

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 154/2022  
AVVIATA DA

XXXXXXXXXX  
CONTRO  
XXXXXXXXXX

## RELAZIONE DI STIMA



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

Castellammare di Stabia 24/09/2024

L'Esperto  
arch. Rosalba Criscuolo

---

<b>CAP. 1 - PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA.....	4
1.2.- OPERAZIONI PERITALI.....	5
<b>CAP. 2 - QUESITO N. 1.....</b>	<b>6</b>
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C. ....	6
2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	7
2.3.- VERIFICA CATASTALE .....	9
2.4.- VERIFICA ATTO DI PROVENIENZA.....	10
2.5.- VISURA CAMERALE.....	11
<b>CAP. 3 - QUESITO N. 2.....</b>	<b>12</b>
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
3.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE. ....	16
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. ....	17
3.3.- DESCRIZIONE LOTTO.....	20
<b>CAP. 4 - QUESITO N. 3.....</b>	<b>22</b>
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE.....	22
4.2 - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA .....	26
<b>CAP. 5 - QUESITO N. 4.....</b>	<b>27</b>
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	27
<b>CAP. 6 - QUESITO N. 5.....</b>	<b>28</b>
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO .....	28
<b>CAP. 7 - QUESITO N. 6.....</b>	<b>28</b>
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.....	28
7.2.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	29
<b>CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8.....</b>	<b>30</b>
<b>CAP. 9- QUESITO N. 9.....</b>	<b>31</b>
9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE .....	31
<b>CAP. 10- QUESITO N. 10.....</b>	<b>34</b>
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA .....	34
<b>CAP. 11- QUESITO N. 11.....</b>	<b>34</b>

---

11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	34
<b><u>CAP. 12- QUESITO N. 12 .....</u></b>	<b><u>34</u></b>
12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	34
<b><u>CAP. 13- QUESITO N. 13 .....</u></b>	<b><u>35</u></b>
13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO .....	35
<b><u>CAP. 14- QUESITO N. 14 .....</u></b>	<b><u>35</u></b>
14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO .....	35
<b><u>CAP. 15- QUESITO N. 15 .....</u></b>	<b><u>36</u></b>
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE .....	33
<b><u>CAP. 16- QUESITO N. 16 .....</u></b>	<b><u>34</u></b>
16.2.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI .....	34
16.1.- USI CIVICI.....	35
16.2.- ONERI CONDOMINIALI .....	35
<b><u>CAP. 17- QUESITO N. 17 .....</u></b>	<b><u>38</u></b>
17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO .....	38
17.2.- STIMA SINTETICA COMPARATIVA .....	40
17.3.- STIMA PER VALORI UNITARI .....	47
17.4. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI .....	48
<b><u>CAP. 18- QUESITO N. 18 .....</u></b>	<b><u>48</u></b>
18.1.- CONTRATTO DI LOCAZIONE .....	48

**ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***

**CAP. 1 – PREMESSA**

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

La sottoscritta Arch. Rosalba Criscuolo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli sez. A con il n° d'ordine XXXXXXXX, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata, con studio in XXXXXXXXXXXXXXXX

**AVENDO RICEVUTO**

in data 04/04/2024 (All. n. 1) nomina di Esperto stimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott. Francesco Abete, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 154/2022 promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. e per essa nella Sua qualità di mandataria di XXXXXXXXXXXXX, in danno dei signori XXXXXXXXXXXXX, nonché della società XXXXXXXXXXXXX.

**SI ATTENEVA**

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

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

## **1.2. - OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta esperto stimatore in accordo con l'avv. Raffaele Fiore, 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 10/06/2024 alle ore 10:30.

La sottoscritta unitamente al custode giudiziario si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Comune di Gragnano alla Via Roma n. 85 al fine di esperire le operazioni peritali.

In quella occasione, presso l'immobile pignorato, unitamente alla sottoscritta era presente il custode giudiziario, inoltre erano presente i debitori XXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXX. Nella circostanza si è proceduto ad una ispezione generale dei luoghi effettuando nel contempo cospicui rilievi fotografici interni ed esterni, rilievo metrico di tutti i locali verificando altresì lo stato di fatto.

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

## CAP. 2 - QUESITO 1

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

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

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

**piena proprietà** dell'ufficio sito nel Comune di Gragnano alla Via Roma n. 85 identificato al

Catasto Fabbricati al:

- F. 14, P. 247, Sub. 265, Categ A/10, Classe 2, Cons. 7,5 vani, Sup. 175 mq, Rendita € 1.723,67, Via Roma n. 85 Edificio A Piano S1.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune E131 - Foglio 14 - Particella 247

In ditta catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in Gragnano (NA)

XXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1

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

**1- Certificazione notarile** sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari a firma del Notaio Giulia Barbagallo depositata in data 15/11/2022;

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

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

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

### *Trascrizioni*

#### **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/10/2022**

Trascritto a Napoli 2 il 08/11/2022

Reg. gen. 53795 - Reg. part. 41164

Quota: 1/1 P.P.

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L.

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **COSTITUZIONE DI VINCOLO del 19/02/2007**

Trascritto a Napoli 2 il 16/03/2007

Notaio TRIMARCHI GIUSEPPE ANTONIO MICHELE

Registro Particolare 10210 Registro Generale 20250

Quota: 1/1 P.P.

A favore di Comune Di Gragnano

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

art.1) *Costituzione di vincoli di pertinenzialità la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" quale piena ed esclusiva proprietaria dichiara di costituire come in effetti con il presente atto costituisce vincolo di pertinenzialità ai*

sensi della legge 122/89 a carico dei locali boxes: siti nel comune di Gragnano (NA) alla via Roma 85 già 77, nel fabbricato "B" del complesso edilizio denominato "Parco Carmen" e precisamente: A) locale box-auto, piano S1, n.14 confinante con viale di manovra, box proprietà XXXXXX, box proprietà XXXXX e terrapieno piazzale antistante fabbricato" riportato nel catasto fabbricati del comune censuario di Gragnano, al foglio 14, p.lla 247, sub. 251, z.c.1, cat. c/6, classe 5, mq. 21, superficie catastale 22, r.c. euro. 93,27 (novantatré virgola ventisette) B) locale box-auto, piano s1, n.18 confinante con viale di manovra, box proprietà XXXX, box proprietà XXXXX riportato nel catasto fabbricati del comune censuario di Gragnano, al foglio 14, p.lla 247, sub. 255, z.c.1, cat. c/6, classe 5, mq. 32, superficie catastale 33, r.c. euro. 142,13 (centoquarantadue virgola tredici) ed a favore dei seguenti cespiti: A1) negozio in N.C.E.U. del comune censuario di Gragnano al foglio 14, particella 247, sub. 160 precisamente a questa unità è legato a vincolo pertinenziale quanto sopra descritto a lettera A); B1) ufficio in N.C.E.U. del comune censuario di Gragnano al foglio 14, particella 247, sub. 161 precisamente a questa unità è legato a vincolo pertinenziale quanto sopra descritto a lettera b); l'accomandataria dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art.9 della legge 122/89, i boxes-auto oggetto del presente atto non possono essere ceduti separatamente dalla rispettiva unità immobiliari alle quali sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli e pertanto autorizza il competente conservatore dei RR.II. a trascrivere i costituiti vincoli, senza alcuna sua responsabilità, in favore del comune di Gragnano. art. 2) precisazioni la società costituente assume e dichiara che il presente atto è privo di valore fiscalmente rilevante trattandosi di destinazione operata da chi è già proprietario del cespite principale.

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA del 10/03/2004**

Trascritto a Napoli 2 il 15/03/2004

Reg. gen. 12115 - Reg. part. 1877

Notaio Del Gaudio Ornella Repertorio 29821

Quota: 1/1 P.P.

A favore Artigiancassa - Cassa Per Il Credito Alle Imprese Artigiane s.p.a.

Contro XXXXXXXXXXXXXDi XXXXXXXXXXXXX

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1055 del 22/02/2024

- **IPOTECA VOLONTARIA del 16/11/2010**

Trascritto a Napoli 2 il 22/11/2010

Reg. gen. 50730 - Reg. part. 9778

Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34097/5168

Quota: 1/1 P.P.

A favore Banca Di Credito Popolare Società Cooperativa Per Azioni

Contro XXXXXXXXXXXXXDi XXXXXXXXXXXXX

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1258 del 18/05/2015 (PROROGA)

Sezione D - Ulteriori informazioni

*La banca, come sopra rappresentata, concede alla società' XXXXXXXXXXXXXDi XXXXXXXXXXXXX, che, come rappresentata accetta, un'apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria da intrattenersi presso la detta banca, e precisamente sul conto corrente n.1081888 intestato alla parte finanziata presso la filiale di Gragnano (NA) della banca stessa. detto numero di conto è indicativo e potrà essere cambiato anche in conseguenza del trasferimento del conto stesso presso altro sportello della banca; il tutto dietro semplice accordo tra le parti. Lo scoperto è consentito fino alla concorrenza massima di euro settecentomila (700.000,00).*

- **IPOTECA VOLONTARIA del 06/11/2012**

Trascritto a Napoli 2 il 12/11/2012

Reg. gen. 44792 - Reg. part. 4594

Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34849/5677

Quota: 1/1 P.P.

*A favore Banca Di Credito Popolare Società Cooperativa Per Azioni*

*Contro XXXXXXXXXXXXXDi XXXXXXXXXXXXX*

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1257 del 18/05/2015 (PROROGA)

Sezione D - Ulteriori informazioni

*la banca, come sopra rappresentata, concede alla Società XXXXXX S.R.L., che, come rappresentata accetta, un'apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria da intrattenersi presso la detta banca, e precisamente sul conto corrente n. 1106643 intestato alla parte finanziata presso la filiale di Gragnano (NA) della banca stessa. detto numero di conto è indicativo e potrà essere cambiato anche in conseguenza del trasferimento del conto stesso presso altro sportello della banca; il tutto dietro semplice accordo tra le parti. l'accordato è consentito fino alla concorrenza massima di euro trecentomila (300.000,00).*

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 10/03/2004**

Trascritto a Napoli 2 il 22/02/2024

Reg. gen. 9025 - Reg. part. 29821

Notaio Del Gaudio Ornella Repertorio 29821

Quota: 1/1 P.P.

*A favore Artigiancassa - Cassa Per Il Credito Alle Imprese Artigiane s.p.a.*

*Contro XXXXXXXXXXXXXDi XXXXXXXXXXXXX*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1877 del 2004

## 2.3 VERIFICA CATASTALE

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dall'Atto di Provenienza acquisiti, si conferma che l'ufficio sito nel Comune di Gragnano alla Via Roma n. 85 è identificato al Catasto Fabbricati al:

- F. 14, P. 247, Sub. 265, Categ A/10, Classe 2, Cons. 7,5 vani, Sup. 175 mq, Rendita € 1.723,67, Via Roma n. 85 Edificio A Piano S1.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune E131 - Foglio 14 - Particella 247

In ditta catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in Gragnano (NA)  
XXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1

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

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

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

Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto al debitore  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di piena proprietà in virtù di:

**- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 01/06/2001** Repertorio 7652 a firma del notaio Pentangelo Lucio, trascritto il 18/07/2001 al Registro Particolare 20875 Registro Generale 27970. Con il quale la società XXXXXXXXXXXXXXX vende alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che acquista la piena proprietà del seguente cespite facenti parte del complesso sito in Gragnano alla Via Roma n. 77 e precisamente individuati al NCEU al F. 14, P. 247:

- Sub. 160, Categ C/1, Cons. Sup. 158 mq, Via Roma n. 77 Piano T,
- Sub. 230, Categ C/2, Cons. Sup. 428 mq, Via Roma n. 77 Piano S1,

**Così come da nota di trascrizione.**

Si precisa che a seguito di richiesta inviata all'archivio notarile di Napoli per il reperimento del titolo cartaceo, lo stesso ha comunicato *che non sono in possesso dell'atto originario richiesto, in quanto è un atto rilasciato, ma solo l'annotazione sul repertorio notarile che indica in sintesi cosa è avvenuto nell'atto* (All. n. 3). È stata inoltre effettuata richiesta presso lo studio del notaio Pentangelo, lo stesso ha comunicato che *Il Notaio Pentangelo non è più in attività dal 2008, pertanto le copie vanno chieste in Archivio Notarile.* (All. n. 3).

**2.5 VISURA CAMERALE**

**Dalla visura camerale** (All. n. 4), si rileva che:

Visura storica società di persone XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Indirizzo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Domicilio pec XXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXXXXX

Forma giuridica società in accomandita semplice

Data atto di costituzione 06/04/2001

Data ultimo protocollo 04/10/2022

Socia Accomandataria XXXXXXXXXXXX

## CAP. 3 - QUESITO 2

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

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

**Lotto 2** composto da un ufficio posto al piano terra, ubicato nel Comune Gragnano alla Via Roma n. 85 "Parco Carmen" (erroneamente indicato in visura catastale al civico n. 77) identificato al Catasto Fabbricati al: F. 14, P. 247, Sub. 161, Categ A/10, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Sup. 135 mq, Rendita € 1.264,03, Via Roma n. 77 Piano T

Coordinate geografiche 40.69153125, 14.51689545



Prospetto principale dalla Via Roma



*Prospetto secondario dal cortile interno*



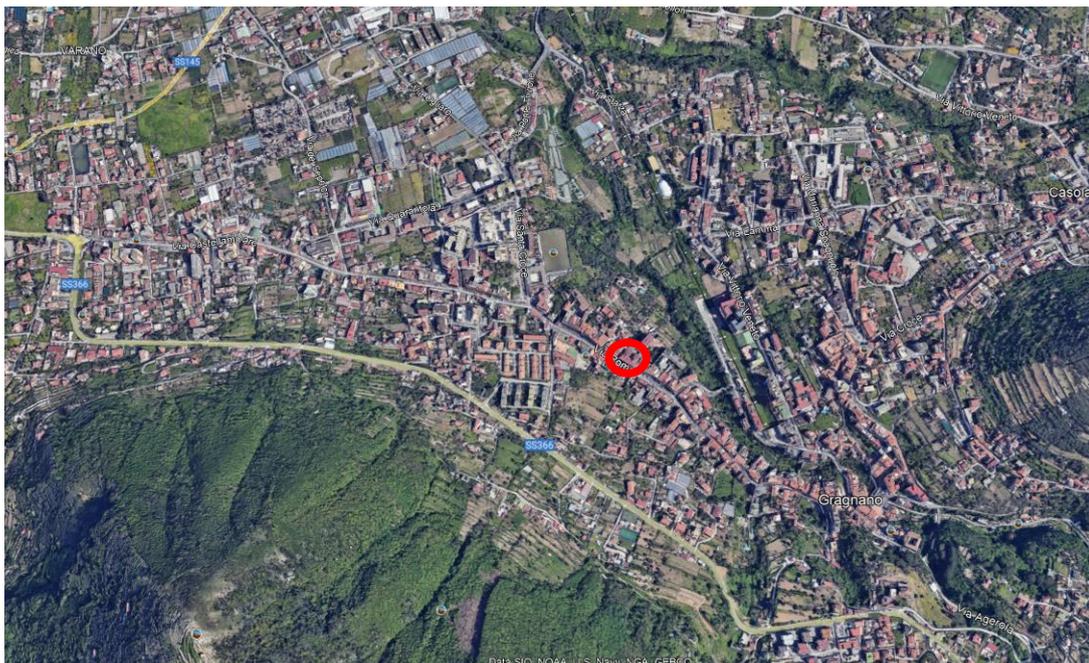
*Prospetto secondario da cortile con individuazione dell'u.i.*

Il complesso edilizio realizzato nel 1990 denominato “Parco Carmen” composto da due corpi di fabbrica collegati da un’ampia area cortilizia articolata da aree a parcheggio e percorsi carrabili di collegamenti ai piani sottostanti. Il fabbricato A antistante la via Roma è costituito da tre

livelli sotto strada rispetto la detta via, un piano terra, cinque livelli sovrastanti con relativo sottotetto e tetto di copertura, servito da due scale. Il fabbricato B collocato nel cortile interno è costituito anch'esso da tre livelli sottostrada rispetto la Via Roma, un piano terra, cinque livelli sovrastanti con relativo sottotetto e tetto di copertura servito da un'unica scala.

Trattasi di un fabbricato in c.a. con copertura a falde, solai in latero cemento, per tipologia costruttiva tipica dei fabbricati analoghi presenti lungo la strada. 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 del fabbricato. L'accesso principale esposto a sud-ovest, avviene direttamente dalla Via Roma mediante un cancello in ferro automatico che consente l'accesso all'area condominiale dove si articolano gli accessi alle varie scale. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare discreto; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie (All. n. 14).

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Gragnano alla Via Roma n. 85, trattasi di zona centrale a carattere residenziale, distante pochi metri dal centro storico, con sufficiente dotazione di servizi primari ed attività commerciali di vario genere.



*Macro localizzazione*

Il contesto urbano a media densità abitativa è caratterizzato da fabbricati ad uso residenziale di tipo civile realizzati negli anni 70-80.



*Micro localizzazione*

Il territorio comunale è situato alle pendici nord-occidentali del monte Cervigliano ed è attraversata dall'omonimo rio; ubicata presso la strada statale n. 366 di Agerola, che unisce i versanti settentrionale e meridionale della penisola sorrentina con un tracciato panoramico, distante circa 3 km dal casello di Castellammare di Stabia dell'autostrada Napoli-Reggio Calabria (A3), è servita dalla linea ferroviaria Torre Annunziata-Gragnano e dista 36 km dall'aeroporto e soli 3 km dal porto commerciale di Castellammare di Stabia; l'importante scalo marittimo di Napoli è a 42 km. Il comune, che appartiene all'ambito territoriale della Comunità montana dei monti Lattari e della penisola sorrentina, orbita su Napoli, Castellammare di Stabia e Torre Annunziata per i rapporti con le istituzioni e per il commercio. La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi.

### 3.2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

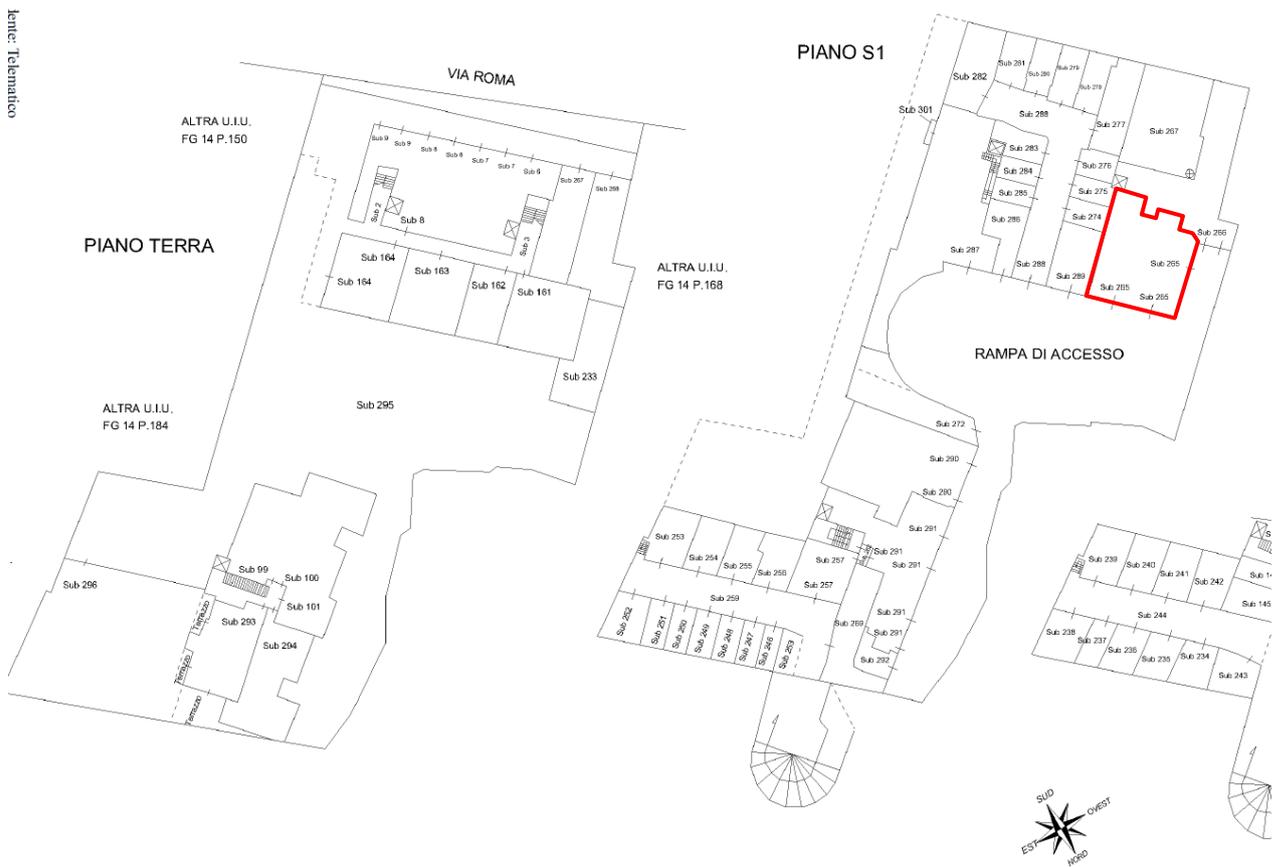
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di Gragnano alla Via Roma n. 85 è identificata al Catasto Fabbricati al:

- F. 14, P. 247, Sub. 265, Categ A/10, Classe 2, Cons. 7,5 vani, Sup. 175 mq, Rendita € 1.723,67, Via Roma n. 85 Edificio A Piano S1.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune E131 - Foglio 14 - Particella 247

In ditta catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in Gragnano (NA)  
XXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1

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



### 3.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**Descrizione:** Ufficio ubicato in Gragnano alla Via Roma n. 85 Edificio A. L'ufficio è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, con ingresso diretto dal cortile interno, accessibile dall'ingresso principale grazie al passaggio carrabile e pedonale di una rampa di collegamento. Gli interni si sviluppano su una pianta rettangolare, lunga la quale si alternano i vari ambienti collegati da un corridoio composto da ingresso, quattro locali ad uso ufficio di cui tre con affaccio sul cortile interno, tre locali ad uso deposito, due bagni.



*Ingresso*



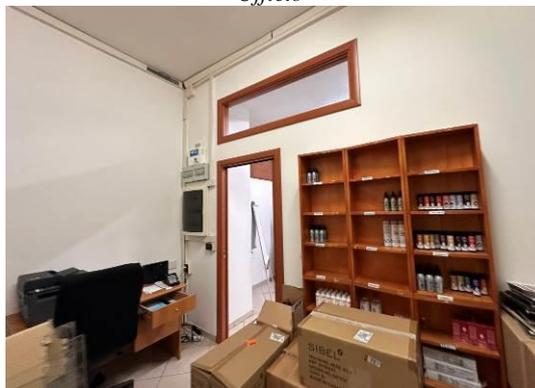
*Ufficio*



*Ufficio*



*Ufficio*



*Deposito*



*Deposito*



*Deposito*



*Bagno*

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

- l'altezza utile interna è di 3,40 m;
- il pavimento è costituito da piastrelle di ceramica di colore beige, tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione;
- le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette fino ad un'altezza di circa 2,20 m;
- gli infissi esterni sono a doppia battuta in alluminio vetro con serranda in alluminio avvolgibile;
- le porte interne sono a battente unico in legno, i bagni sono dotati di lavabo e vaso;

Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc); si precisa che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico in quanto allo stato attuale è comune ai locali comunicanti quantificando il costo in € 2.000. Attualmente il locale deposito è occupato dalla società XXXXXXXXXXXX. Il locale risulta ampliato mediante la fusione di porzione del locale deposito retrostante (di proprietà dei debitori al sub 266 oggetto di pignoramento lotto 3) con demolizione dei tramezzi divisorii, così come meglio indicato nel

rilievo dello stato dei luoghi con la linea tratteggiata che indica il confine originario della proprietà.

**Dati catastali** -F. 14, P. 247, Sub. 265, Categ A/10, Classe 2, Cons. 7,5 vani, Sup. 175 mq,  
Rendita € 1.723,67, Via Roma n. 85 Edificio A Piano S1.

Confini: nord con altra u.i., est e sud con cortile, condominiale, ovest con altra u.i.



*Rilievo dello stato dei luoghi*

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Lorda		Convenzionale		
Ufficio	175,00	1,00	175,00	3,70	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>175,00</b>		

*Tabella superfici*

### 3.4 – DESCRIZIONE LOTTO

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

LOTTO 2 - Quota di piena proprietà di un ufficio al piano terra ubicato in Gragnano alla Via Roma n. 85 Edificio A. L'ufficio è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, con ingresso diretto dal cortile interno, accessibile dall'ingresso principale grazie al passaggio carrabile e pedonale di una rampa di collegamento. Gli interni si sviluppano su una pianta rettangolare, lunga la quale si alternano i vari ambienti collegati da un corridoio composto da ingresso, quattro locali ad uso ufficio di cui tre con affaccio sul cortile interno, tre locali ad uso deposito, due bagni. Dati catastali -F. 14, P. 247, Sub. 265, Categ A/10, Classe 2, Cons. 7,5 vani, Sup. 175 mq, Rendita € 1.723,67, Via Roma n. 85 Edificio A Piano S1. Confini: nord con altra u.i., est e sud con cortile, condominiale, ovest con altra u.i.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per alcune difformità. In particolare si rileva una diversa - una diversa distribuzione degli spazi interni; ampliamento mediante la fusione di porzione del locale deposito retrostante (di proprietà dei debitori esecutai censito al sub 266 oggetto di pignoramento Lotto 3) con demolizione dei tramezzi divisorii. A riscontro della richiesta l'Ufficio Tecnico di Gragnano ha rilasciato relativamente all'immobile le seguenti pratiche: Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07/07/1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato Parco Carmen alla via Roma 83; Deposito Geni Civile prot. n. 8337 del 10/06/1991 Variante in corso d'opera DIA 51/98 DEL 23/04/1998 PROT. 6883 per realizzazione di modifiche ai fabbricati; DIA 212/03 E 30/04 per la realizzazione nel sottosuolo di n. 19 box pertinenziali interrati inizio lavori 30/10/2003 ex sub 129; DIA 12/03/2004 prot. n. 5180 per locali commerciali al PT al sub. 160 e PS1 sub. 230 per la divisione del locale commerciale in due u.i., divisione del locale deposito in n. 4 u.i. di cui due collegate con scala interna ai locali al PT con sottostanti locali deposito collegati con scale interne; Inizio lavori 12/03/2004 prot. n. 5180; Fine lavori 17/05/2004 prot. 9780; Agibilità N. 2/2010 prot. 579 DEL 12/04/2010. Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti e agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Dal confronto tra i grafici allegati alla DIA 12/03/2004 prot. n. 5180 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento mediante la fusione di porzione del locale deposito retrostante (di proprietà dei debitori esecutai censito al sub. sub 266 oggetto di pignoramento lotto 3) con demolizione dei tramezzi divisorii. Preliminarmente sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi per la porzione in ampliamento con realizzazione di un muro

divisorio che delimiti i confini della proprietà. Per le restanti difformità sopra indicate è possibile presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica

Pervenuto agli esecutati in virtù di atto di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 01/06/2001 Repertorio 7652 a firma del notaio Pentangelo Lucio, trascritto il 18/07/2001 al Registro Particolare 20875 Registro Generale 27970. Con il quale la società XXXXXXXXXXXXXvende alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Valore finale di stima: € 298.898,35

#### **CAP. 4 - QUESITO 3**

*Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D (relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile)*

##### **4.1 - TITOLO DI PROPRIETÀ – PROVENIENZA**

Dall'analisi dei titoli di provenienza del ventennio è emerso che il bene oggetto di espropriazione è pervenuto al debitore alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di piena proprietà in virtù di:

**Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 01/06/2001** Repertorio 7652 a firma del notaio Pentangelo Lucio, trascritto il 18/07/2001 al Registro Particolare 20875 Registro Generale 27970. Con il quale la società XXXXXXXXXXXXXvende alla società

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che acquista la piena proprietà del seguente cespite facenti parte del complesso sito in Gragnano alla Via Roma n. 77 e precisamente individuati al NCEU al F. 14, P. 247:

- Sub. 160, Categ C/1, Cons. Sup. 158 mq, Via Roma n. 77 Piano T,
- Sub. 230, Categ C/2, Cons. Sup. 428 mq, Via Roma n. 77 Piano S1,

**Così come da nota di trascrizione.**

Si precisa che a seguito di richiesta inviata all'archivio notarile di Napoli per il reperimento del titolo cartaceo, lo stesso ha comunicato *che non sono in possesso dell'atto originario richiesto, in quanto è un atto rilasciato, ma solo l'annotazione sul repertorio notarile che indica in sintesi cosa è avvenuto nell'atto* (All. n. 3). È stata inoltre effettuata richiesta presso lo studio del notaio Pentangelo, lo stesso ha comunicato che *Il Notaio Pentangelo non è più in attività dal 2008, pertanto le copie vanno chieste in Archivio Notarile.* (All. n. 3).

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

Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà si rileva che l'identificativo catastale del bene pignorato varia infatti i beni oggetto di pignoramento trasferiti con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 01/06/2001, ovvero locale deposito e locale commerciale censiti al NCEU al F. 14 P. 247, Sub. 160, Categ C/1 e Sub. 230, Categ C/2, risultano differenti da quello attuale variato nella consistenza e nella destinazione d'uso in ufficio censito al F. 14, P. 247, Sub. 265, Categ A/10.

La suddetta variazione è generata da interventi di frazionamento-fusione e variazione di destinazione d'uso.

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

Dalla visura storica dell'u.i. al **Sub 265** risulta:

1 -29/03/2010 Fusione frazionamento-Variazione di destinazione d'uso

2 - 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 14 Particella 247 Subalterno 160; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 230;

Dalla visura storica dell'u.i. al **Sub 160** risulta:

1 - 23/07/1998 Costituzione F/4 Sub 5

2 - 26/04/1999 Frazionamento sub 160

3 - 09/11/2015 Fusione frazionamento-Variazione di destinazione d'uso

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 14 Particella 247 Subalterno 230; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 265; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 266; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 267; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 268;

Dalla visura storica dell'u.i. al **Sub 230** risulta:

1 - 23/07/1998 Costituzione F/4 Sub 53 Categ. F/4

2 - 15/05/2001 Frazionamento per trasferimento di diritti-ultimazione di fabbricato urbano Categ. C/2

3 - 29/03/2010 Fusione frazionamento-Variazione di destinazione d'uso

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 14 Particella 247 Subalterno 160; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 265; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 266; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 267; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 268;

Variazioni catastali		
Scrittura privata del 01/06/2001		Dati attuali
P 247 sub 160 cat. C/1	<b>29/03/2010 Fusione frazionamento- Variazione di destinazione d'uso</b>	<b>P 247 sub 265 cat. A/10</b>
		P 247 sub 266 cat. C/2
		P 247 sub 267 cat. C/1
		P 247 sub 268 cat. C/1
P 247 sub 230 cat. C/2		

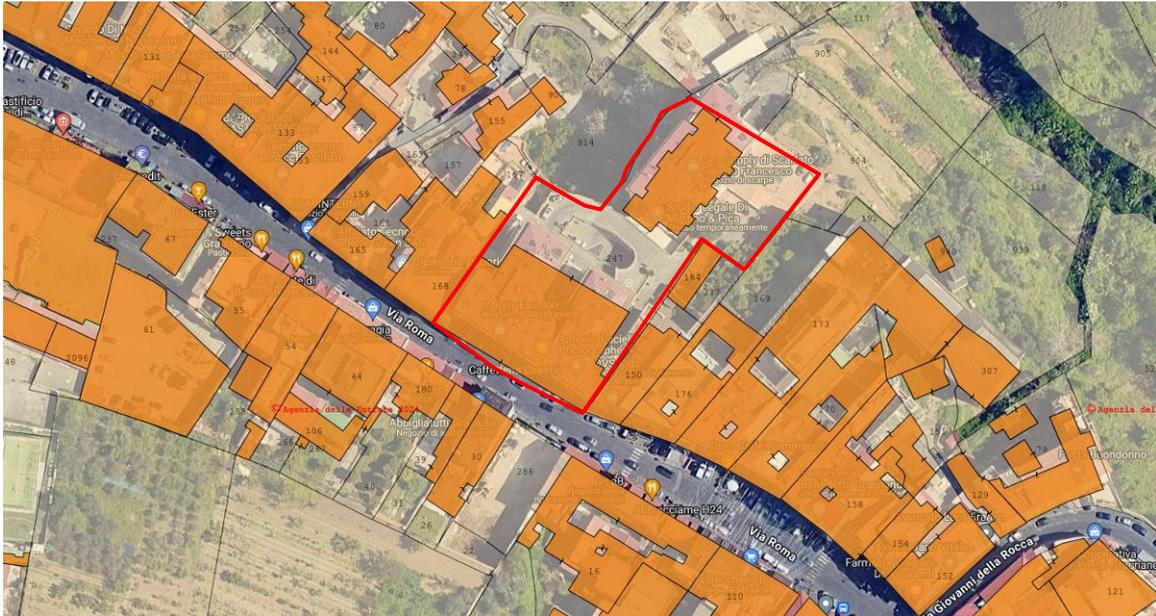
*Tabella riepilogativa variazioni catastali*

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

Si rileva la continuità dei dati catastali attuali e quelli contenuti negli atti di provenienza.

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

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che la particella di terreno su cui insiste il fabbricato identificato al NCT al F. 14, P. 247 rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato



*Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa*



*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 ubicato nel Comune di Gragnano alla Via Roma n. 85 è identificata al Catasto Fabbricati al:

-F. 14, P. 247, Sub. 265, Categ A/10, Classe 2, Cons. 7,5 vani, Sup. 175 mq, Rendita € 1.723,67, Via Roma n. 85 Edificio A Piano S1.

In ditta catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in Gragnano (NA)  
XXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1

**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);
- Elaborato planimetrico (All. n. 6);
- Visura catastatale per immobile Catasto Fabbricati (All. n. 7);
- Estratto di mappa (All. n. 8).

## **CAP. 6 - QUESITO 5**

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

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

## **CAP. 7 - QUESITO 6**

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

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

Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà si rileva che l'identificativo catastale del bene pignorato varia infatti i beni oggetto di pignoramento trasferiti con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 01/06/2001, ovvero locale deposito e locale commerciale censiti al NCEU al F. 14 P. 247, Sub. 160, Categ. C/1 e Sub. 230, Categ.

C/2, risultano differenti da quello attuale variato nella consistenza e nella destinazione d'uso in ufficio censito al F. 14, P. 247, Sub. 265, Categ A/10.

La suddetta variazione è generata da interventi di frazionamento-fusione e cambio di destinazione d'uso.

Variazioni catastali		
Scrittura privata del 01/06/2001		Dati attuali
P 247 sub 160 cat. C/1 P 247 sub 230 cat. C/2	29/03/2010 Fusione frazionamento- Variazione di destinazione d'uso	P 247 sub 265 cat. A/10
		P 247 sub 266 cat. C/2
		P 247 sub 267 cat. C/1
		P 247 sub 268 cat. C/1

*Tabella riepilogativa*

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

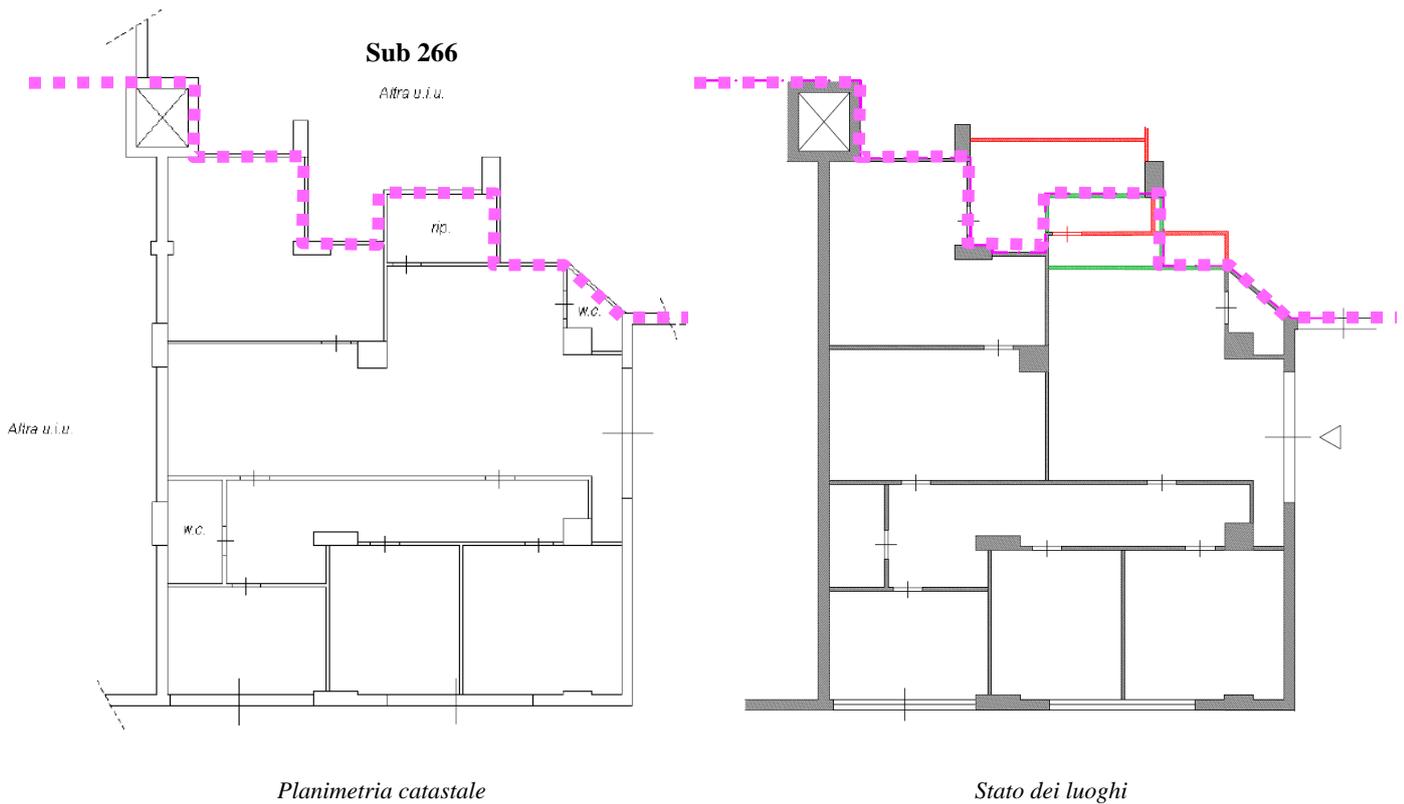
## **7.2 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI**

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

In particolare si rileva:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento mediante la fusione di porzione del locale deposito retrostante (di proprietà dei debitori esecutai censito al sub 266 oggetto di pignoramento Lotto 3) con demolizione dei tramezzi divisorii.

Quanto esposto è meglio evidenziato nel rilievo metrico e nella planimetria di comparazione dove in rosso è riportato lo stato dei luoghi e in verde quello rappresentato nella planimetria catastale e con la linea tratteggiata che indica il confine originario della proprietà.



Sarà necessario il ripristino dello stato originario corrispondente alla planimetria catastale al fine di individuare correttamente i confini dell'u.i. Successivamente sarà necessario l'aggiornamento catastale con procedura Docfa costo € 1.000.

## CAP. 8 - QUESITO 7-8

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

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

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

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

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

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

## **CAP. 9 - QUESITO 9**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Gragnano alla vi Roma n. 85, identificato al NCEU al F. 14, P. 247 è individuato nel vigente P.U.C. (Presenza d'atto Determinazione 6530 del 24.10.2018 della Città Metropolitana di Napoli - dichiarazione di conformità del P.U.C. al P.U.T. ed adozione degli Atti di Programmazione, ai sensi art. 25, c.1, della L.R. 16/2004. Approvazione Definitiva del P.U.C. e contestuale approvazione del 1° API POC e successivo aggiornamento 2022) in un'area classificata come zona omogenea "Città storica" Edifici di sostituzione recente

nonché in area sulla quale insistono i seguenti vincoli paesaggistici e ambientali:

- zona Territoriale 2 "Tutela degli insediamenti antichi accentrati" Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana, approvato con L.R. n°35/87 del 26/06/1987;
- area di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/39 (Protezione Bellezze Naturali), così come modificato dalla Legge 431/85, con DD. Ministro BB. AA. del 28/03/985 e sottoposto alla disciplina del Decreto Legislativo n°42/04;
- che il territorio del comune di Gragnano ricade all'interno delle perimetrazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, secondo l'ultimo aggiornamento, approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n.° 1 del 23/02/2015, gli immobili ricadono in aree classificate a Rischio frana in zona P2 "Pericolosità Medio";
- zona sismica di categoria S=6 con Delibera di Giunta Regionale n°5447 del 17/11/2002

## 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***

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

- Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07/07/1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato Parco Carmen alla via Roma 83;
- Deposito Geni Civile prot. n. 8337 del 10/06/1991
- Variante in corso d'opera D.I.A. 51/98 DEL 23/04/1998 PROT. 6883 per realizzazione di modifiche ai fabbricati;
- D.I.A. 212/03 E 30/04 per la realizzazione nel sottosuolo di n. 19 box pertinenziali interrati inizio lavori 30/10/2003 ex sub 129;
- D.I.A. 12/03/2004 prot. n. 5180 per locali commerciali al P.T. al sub. 160 e P.S.1 sub. 230 per la divisione del locale commerciale in due u.i., divisione del locale deposito in n. 4 u.i. di

cui due collegate con scala interna ai locali al P.T. con sottostanti locali deposito collegati con scale interne;

- Inizio lavori 12/03/2004 prot. n. 5180;
- Fine lavori 17/05/2004 prot. 9780;
- Agibilità N. 2/2010 prot. 579 DEL 12/04/2010.

Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti e agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Dal confronto tra i grafici allegati alla D.I.A. 12/03/2004 prot. n. 5180 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento mediante la fusione di porzione del locale deposito retrostante (di proprietà dei debitori esecutati censito al sub. sub 266 oggetto di pignoramento lotto 3) con demolizione dei tramezzi divisori.

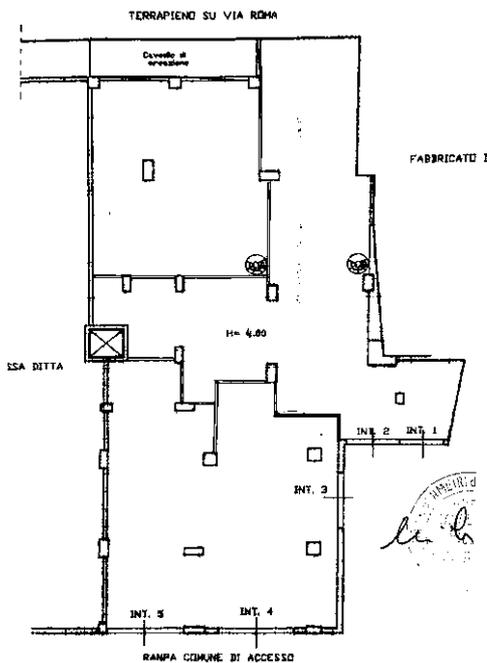
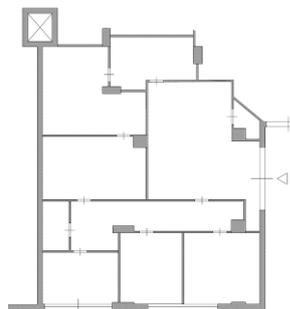
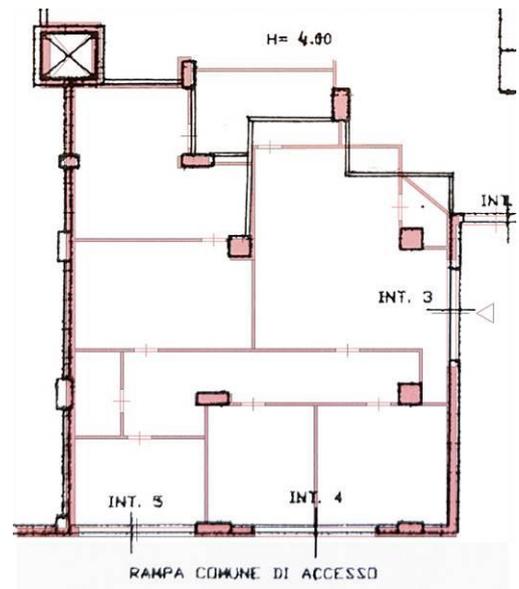


Grafico DIA 12/03/2004



Stato dei luoghi



Sovrapposizione

Preliminarmente sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi per la porzione in ampliamento mediante con realizzazione di un muro divisorio che delimiti i confini della proprietà costo di circa € 2.000.

Per le restanti difformità sopra indicate è possibile presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, si può stimare un costo di circa € 3.000.

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

## **CAP. 11 - QUESITO 11**

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

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

## **CAP. 12 - QUESITO 12**

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

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

### **CAP. 13 - QUESITO 13**

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

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

### **CAP. 14 - QUESITO 14**

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

L'immobile è occupato dalla Società XXXXXXXXXXXXX. A seguito di verifica effettuata a mezzo PEC all'ufficio del registro degli atti privati risulta (All. n. 10) per l'immobile oggetto di pignoramento risulta un contratto di locazione registrato con n. 8984/2022/3T in data 28/11/2022 presso l'Agenzia delle Entrate con durata dal 01/12/2022 al 30/11/2028. Il suddetto contratto di locazione non è opponibile alla procedura in quanto registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

## CAP. 15 - QUESITO 15

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

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

## CAP. 16 - QUESITO 16

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

### 16.1 – ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI

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

- zona Territoriale 2 “Tutela degli insediamenti antichi accentrati” Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana, approvato con L.R. n°35/87 del 26/06/1987;
- area di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/39 (Protezione Bellezze Naturali), così come modificato dalla Legge 431/85, con DD. Ministro BB. AA. del 28/03/985 e sottoposto alla disciplina del Decreto Legislativo n°42/04;
- che il territorio del comune di Gragnano ricade all'interno delle perimetrazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, secondo l'ultimo aggiornamento, approvato con Delibera di Comitato

Istituzionale n.° 1 del 23/02/2015, gli immobili ricadono in aree classificate a Rischio frana in zona P2 "Pericolosità Medio";

- zona sismica di categoria S=6 con Delibera di Giunta Regionale n°5447 del 17/11/2002

## **16.2 - USI CIVICI**

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

## **16.3 – ONERI CONDOMINIALI**

A seguito di richiesta inoltrata a mezzo pec inoltrata all'amministratore di condominio "Parco Carmen" Via Roma n. 67/85 (mail XXXXXXXX, pec XXXXXXXXX), gestito dall'amministratore p.t. Avv. XXXXXXXX, si rileva quanto segue (All. n. 12):

- 1. il complesso edilizio denominato "Condominio Parco Carmen" è costituito da n.3 condomini (A - B - C), con rispettive tabelle millesimali (All. n. ) unitamente a regolamento condominiale;*
- 2. Alle suindicate unità immobiliari, per l'anno 2024, in virtù di bilancio preventivo approvato, compete il pagamento delle seguenti somme a titolo di quote ordinarie:*  
*Immobile identificato al foglio 14 p.lla 247 sub 265 Unità immob. ADI*  
*Immobile identificato al foglio 14 p.lla 247 sub 266 Unità immob. ADI*  
*Immobile identificato al foglio 14 p.lla 247 sub 267 Unità immob. ADI*  
*Unità immob. ADI €. 1.605,72 annuale (quota mensile €. 133,81)*
- 3. Non vi sono beni di proprietà comune, non vi sono posti auto condominiali.*
- 4. Per le suddette unità immobiliari, al 31/8/2024, per inadempimento della proprietaria e/o dei conduttori, il condominio è creditore, per quote ordinarie, S.E.& O. delle seguenti somme: Unità immob. ADI €. 1.803,46 di cui €. 1.052,66 per il 2023 ed €. 750,80 per il 2024.*

*Comunica, inoltre, che al 31.8.2024 non sono state ancora emesse bollette per quote straordinarie, ma che a breve saranno emesse bollette per la riscossione degli oneri necessari*

per il rinnovo del CPI (certificato prevenzione incendi) e per la sostituzione del portone del fabbricato B (Condominio B), oggetto di recente delibera.

Infine, dichiara e comunica che tutte le unità immobiliari sono titolari di quota parte della casa destinata a casa del portiere (unità C5), quote millesimali ricavabili nei rispettivi atti di proprietà ed in ogni caso rappresentate in tabella millesimale (TAB HA casa del portiere).

## CAP. 17 - QUESITO 17

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

### 17.1. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

#### Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto, composto da un ufficio al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Gragnano alla Via Roma n. 85. Esso è situato in una zona centrale a carattere

resistenziale/commerciale con sufficiente presenza di servizi ed infrastrutture, caratterizzata da una discreta richiesta di immobili ad uso terziario. Il fabbricato si presenta con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di discreto 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 simili che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali: - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato; - rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni

presi a riferimento; - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; - determinazione del valore di stima.

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

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

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

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

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

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto

di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

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

### **Determinazione Della Superficie Commerciale**

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

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

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

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

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Lorda		Convenzionale		
Ufficio	175,00	1,00	175,00	34 0	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>175,00</b>		

**Superficie commerciale: circa 175,00 mq.**

## **17.2- STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Determinazione Dei Prezzi Marginali

- Prezzo marginale caratteristica data

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

- Prezzo marginale caratteristica superficie principale

$$p_l = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot S_i} \cdot \delta$$

- Prezzo marginale della superficie secondaria

$$p = p_l \cdot \pi$$

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

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

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

- Prezzo marginale della caratteristica livello di piano.

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

## **ANALISI DEI COMPARABILI**

Le indagini relative alla individuazione dei comparabili sono state compiute per via telematica ed attraverso la consultazione di agenzie di settore. (All. n. 13).

### **1. Ufficio: Via Roma, Gragnano**

Superficie: 77 mq

Piano: terra

Stato: sufficiente

Valutazione: € 150.000

Agenzia: Privato

link - <https://www.immobiliare.it/annunci/102832640/>

### **2. Ufficio: Via Roma, Gragnano**

Superficie:70 mq

Piano: terra

Stato: sufficiente

Valutazione: € 125.000

Agenzia: Gabetti

link - <https://www.immobiliare.it/annunci/110070329/>

### **3. Ufficio: Via Castellammare, Gragnano**

Superficie:70 mq

Piano: primo

Stato: sufficiente

Valutazione: € 130.000

Agenzia: Gabetti

link - <https://www.immobiliare.it/annunci/110410415/>

<b>MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)</b>				
<b>TABELLA DEI DATI</b>				
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>INDIRIZZO COMP. 1</b>	<b>INDIRIZZO COMP. 2</b>	<b>INDIRIZZO COMP. 3</b>	<b>SUBJECT</b>
PREZZO TOTALE	€ 130.000,00	€ 125.000,00	€ 150.000,00	
SCONTO (%)	3,00%	3,00%	3,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 126.100,00	€ 121.250,00	€ 145.500,00	
data (mesi)	0	0	0	0
superficie princip.	70	70	77	175
superficie box	0	0	0	0
superficie p. auto coperto	0	0	0	0
superficie p. auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	1	1	1	2
piano	1	4	0	0
ascensore	presente	presente	presente	presente
stato manutentivo	sufficiente	sufficiente	sufficiente	sufficiente
panoramicità - particolarità	non panoramico	non panoramico	non panoramico	non panoramico
dotazione tecnologica	adeguata	adeguata	adeguata	adeguata
classe energetica	E -F - G	E -F - G	E -F - G	E -F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
superficie marginale	70	70	77	175
valore unitario sup. marginale	€ 1.801,43	€ 1.732,14	€ 1.889,61	€ 1.732,14

<b>ANALISI DEI PREZZI MARGINALI</b>				
<b>PREZZO CARATTERISTICA</b>	<b>COMP. 1</b>	<b>COMP. 2</b>	<b>COMP. 3</b>	<b>SUBJECT</b>
data	-€ 210,17	-€ 202,08	-€ 242,50	€ 0,00
superficie princip.	€ 1.732,14	€ 1.732,14	€ 1.732,14	€ 1.732,14
superficie box	€ 866,07	€ 866,07	€ 866,07	€ 866,07
superficie p. auto coperto	€ 692,86	€ 692,86	€ 692,86	€ 692,86
superficie p. auto scoperto	€ 519,64	€ 519,64	€ 519,64	€ 519,64
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
piano	€ 1.261,00	€ 1.212,50	€ 1.455,00	€ 1.455,00
ascensore	€ 6.305,00	€ 6.062,50	€ 7.275,00	€ 0,00
stato manutentivo	€ 26.250,00	€ 26.250,00	€ 26.250,00	€ 26.250,00
panoramicità	€ 6.305,00	€ 6.062,50	€ 7.275,00	€ 0,00
dotazione tecnologica	€ 2.522,00	€ 2.425,00	€ 2.910,00	€ 0,00
classe energetica	€ 6.305,00	€ 6.062,50	€ 7.275,00	€ 0,00
epoca costruttiva	€ 3.783,00	€ 3.637,50	€ 4.365,00	€ 0,00

<b>TABELLA di VALUTAZIONE</b>				
<b>PREZZO CARATTERISTICA</b>	<b>COMP. 1</b>	<b>COMP. 2</b>	<b>COMP. 3</b>	<b>SUBJECT</b>
prezzo totale	€ 126.100,00	€ 121.250,00	€ 145.500,00	€ 314.746,33
data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie princip.	€ 181.875,00	€ 181.875,00	€ 169.750,00	175
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	2
piano	-€ 1.261,00	-€ 4.850,00	€ 0,00	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	presente
stato manutentivo	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	sufficiente
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	non panoramico
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	adeguata
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
<b>PREZZO MARGINALIZZATO</b>				<b>€ 314.746,33</b>
valore minimo				<b>€ 306.275,00</b>
valore massimo				<b>€ 323.250,00</b>
<b>Divergenza percentuale assoluta:</b>		<b>5,25%</b>		
<b>ATTENDIBILE:</b>		<b>VERO</b>		

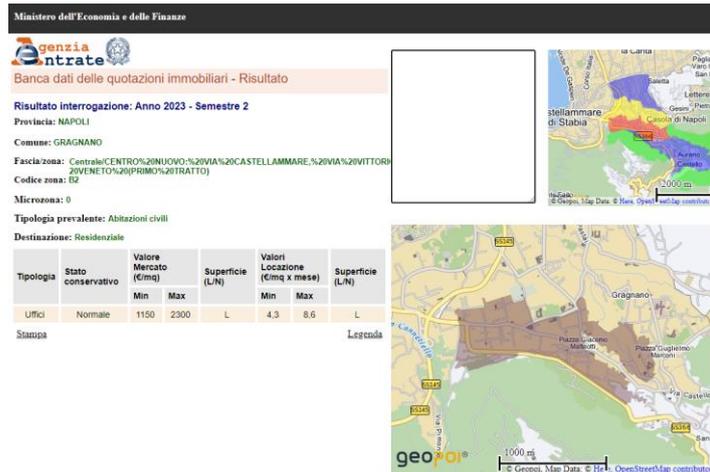
	<b>EURO</b>	<b>MQ</b>	<b>EURO/MQ</b>
<b>COMPARABLE 1</b>	€ 314.714,00	70,00	€ 4.495,91
<b>COMPARABLE 2</b>	€ 306.275,00	70,00	€ 4.375,36
<b>COMPARABLE 3</b>	€ 323.250,00	77	€ 4.198,05
<b>SUBJECT</b>	<b>€ 314.831,37</b>	<b>175,00</b>	<b>€ 1.799,04</b>

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

**VALORE LOTTO UNICO = 175,00 mq x € 1.799,04 = € 314.831,37**

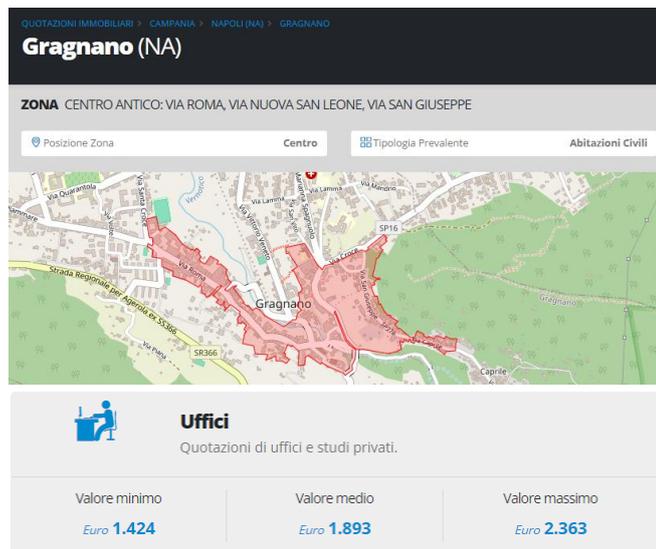
### 17.3. - STIMA PER VALORI UNITARI

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



Uffici                                      Min € 1.150                                      Max € 2.300                                      Medio € 1.725

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



Uffici                                      Min € 1.424                                      Max € 1.893                                      Medio € 2.363

Pertanto, il valore ricavato pari a **€ 1.799,04** è in linea con i valori statistici dell'OMI e del Borsino Immobiliare.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Lotto N° 2 - Ufficio</b> Gragnano (NA) Via Roma n. 85, Piano S1	175,00 mq	1.799,04 €/mq	€ 314.831,37	100,00%	€ 314.831,37
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 314.831,37</b>

#### **17.4. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI**

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

#### **Deprezzamenti**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	2	%
Impianto Elettrico	€ 2.000,00	€
APE	€ 500,00	€
Docfa	€ 1.000,00	€
Accertamento di Conformità	€ 3.000,00	€
Ripristino dello stato dei luoghi	€ 2.000,00	€
Oneri condominiali per sub 265-266-267	€ 1.136,39	€

**Valore finale di stima: € 298.898,35**

#### **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 è occupato dalla Società XXXXXXXXXXXX. con contratto di locazione registrato con n. XXXXXXXXXXXX in data 28/11/2022 non opponibile alla procedura in quanto registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

#### **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** – ATTO DI PROVENIENZA
- **ALL. 4** – VISURA CAMERALE
- **ALL. 5** - PLANIMETRIE CATASTALI
- **ALL. 6** – ELABORATO PLANIMETRICO
- **ALL. 7** – VISURE CATASTALI FABBRICATI
- **ALL. 8** – ESTRATTO DI MAPPA
- **ALL. 9** – TITOLI AUTORIZZATIVI
- **ALL. 10** - VERIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE
- **ALL. 11** – USI CIVICI
- **ALL. 12** – CERTIFICAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- **ALL. 13** – COMPARABILI VENDITA
- **ALL. 14** - RILIEVO FOTOGRAFICO
- **ALL. 15** - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- **ALL. 16** - RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA