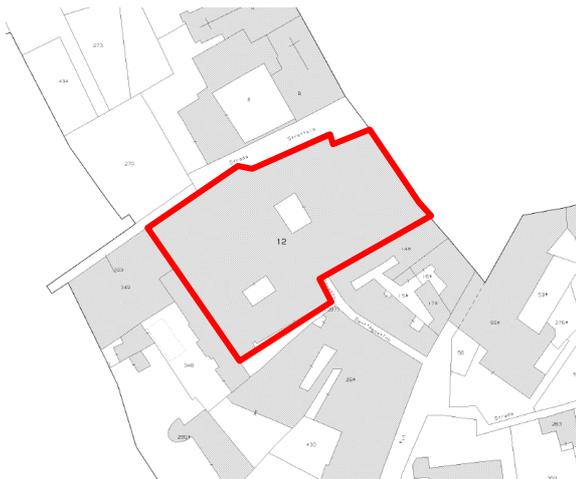
- foglio 15 particella 21 subalterno 2
- foglio 15 particella 12 subalterno 1
- foglio 15 particella 12 subalterno 18
- foglio 15 particella 12 subalterno 16
- foglio 15 particella 12 subalterno 15
- foglio 15 particella 12 subalterno 14
- foglio 15 particella 12 subalterno 13
- foglio 15 particella 12 subalterno 12
- foglio 15 particella 12 subalterno 11
- foglio 15 particella 12 subalterno 10
- foglio 15 particella 12 subalterno 9
- foglio 15 particella 12 subalterno 8
- foglio 15 particella 12 subalterno 7
- foglio 15 particella 12 subalterno 6
- foglio 15 particella 12 subalterno 5
- foglio 15 particella 12 subalterno 3
- foglio 15 particella 12 subalterno 2
- foglio 15 particella 12 subalterno 4
- foglio 15 particella 12 subalterno 17

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

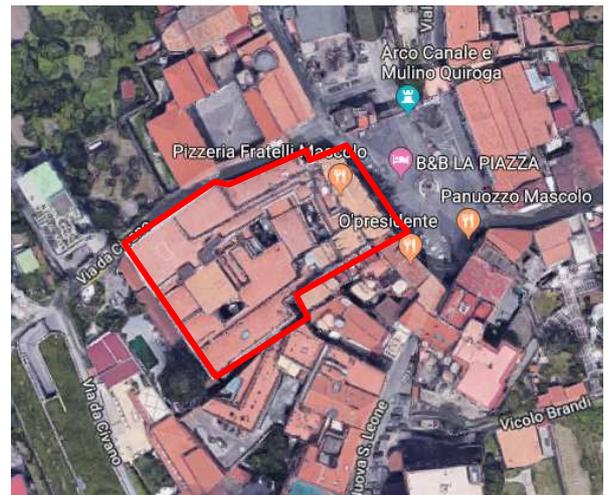
A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che dallo stralcio di Mappa ai Terreni la particella sulla quale insiste il fabbricato, identificato al **F. 15, P.IIa 12** rappresentato correttamente l'area di sedime del fabbricato.



Sovrapposizione Estratto Di Mappa con Vista satellitare



Estratto Di Mappa



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 è censito al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Gragnano alla Piazza Guglielmo Marconi n. 9, identificato al Catasto Fabbricati al :

- F. 15, P.IIIa 12, Sub. 45, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 199 mq, Rendita Euro 6.443,99, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 1A;
- F. 15, P.IIIa 12, Sub. 46, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 208 mq, Rendita Euro 6.735,42, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 2A;
- F. 15, P.IIIa 12, Sub. 47, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 212 mq, Rendita 6.864,95, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 3A;
- F. 15, P.IIIa 12, Sub. 48, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 180 mq, Rendita 6.864,95, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 3A;

Intestato: [REDAZIONE]

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 in data 14/06/2018 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 LA PLANIMETRIA CATASTALE

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali in atti e il sopralluogo **non si rileva la corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e

quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, in quanto come già indicato nel CAP 4.1 le unità immobiliari indicate nell'atto di compravendita del 2003, 2005, 2006, 2007 identificate al NCEU del comune di Gragnano al F. 15 P. 12 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, nonché F. 15, P. 21 sono state successivamente variate negli attuali identificativi sub 45, 46, 47, 48 corrispondenti alle u.i. oggetto di pignoramento.

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

All'atto del sopralluogo effettuato in data 14/06/2018 è stato effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico delle u.i. oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e **sono state riscontrate delle difformità** nello specifico:

- fusione dei vari subalterni, apertura di alcuni vani di passaggio;
- diversa distribuzione degli interni

Quanto esposto è meglio evidenziato nella planimetria di comparazione **dove in rosso viene indicato lo stato dei luoghi e in verde lo stato catastale**. Di seguito vengono riportate entrambe le planimetrie con immagini fuori scala,

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** 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 gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Gragnano alla Piazza Guglielmo Marconi n. 9 identificato al NCT al F. 15, P. 12 è individuato nel vigente **Piano Regolatore Generale** Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 e approvato con Decreto di commissione ad acta n. 111/87 del 20/07/1987, pubblicato sul B.U.R.C. n.42 del 3/8/1987 e non adeguato al P.U.T. , ricade in:

- **zona A (Storica paesistica)**, secondo la tavola 8 “Zonizzazione”;
- **zona territoriale 2** (Tutela degli insediamenti accentrati), secondo il **Piano Urbanistico territoriale dell’Area Sorrentino-Amalfitana** L.R. n. 35/87;

Secondo il P.U.C. **Piano Urbanistico Comunale**, adottato con Delibera di C.C. n. 90 del 28 ottobre 2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 65 del 14 dicembre 2015, in zona “**Citta da Riquilificare**” art. 44 NTA – Tav. P4.2 Sistema Insediativo.

In base all’art. 16, comma 1, 2, 3 – **NORME TRANSITORIE** - Dalla data di esecutività dell’adozione del PUC da parte della Giunta Comunale è sospesa ogni determinazione in contrasto con le disposizioni del PUC compresa ogni determinazione relativa a interventi di trasformazione del territorio localizzati negli Ambiti di riqualificazione di cui all’art. 53 in contrasto con tali disposizioni.

L’intero territorio di Gragnano 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.

Detta area è interessata da **Pericolosità frana in zona P1** (pericolosità bassa o trascurabile) e **Rischio frana in zona R1** (rischio moderato) di cui al Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con Delibera di Adozione n. 1 del 23 febbraio 2015, pubblicata su B.U.R.C. n. 20 del 23 marzo 2015.

Infine ai sensi del D.M. LL.PP. del 7 marzo 1981, l’area in questione è classificata in **categoria sismica zona C.S.= 3** – con Delibera di Giunta Regionale Campania n. 5447 del 7 novembre 2002, sismicità bassa - D.P.G.R. n.5447/2002, pubblicata su B.U.R.C. n. 56 del 18 novembre 2002.

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 Gragnano 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 Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti (All. n. 9) si rileva, per il fabbricato ad oggetto, quanto segue:

Fabbricato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di :

Permesso di Costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato;

Permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 Variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo;

Certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009.

Osservando i grafici allegati al Permesso di costruire si rilevano le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- fusione dei vari subalterni con apertura di alcuni vani di passaggio;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Quanto esposto è meglio evidenziato nella planimetria di comparazione **dove in rosso viene indicato lo stato dei luoghi e in verde lo stato de P. di C..**

Di seguito vengono riportate entrambe le planimetrie con immagini fuori scala,



Planimetria di Comparazione



Planimetria allegata al P. di C. del 2009

Le difformità rilevate per la diversa distribuzione degli spazi interni, lieve difformità rispetto il P. di C., può essere sanato 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 € **3.000,00**. Sarà inoltre necessario chiudere i vani passaggio tra i vari subalterni al fine di ripristinare i n. 4 subalterni autonomi, costi necessari € 500 per singolo subalterno.

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 singolo locale commerciale 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 costituito da ogni singolo subalterno 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'immobile risulta pignorato per la quota di 100% in piena proprietà della società [REDAZIONE].

In considerazione dell'impostazione strutturale, della destinazione d'uso, della dimensione e degli accessi l'immobile oggetto di pignoramento non risulta 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 dalla società [REDACTED] in virtù di contratto di locazione registrato il 18/05/2018 per una durata di anni quattro rinnovabili con inizio dal 05/05/2016 al 04/05/2022 con un canone mensile di € 1.500 per i sub 45, 46, 47, 48 e 20 depositato al PS1 dove è ubicato il contatore dell'energia elettrica.

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 42/2004 art. 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 Gragnano **non vi sono terreni gravati da usi civici**.

16.3 – ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta all'amministratore di condominio avv. [REDACTED] si rileva che non vi sono oneri condominiali insoluti, relativi ai locali commerciali 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

Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto, composta da n. 4 locali commerciali ubicati nel Comune di Gragnano alla Piazza Guglielmo Marconi. 9. Esso è situato in una zona centrale 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**.

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).

Lotto	Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda
1	Negozio	T	Sub. 45	225,00	4,10	100%	225,00
			quota muratura	26,00		100%	26,00
	Superficie		totale	251,00		commerciale	251,00

Lotto	Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda
2	Negozio	T	Sub. 46	257,00	4,10	100%	257,00
			quota muratura	25,00		100%	25,00
	Superficie		totale	282,00		commerciale	282,00

Lotto	Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda
3	Negozio	T	Sub. 47	242,00	4,10	100%	242,00
			quota muratura	47,00		100%	47,00
	Superficie		totale	289,00		commerciale	289,00

Lotto	Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda
4	Negozio	T	Sub. 48	187,00	4,10	100%	187,00
			quota muratura	26,00		100%	26,00
	Superficie		totale	213,00		commerciale	213,00

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 Gragnano (All. n. 11).

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

1. Negozio: Piazza Augusto Aubry, Gragnano

Superficie: 60 mq
Piano: terra
Stato: Sufficiente
Valutazione: € 120.000
Agenzia: Studio Immobiliare Gragnano

2. Negozio: Via Roma, Gragnano

Superficie: 40 mq
Piano: terra
Stato: Sufficiente
Valutazione: € 115.000
Agenzia: Progettocasa

3. Negozio: Via Marinai D'italia, Gragnano

Superficie: 50 mq
Piano: terra
Stato: buono
Valutazione: € 120.000
Agenzia: Studio Immobiliare Gragnano

Richiesta €	mq	Parametro (€/mq.)	Ubicazione	Stato	Note
€ 120.000	60	€ 2.000	Gragnano Piazza Augusto Aubry	Sufficiente	P T
€ 115.000	40	€ 2.875	Gragnano Via Roma	Buono	P T
€ 120.000	50	€ 2.400	Gragnano Via Marinai D'italia	Buono	P T

In considerazione delle proposte di vendita si attribuisce un valore unitario pari a €/mq 2.400 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 grandi dell'unità immobiliare, si assume il coefficiente neutro $K1 = 0,90$.

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 $K7 = 1,1$

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 $K8 = 1,1$

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 $K10 = 0,90$.

Il coefficiente correttivo K è pertanto pari a:

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)

K1 - TAGLIO	0,9
K2 - STATO CONSERVATIVO	1
K3 - QUALITA' FINITURE	1
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	1
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	1
K6 - DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	1
K7 - LIVELLO DI PIANO	1
K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA'	1
K9 - LUMINOSITA'	1
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,9
$K = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10)$	0,81

Dal calcolo dei valori specifici appena determinati, si ottiene un unico coefficiente globale il cui valore è pari a $= 0,81$

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:

$$\text{VALORE } \text{€}/\text{mq} = \text{€}/\text{mq } 2.400 \times 0,81 = \text{€}/\text{mq } 1.950$$

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 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.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **GRAGNANO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO ANTICO: VIA ROMA, VIA NUOVA SAN LEONE, VIA SAN GIUSEPPE**

Codice zona: **B3**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

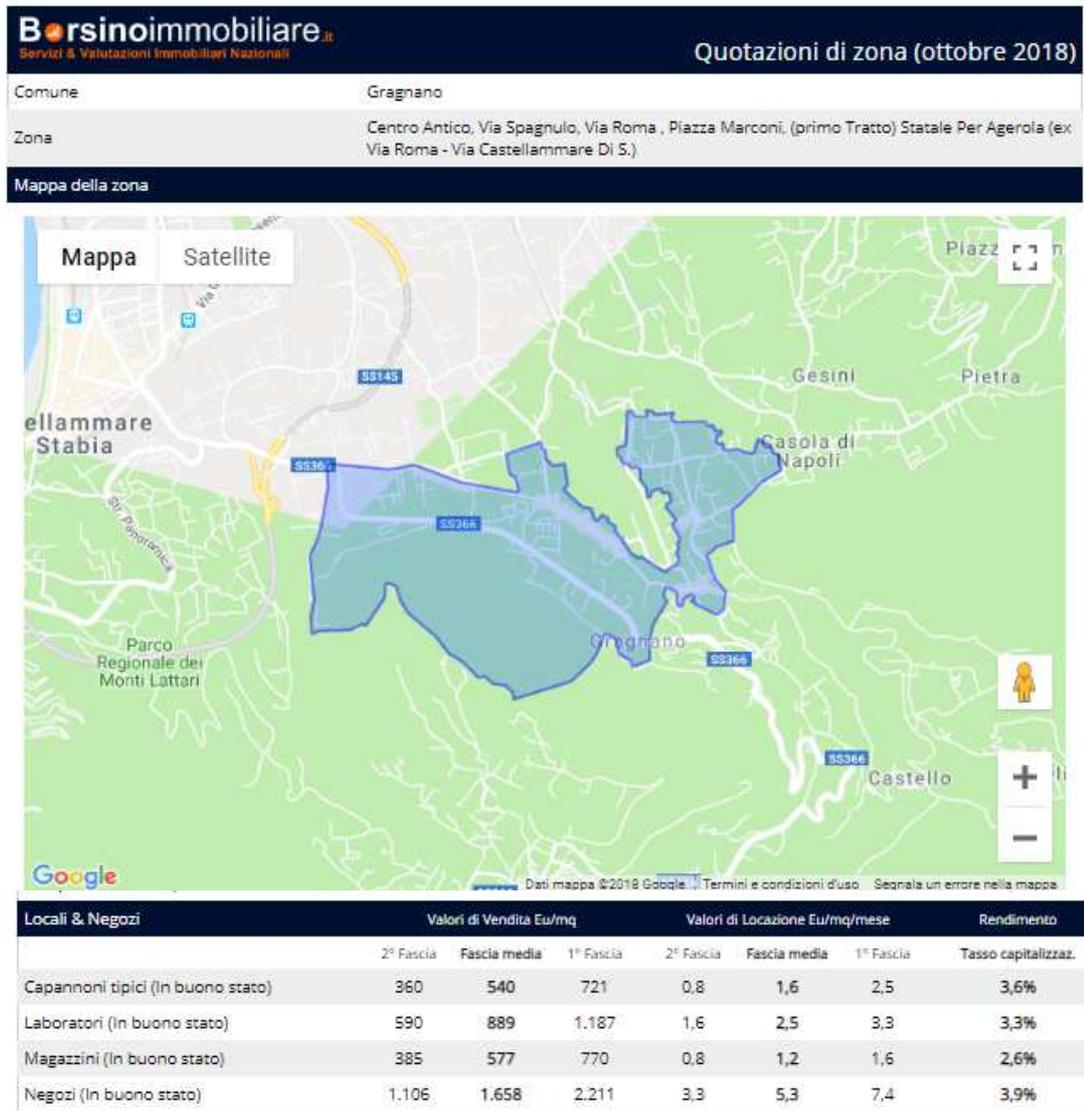
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	420	840	L	1,4	2,8	L
Negozi	Normale	1150	2300	L	3,8	7,7	L

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.

Da cui si rileva per Negozi in stato normale: Valore di Mercato Min € 1.150 - Max € 2.300

Altro dato ricavato dal listino della Borsa Immobiliare per la provincia di Napoli, accessibile tramite il sito www.borsinoimmobiliare.it, relativo alle quotazioni di ottobre 2018, riporta per il Comune di Gragnano



Da cui si rileva che per negozi in buono stato Valore di Mercato Min € 1.106- Max € 2.211

Pertanto, il valore ricavato pari a 1.950 €/mq è in linea con i valori statistici dell'OMI e del Borsino in considerazione del taglio dimensionale

17.2. – CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE E.I. R.G.E. N. 244/2016

VALORE LOTTO 1 - SUB 45 = 251 mq x € 1.950 = € 489.450

VALORE LOTTO 2 - SUB 46 = 282 mq x € 1.950 = € 549.900

VALORE LOTTO 3 - SUB 47 = € 289 mq x € 1.950 = € 563.550

VALORE LOTTO 4 - SUB 48 = € 213 mq x € 1.950 = € 415.350

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:

Lotto 1,2,3,4

- Costi adeguamento impianto elettrico	€ 1.000
- Attestazione di Prestazione Energetica (APE)	€ 500
- Accertamento di Conformità	€ 2.000
- Docfa	€ 1.000
- Ripristino	€ 500
Per un totale arrotondato di	€ 5.000

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:

Lotto	Valore	Costi	Valore	Vizi	Prezzo Base
1	€ 489.450	€ 5.000	€ 484.450	10%	€ 440.000
2	€ 549.900	€ 5.000	€ 544.900	10%	€ 490.000
3	€ 563.550	€ 5.000	€ 558.550	10%	€ 500.000
4	€ 415.350	€ 5.000	€ 410.350	10%	€ 370.000

VALORE LOTTO 1 - SUB 45 = € 440.000

VALORE LOTTO 2 - SUB 46 = € 490.000

VALORE LOTTO 3 - SUB 47 = € 500.000

VALORE LOTTO 4 - SUB 48 = € 370.000

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 dalla società [REDACTED]

[REDACTED] con un canone mensile di € 1.500 per i sub 45, 46, 47, 48 e 20 depositato al PS1 dove è ubicato il contatore dell'energia elettrica.

Al fine di verificare l'adeguatezza del canone di locazione è stata effettuata indagine di mercato effettuate in loco, tramite la consultazione delle offerte degli operatori locali presenti nel mercato immobiliare e si è riscontrato che nella zona in esame i valori medi di locazione oscillano tra i 4,00 ai 8,00 €/mq al mese

Si ritiene, atteso le sufficienti condizioni manutentive considerare il valore medio di € 4 al mq al mese. Da cui:

Mq 1.035 x € 5,3 = € 5.486 canone mensile

Il canone di locazione non risulta adeguato ai correnti valori di mercato.

Un'ulteriore verifica della adeguatezza del canone di locazione è stata eseguita determinando stima dell'immobile sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) del bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

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

Si hanno quindi i seguenti dati utili per la stima analitica:

- fitto mensile : Rm lordo = 5.486 Euro/mese;
- oneri fiscali : 20%;
- saggio annuo di capitalizzazione: r = 3% (investimento ad uso residenziale)

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente valore del lotto:

$$V = \frac{R_{\text{netto/annuo}}}{r} = (0,80 * 5.486) \text{ €/mese} * 12 = \frac{€ 52.660}{0,03} = \mathbf{€ 1.755.360}$$

Conforme al valore di stima determinato al prezzo base **€ 1.751.850**

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 244/2016

CONCLUSIONI

**All' ill.^{mo} 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 1”

Piena proprietà di un locale commerciale ad uso supermercato ubicato nel Comune di Gragnano con accesso dalla Piazza Guglielmo Marconi n. 9.

Attualmente il locale commerciale costituisce un'unica unità immobiliare adibita a Supermercato CONAD composto dalla fusione dei n. 4 subalterni

Dati catastali -

- F. 15, P.IIa 12, Sub. 45, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 199 mq, Rendita Euro 6.443,99, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 1A;

Confini – Nord con via Civano, est con galleria, ovest con altra u.i., sud con altra u.i..

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza
Supermercato	T	Sub. 45	225,00	4,10
		quota muratura	26,00	
Superficie		totale	251	

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti si rileva, per il fabbricato ad oggetto, quanto segue:

Fabbricato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di :

Permesso di Costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato;

Permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 Variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex

[REDACTED]
Certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009.

Osservando i grafici allegati al Permesso di costruire si rilevano le seguenti

difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- fusione dei vari subalterni con apertura di alcuni vani di passaggio;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

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
- Accertamento di Conformità € 2.000
- Docfa € 1.000

- Ripristino € 500
Per un totale arrotondato di € 5.000

PREZZO-BASE = € 440.000

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato in virtù di.

- **Compravendita 27/04/2006** Repertorio 3419/715, trascritto il 04/05/2006 - Registro Particolare 16725 Registro Generale 31757 notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele
- **Compravendita 15/03/2007** Repertorio 4110/1117 trascritto il 24/03/2007 - Registro Particolare 11525 Registro Generale 23200 notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele

“LOTTO 2”

Piena proprietà di un locale commerciale ad uso supermercato ubicato nel Comune di Gragnano con accesso dalla Piazza Guglielmo Marconi n. 9.

Dati catastali -

- F. 15, P.III 12, Sub. 46, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 208 mq, Rendita Euro 6.735,42, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 2A;

Confini – Nord, ovest sud con altra u.i., sud con altra u.i., est con galleria,

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza
Supermercato	T	Sub. 46	257,00	4,10
		quota muratura	25,00	
Superficie		totale	282	

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti si rileva, per il fabbricato ad oggetto, quanto segue:

Fabbricato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di :

Permesso di Costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato;

Permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 Variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo;

Certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009.

Osservando i grafici allegati al Permesso di costruire si rilevano le seguenti

difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- fusione dei vari subalterni con apertura di alcuni vani di passaggio;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

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
- Accertamento di Conformità	€ 2.000
- Docfa	€ 1.000
- Ripristino	€ 500
Per un totale arrotondato di	€ 5.000

PREZZO-BASE = € 490.000

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato in virtù di.

- **Compravendita 27/04/2006** Repertorio 3419/715, trascritto il 04/05/2006 - Registro Particolare 16725 Registro Generale 31757 notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele

- **Compravendita 15/03/2007** Repertorio 4110/1117 trascritto il 24/03/2007 - Registro Particolare 11525 Registro Generale 23200 notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele

“LOTTO 3”

Piena proprietà di un locale commerciale ad uso supermercato ubicato nel Comune di Gragnano con accesso dalla Piazza Guglielmo Marconi n. 9.

Attualmente il locale commerciale costituisce un'unica unità immobiliare adibita a Supermercato CONAD composto dalla fusione dei n. 4 subalterni

Dati catastali -

- F. 15, P.lla 12, Sub. 47, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 212 mq, Rendita 6.864,95, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 3A;

Confini – Nord con via Civano, est con galleria, ovest con altra u.i., sud con altra u.i..

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza
Supermercato	T	Sub. 47	242,00	4,10
		quota muratura	47,00	
Superficie		totale	289	

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti si rileva, per il fabbricato ad oggetto, quanto segue:

Fabbricato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di :

Permesso di Costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato;

Permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 Variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo;

Certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009.

Osservando i grafici allegati al Permesso di costruire si rilevano le seguenti

difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- fusione dei vari subalterni con apertura di alcuni vani di passaggio;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

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
- Accertamento di Conformità	€ 2.000
- Docfa	€ 1.000
- Ripristino	€ 500
Per un totale arrotondato di	€ 5.000

PREZZO-BASE = € 500.000

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato in virtù di.

- **Compravendita 27/04/2006** Repertorio 3419/715, trascritto il 04/05/2006 - Registro Particolare 16725 Registro Generale 31757 notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele
- **Compravendita 15/03/2007** Repertorio 4110/1117 trascritto il 24/03/2007 - Registro Particolare 11525 Registro Generale 23200 notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele

“LOTTO 4”

Piena proprietà di un locale commerciale ad uso supermercato ubicato nel Comune di Gragnano con accesso dalla Piazza Guglielmo Marconi n. 9.

Attualmente il locale commerciale costituisce un'unica unità immobiliare adibita a Supermercato [REDACTED] composto dalla fusione dei n. 4 subalterni

Dati catastali -

- F. 15, P.III 12, Sub. 48, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 180 mq, Rendita 6.864,95, Piazza Guglielmo Marconi n. 9 piano: T interno: 3A;

Confini – Nord con via Civano, est con galleria, ovest con altra u.i., sud con altra u.i..

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza
Supermercato	T	Sub. 48	187,00	4,10
		quota muratura	26,00	
Superficie		totale	213	

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti si rileva, per il fabbricato ad oggetto, quanto segue:

Fabbricato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di :

Permesso di Costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato;

Permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 Variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo;

Certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009.

Osservando i grafici allegati al Permesso di costruire si rilevano le seguenti

difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- fusione dei vari subalterni con apertura di alcuni vani di passaggio;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

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
- Accertamento di Conformità	€ 2.000
- Docfa	€ 1.000
- Ripristino	€ 500
Per un totale arrotondato di	€ 5.000

PREZZO-BASE = € 370.000

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato in virtù di.

- **Compravendita 27/04/2006** Repertorio 3419/715, trascritto il 04/05/2006 - Registro Particolare 16725 Registro Generale 31757 notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele
- **Compravendita 15/03/2007** Repertorio 4110/1117 trascritto il 24/03/2007 - Registro Particolare 11525 Registro Generale 23200 notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele

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

[REDACTED], lì 16/10/2018

IL C.T.U.
[REDACTED]

Nota conclusiva:

La Presente relazione si compone di n° 65 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. [REDACTED]

- **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** – CONTRATTO DI LOCAZIONE
- **ALL. 17**– RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA