

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
CONTRO
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Emanuela Musi

Castellammare di Stabia 24/09/2024

L'Esperto
arch. Rosalba Criscuolo

<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>6</u>
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.....	9
2.5.- VISURA CAMERALE.....	11
<u>CAP. 3 - QUESITO N. 2.....</u>	<u>12</u>
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
3.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	16
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.	17
3.3.- DESCRIZIONE LOTTO.....	19
<u>CAP. 4 - QUESITO N. 3.....</u>	<u>22</u>
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE.	22
4.2 - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA	27
<u>CAP. 5 - QUESITO N. 4.....</u>	<u>28</u>
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	28
<u>CAP. 6 - QUESITO N. 5.....</u>	<u>29</u>
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	29
<u>CAP. 7 - QUESITO N. 6.....</u>	<u>29</u>
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.....	29
7.2.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	30
<u>CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8.....</u>	<u>31</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>33</u>
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA	33
<u>CAP. 11- QUESITO N. 11.....</u>	<u>36</u>

11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	36
<u>CAP. 12- QUESITO N. 12</u>	<u>36</u>
12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	36
<u>CAP. 13- QUESITO N. 13</u>	<u>36</u>
13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO	36
<u>CAP. 14- QUESITO N. 14</u>	<u>37</u>
14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO	37
<u>CAP. 15- QUESITO N. 15</u>	<u>37</u>
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	37
<u>CAP. 16- QUESITO N. 16</u>	<u>38</u>
16.2.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI	38
16.1.- USI CIVICI.....	38
16.2.- ONERI CONDOMINIALI	38
<u>CAP. 17- QUESITO N. 17</u>	<u>40</u>
17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO	40
17.2.- STIMA SINTETICA COMPARATIVA	44
17.3.- STIMA PER VALORI UNITARI	47
17.4. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI	49
<u>CAP. 18- QUESITO N. 18</u>	<u>50</u>
18.1.- CONTRATTO DI LOCAZIONE	50

ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAP. 1 – PREMESSA

1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

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

AVENDO RICEVUTO

in data 04/04/2024 (All. n. 1) nomina di Esperto stimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Emanuela Musi, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 154/2022 promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per essa nella Sua qualità di mandataria di Prelios Credit Solutions S.p.A., in danno dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nonché della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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 01/07/2024 e 26/07/2024 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. 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'autorimessa sita nel Comune di Gragnano Via Roma n. 85 "Parco Carmen Edificio B" identificato al Catasto Fabbricati al:

F. 14, P. 247, Sub. 272, Categ C/6, Classe 5, Cons. 88 mq, Superficie Catastale mq 101, Rendita € 390,85, Via Roma n. 85 Edificio B Piano S1.

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

In ditta catastale: XX sede in Gragnano (NA) 04012341212 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 30/11/2001 Repertorio 8350

Trascritto a Napoli 2 il 19/01/2002

Registro Particolare 1773 Registro Generale 2190

Pubblico ufficiale PENTANGELO LUCIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 33540 del 12/11/2010

Iscrizioni

• **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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XX

Documenti successivi correlati:

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

La banca, come sopra rappresentata, concede alla societa' XX, 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XX

Documenti successivi correlati:

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

la banca, come sopra rappresentata, concede alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., 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).

seguente cespite facenti parte del complesso sito in Gragnano alla Via Roma n. 77 e precisamente **1) locale deposito al primo livello sotto strada del fabbricato B di circa mq 604 allo stato rustico, identificato al NCEU F. 14, P. 247, Sub. 128, Categ F/4, Cons. Sup. 604 mq,** 2) locale deposito al secondo livello sotto strada del fabbricato B di circa mq 400 allo stato rustico, identificato al NCEU F. 14, P. 247, Sub. 129, Categ F/4, Cons. Sup. 400 mq, 3) locali box auto al secondo livello sotto strada del fabbricato B identificato al NCEU F. 14, P. 247,-Sub. 182, Categ C/6, Cons. Sup. 23 mq, Sub. 183, Categ C/6, Cons. Sup. 22 mq, Sub. 184, Categ C/6, Cons. Sup. 21 mq, Sub. 185, Categ C/6, Cons. Sup. 21 mq,

Si precisa che tra le parti condominiali dell'intero complesso edilizio costituito come innanzi detto dai fabbricati "A" e "B" rientra la casa del portiere costituita dall'appartamento ubicato al piano terra del fabbricato "B", contraddistinto dall'interno n.5 (cinque) e composto di due vani ed accessori; confinante con viale di accesso, cassa scala, ascensore ed appartamento interno n.4, salvo altri riportato nel NCEU di Gragnano alla partita 7928 - foglio 14 - mappale 247 - sub 99 - via Roma n.77 - e.b - int.5 - p.t - z.c.1 - categ. a/2 - cl.6 - vani 4 - RC €580.000 (pari ad euro 299,55). si precisa che alle consistenze immobiliari vendute competono sulla suddetta casa del portiere: - 28,1778 (ventotto virgola millesettecentosettantotto) per i sub 128 e 129; - 1,1976 (uno virgola millenovecentosettantasei) per il sub 182; - 1,1765 (uno virgola millesettecentosessantacinque) per il sub 183; - 1,118 (uno virgola centodiciotto) per il sub 184; - 1,0919 (uno virgola zero novecentodiciannove) per il sub 185. la parte acquirente si dichiara a conoscenza ed accetta il regolamento di condominio depositato con verbale ricevuto dal notaio Lucio Pentangelo di Gragnano in data 30 novembre 2001, rep.n.8350/1358, registrato a Castellammare di Stabia il 19 dicembre 2001 al n.5872/1| e trascritto a Napoli 2 il 19 gennaio 2002 ai nn.2190/1773. la parte venditrice, a mezzo del costituito amministratore unico e legale rappresentante, si riserva di tenere sin d'ora l'amministrazione del condominio del complesso immobiliare di cui fanno parte le consistenze immobiliari compravendute anche a mezzo di proprio delegato con espressa pattuizione che la parte venditrice resta esonerata dagli oneri e spese condominiali ordinari, pertinenti le unità immobiliari di sua proprietà non ancora vendute. in ogni caso la parte venditrice potrà, a suo insindacabile giudizio e in ogni momento rinunciare all'amministrazione dell'intero complesso. la parte acquirente prende atto che il complesso immobiliare sarà dotato di servizio di portierato. le parti, come innanzi costituite, convengono espressamente che non rientrano tra le parti comuni del complesso immobiliare tutto quanto qui di seguito elencato di cui la parte venditrice si riserva la esclusiva proprietà: 1) - i lastrici di copertura ed i piani sottotetto di entrambi i fabbricati "A" e "B" nonché i tetti con il relativo uso esclusivo degli stessi e con il diritto di sopraelevarvi nuove costruzioni senza dover corrispondere alcuna indennità ai condomini ai sensi dell'art.1127 c.c. e con facoltà di installarvi antenne, anche centralizzate e comunque di disporne nei limiti e nei modi consentiti dalle vigenti norme; 2) - le aree e rampe esterne ai fabbricati nonché le strade di accesso ai fabbricati stessi e ai locali ubicati sotto il livello stradale, nessuna esclusa od eccettuata. La parte venditrice, si riserva, altresì, di cedere dette aree in tutto o in parte, anche gratuitamente al condominio ovvero a singoli condomini ovvero a terzi dietro corrispettivo. resta convenuto tra le parti che gli attuali viali di accesso sia ai fabbricati "A" e "B" che ai piani interrati degli stessi, saranno gravati da servitù pedonale e

carrabile a favore del condominio e dei singoli condomini, ferma la facoltà sin d'ora concessa alla parte venditrice di trasferire, ove lo ritenga opportuno, le dette servitù su viali altrettanto comodi. la parte venditrice potrà, inoltre, a suo insindacabile giudizio, modificare il percorso dei suddetti viali senza necessita di alcun ulteriore consenso oltre quello qui espresso. così come resterà in facoltà della parte venditrice collegare ai suddetti viali altri viali, anche a servizio di altre costruzioni e/o proprietà. gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico dei condomini secondo le tabelle millesimali a redigersi e depositarsi a cura della parte venditrice. 3) - i tre livelli sottostrada rispetto alla via Roma di entrambi i fabbricati con facoltà di destinarli a qualsiasi uso nel rispetto della normativa vigente. la parte venditrice, a mezzo del costituito amministratore unico e legale rappresentante, inoltre, espressamente si riserva: a) - la facoltà, in relazione alle esigenze tecniche, di sistemare lungo le pareti ed i soffitti dei locali ai piani sottostrada tubazioni a vista sia di scarico di acque bianche e nere sia per i servizi generali quali impianti idrici, elettrici, telefonici, del gas, di riscaldamento e di ogni altro servizio senza alcuna autorizzazione di ciascuna parte acquirente, la quale resta obbligata a consentire ogni futura verifica e modifica su richiesta degli enti e del personale preposto ai relativi controlli; b) - la facoltà di installare canne fumarie ed apporre tubazioni in base ai criteri che riterrà opportuni; c) - la facoltà di destinare i locali terranei ed i piani a livello sottostrada ad attività industriali non rumorose, commerciali o artigianali e a far apporre tabelle luminose e sporgenti a bandiera purché non superino il livello di calpestio dei locali a livello del primo piano; d) - la facoltà di stabilire ad insindacabile giudizio della parte venditrice la sistemazione estetica, architettonica e strutturale del complesso immobiliare e delle parti circostanti lo stesso, nonché di stabilire le rifiniture e la destinazione delle parti condominiali; e) - la facoltà di sistemare tubazioni ed adduzioni di servizi sotto i viali e i locali sottostrada senza necessita di ulteriore consenso di ciascuna parte acquirente.

2.5 VISURA CAMERALE

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

Visura storica società di persone XX

Indirizzo sede legale XXXXXXXXX

Domicilio pec XXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

Forma giuridica società in accomandita semplice

Data atto di costituzione 06/04/2001

Data ultimo protocollo 04/10/2022

Socia Accomandataria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 6 composto da un'autorimessa al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale ubicato nel Comune di Gragnano alla Via Roma n. 85 "Parco Carmen Edificio B" identificato al Catasto Fabbricati al: F. 14, P. 247, Sub. 272, Categ C/6, Classe 5, Cons. 88 mq, Superficie Catastale mq 101, Rendita € 390,85, Via Roma n. 85 Edificio B Piano S1.

Coordinate geografiche 40.69153125, 14.51689545



Prospetto principale dalla Via Roma



Scala C Vista dal cortile interno lato sud



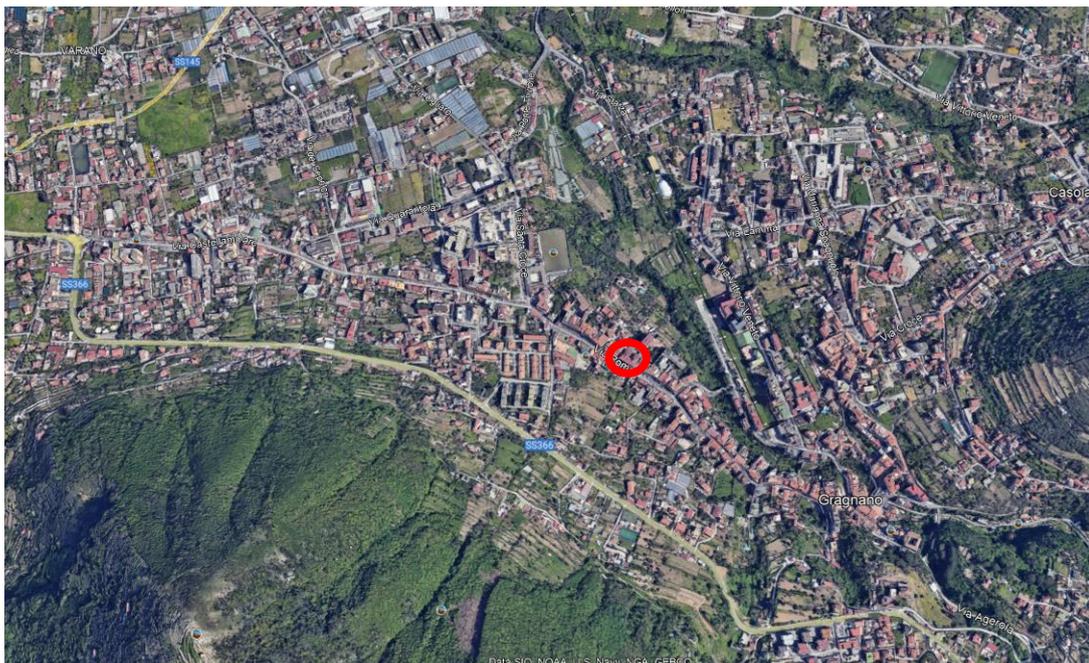
Vista dal cortile interno lato nord con individuazione dell' u.i.

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.

3.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Descrizione: Locale autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, ubicato in Gragnano alla Via Roma n. 85 Edificio B.

L'u.i. accessibile dall'ingresso principale sulla Via Roma mediante rampa carrabile e pedonale di collegamento.

L'u.i. attualmente utilizzata come autorimessa si sviluppa su una pianta rettangolare composta da un ampio locale con bagno.



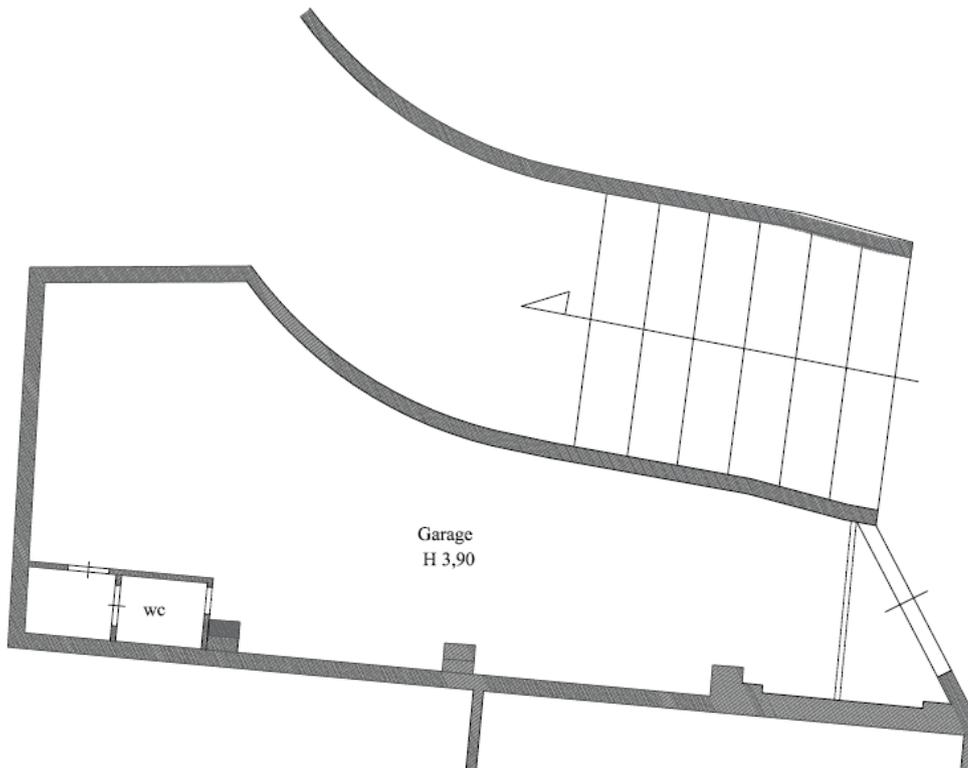
Ingresso dalla rampa condominiale



Interni

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

- l'altezza utile interna è di 3,90 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; il bagno è dotato di lavabo e vaso;



Rilievo dello stato dei luoghi

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Lorda		Convenzionale		
Autorimessa	101,00	1,00	101,00	3,90	S1
Totale superficie convenzionale:			101,00		
Superficie convenzionale complessiva:			101,00		

Tabella superfici

Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario); 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; quantificando il costo in € 1.000

Attualmente il locale autorimessa è occupato dal debitore esecutato
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dati catastali F. 14, P. 247, Sub. 272, Categ C/6, Classe 5, Cons. 88 mq, Superficie Catastale
mq 101, Rendita € 390,85, Via Roma n. 85 Edificio B Piano S1.

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

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 6 - Quota di piena proprietà di un locale autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, ubicato in Gagnano alla Via Roma n. 85 Edificio B. L'u.i. accessibile dall'ingresso principale sulla Via Roma mediante rampa carrabile e pedonale di collegamento. L'u.i. attualmente utilizzata come autorimessa si sviluppa su una pianta

rettangolare composta da un ampio locale con bagno. Dati catastali F. 14, P. 247, Sub. 272, Categ C/6, Classe 5, Cons. 88 mq, Superficie Catastale mq 101, Rendita € 390,85, Via Roma n. 85 Edificio B Piano S1. Confini: nord con altra u.i., sud con rampa, est con cortile condominiale ovest con cortile altra u.i. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per alcune difformità. In particolare si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni; ampliamento mediante la fusione di porzione del locale deposito adiacente (di proprietà dei debitori sub 267 oggetto di pignoramento lotto 4) 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 dei diversi subalterni. 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 Genio Civile prot. n. 8337 del 10/06/1991; Variante in corso d'opera 05/08/1999 prot. n. 12387 per prolungamento rampa di accesso al 2° livello sotto strada percorso e box auto; Inizio lavori 12/04/1999 prot. 5657; Comunicazione di inizio Attività per la realizzazione di n. 20 nuovi boxes le locale esistente al fabbricato; DIA N. 212 del 23/07/2003 prot. 13447 LR 19/01; Variante in corso d'opera DIA 30/2004 in data 23/07/2003 prot. 13447 LR 19/01; Variante in corso d'opera DIA 30/2004 comunicazione di inizio di attività presentata in data 23/07/2003 prot. 13447 LR 19/01 per la realizzazione di box auto pertinenziali nel locale esistente ed eliminazione della rampa; Comunicazione di fine lavori 26/02/2004 prot. n. 4021 del 27/02/2004; DIA 12/03/20024 PROT N. 5180; Certificato di agibilità n. 2/2010 prot. n. 579 del 12/04/2010 ad esclusione dei sub 270 e 271 attuali 291 e 292; SCIA del 08/07/2016 prot. 1215 pratica 172/2016 del 04/07/2016 per intervento in

sanatoria ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/2001 in ordine alla richiesta di accertamento di conformità urbanistica e compatibilità paesaggistica per il mantenimento delle opere eseguite senza titolo al PS1 del fabbricato B sito alla via Roma identificate al F 14, P. 247, sub 269, 270, 271, 272 (ex sub 128); Accertamento Di Compatibilità Paesaggistica Parco Carmen prot. 1161 del 31/01/2017, Accertamento Di Conformità 172/2016 del 05/07/2016 prot. n. 15138 per opere realizzate in assenza di titolo al PS1 del fabbricato B opere edili Parco Carmen al F 14, P. 247, sub 269, 270, 271, 272 (ex sub 128); Autorizzazione paesaggistica n. 84/17 del 11/09/2017; Prot n. 2031 del 05/12/2017 p: 247 sub 269-270-271 art 6 del DPR rimozione del terrapieno, impermeabilizzazione della zona interessata alle infiltrazioni, ripristino porzione di terrapieno; Accertamento tecnico P 247 sub 269,270 e 271 prot. n. 5182 del 21/02/2018; Sospensione dei lavori P 247 sub 269,270 e 271 prot. n. 5183 del 21/02/2018; SCIA per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio al PS1 Parco Carmen al F 14, P. 247 sub 270 e 271 prot. 5260 del 22/02/2018; Chiusura lavori del 19/03/2018 prot. n. 7499; Presentazione SCA in data 20/06/2018 prot. 15680; Comunicazione pagamento contributo di costruzione per cambio di destinazione d'uso in data 25/06/2018 prot. 1171 del 03/07/2018 settore edilizia. Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti e agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Dal confronto tra i grafici allegati alla Variante in corso d'opera del 05/08/1999 prot. n. 12387 e successiva SCIA del 25/10/2018 prot. n. 27118 con lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni. Pe le 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 14/02/2002 Repertorio 8657 a firma del notaio Pentangelo Lucio, trascritto il 30/03/2002 al Registro Particolare 9957 Registro Generale 12899. Con il quale la società
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende alla società
XX

Valore finale di stima: € 129.323,95

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
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di piena proprietà in virtù di:

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/02/2002** Repertorio 8657 a firma del notaio Pentangelo Lucio, trascritto il 30/03/2002 al Registro Particolare 9957 Registro Generale 12899. Con il quale la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende alla società
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che acquista la piena proprietà del seguente cespite facenti parte del complesso sito in Gragnano alla Via Roma n. 77 e

precisamente **1) locale deposito al primo livello sotto strada del fabbricato B di circa mq 604 allo stato rustico, identificato al NCEU F. 14, P. 247, Sub. 128, Categ F/4, Cons. Sup. 604 mq,** 2) locale deposito al secondo livello sotto strada del fabbricato B di circa mq 400 allo stato rustico, identificato al NCEU F. 14, P. 247, Sub. 129, Categ F/4, Cons. Sup. 400 mq, 3) locali box auto al secondo livello sotto strada del fabbricato B identificato al NCEU F. 14, P. 247,-Sub. 182, Categ C/6, Cons. Sup. 23 mq, Sub. 183, Categ C/6, Cons. Sup. 22 mq, Sub. 184, Categ C/6, Cons. Sup. 21 mq, Sub. 185, Categ C/6, Cons. Sup. 21 mq,

*Si precisa che tra le parti condominiali dell'intero complesso edilizio costituito come innanzi detto dai fabbricati "A" e "B" rientra la casa del portiere costituita dall'appartamento ubicato al piano terra del fabbricato "B", contraddistinto dall'interno n.5 (cinque) e composto di due vani ed accessori; confinante con viale di accesso, cassa scala, ascensore ed appartamento interno n.4, salvo altri riportato nel NCEU di Gragnano alla partita 7928 - foglio 14 - mappale 247 - sub 99 - via Roma n.77 - Ed. B - int.5 - p.t - z.c.1 - categ. A/2 - cl.6 - vani 4 - RC €580.000 (pari ad euro 299,55). si precisa che alle consistenze immobiliari vendute competono sulla suddetta casa del portiere: - 28,1778 (ventotto virgola millesettecentosettantotto) per i subb 128 e 129; - 1,1976 (uno virgola millenovecentosettantasei) per il sub 182; - 1,1765 (uno virgola millesettecentosessantacinque) per il sub 183; - 1,118 (uno virgola centodiciotto) per il sub 184; - 1,0919 (uno virgola zero novecentodiciannove) per il sub 185. **la parte acquirente si dichiara a conoscenza ed accetta il regolamento di condominio depositato con verbale ricevuto dal notaio Lucio Pentangelo di Gragnano in data 30 novembre 2001, rep.n.8350/1358, registrato a Castellammare di Stabia il 19 dicembre 2001 al n.5872/1/ e trascritto a Napoli 2 il 19 gennaio 2002 ai nn.2190/1773.** la parte venditrice, a mezzo del costituito amministratore unico e legale rappresentante, si riserva di tenere sin d'ora l'amministrazione del condominio del complesso immobiliare di cui fanno parte le consistenze immobiliari compravendute anche a mezzo di proprio delegato con espressa pattuizione che la parte venditrice resta esonerata dagli oneri e spese condominiali ordinari, pertinenti le unità immobiliari di sua proprietà non ancora vendute. in ogni caso la parte venditrice potrà, a suo insindacabile giudizio e in ogni momento rinunciare all'amministrazione dell'intero complesso. la parte acquirente prende atto che il complesso immobiliare sarà dotato di servizio di portierato. le parti, come innanzi costituite, convengono espressamente che non rientrano tra le parti comuni del complesso immobiliare tutto quanto qui di seguito elencato di cui la parte venditrice si riserva la esclusiva proprietà: 1) - i lastrici di copertura ed i piani sottotetto di entrambi i fabbricati "A" e "B" nonché i tetti con il relativo uso esclusivo degli stessi e con il diritto di sopraelevarvi nuove costruzioni senza dover corrispondere alcuna indennità ai condomini ai sensi dell'art.1127 c.c. e con facoltà di installarvi antenne, anche centralizzate e comunque di disporne nei limiti e nei modi consentiti dalle vigenti norme; 2) - le aree e rampe esterne ai fabbricati nonché le strade di accesso ai fabbricati stessi e ai locali ubicati sotto il livello stradale, nessuna esclusa od eccettuata. la parte venditrice, si riserva, altresì, di cedere dette aree in tutto o in parte, anche gratuitamente al condominio ovvero a singoli condomini ovvero a terzi dietro corrispettivo. resta convenuto tra le parti che gli attuali viali di accesso sia ai fabbricati "A" e "B" che ai piani interrati degli stessi, saranno gravati da servitù pedonale e carrabile a favore del condominio e dei singoli condomini, ferma la facoltà sin d'ora concessa alla parte venditrice di trasferire, ove lo ritenga opportuno, le dette servitù su*

viali altrettanto comodi. la parte venditrice potrà, inoltre, a suo insindacabile giudizio, modificare il percorso dei suddetti viali senza necessita di alcun ulteriore consenso oltre quello qui espresso. cosi come resterà in facoltà della parte venditrice collegare ai suddetti viali altri viali, anche a servizio di altre costruzioni e/o proprietà. gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico dei condomini secondo le tabelle millesimali a redigersi e depositarsi a cura della parte venditrice. 3) - i tre livelli sottostrada rispetto alla via Roma di entrambi i fabbricati con facoltà di destinarli a qualsiasi uso nel rispetto della normativa vigente. la parte venditrice, a mezzo del costituito amministratore unico e legale rappresentante, inoltre, espressamente si riserva: a) - la facoltà, in relazione alle esigenze tecniche, di sistemare lungo le pareti ed i soffitti dei locali ai piani sottostrada tubazioni a vista sia di scarico di acque bianche e nere sia per i servizi generali quali impianti idrici, elettrici, telefonici, del gas, di riscaldamento e di ogni altro servizio senza alcuna autorizzazione di ciascuna parte acquirente, la quale resta obbligata a consentire ogni futura verifica e modifica su richiesta degli enti e del personale preposto ai relativi controlli; b) - la facoltà di installare canne fumarie ed apporre tubazioni in base ai criteri che riterrà opportuni; c) - la facoltà di destinare i locali terranei ed i piani a livello sottostrada ad attività industriali non rumorose, commerciali o artigianali e a far apporre tabelle luminose e sporgenti a bandiera purché non superino il livello di calpestio dei locali a livello del primo piano; d) - la facoltà di stabilire ad insindacabile giudizio della parte venditrice la sistemazione estetica, architettonica e strutturale del complesso immobiliare e delle parti circostanti lo stesso, nonché di stabilire le rifiniture e la destinazione delle parti condominiali; e) - la facoltà di sistemare tubazioni ed adduzioni di servizi sotto i viali e i locali sottostrada senza necessita di ulteriore consenso di ciascuna parte acquirente.

*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 14/02/2002, ovvero locale deposito allo stato rustico identificato al NCEU al F. 14 P. 247: **Sub. 128**, Categ F/4, Piano S1 varia a seguito di interventi di frazionamento-fusione e cambio di destinazione d'uso negli attuali F. 14, P. 247, Sub. 272, Categ C/6, Piano S1.

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 272** risulta:

1 -29/03/2010 Fusione frazionamento-Variazione di destinazione d'uso Categ. C/6

Immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 14 Particella 247 Subalterno 270; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 271;
Foglio 14 Particella 247 Subalterno 258; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 260; Foglio 14
Particella 247 Subalterno 261;

Dalla visura storica dell'u.i. al **Sub 258** risulta:

1 -10/03/2004 Fusione frazionamento-Variazione di destinazione d'uso Categ. C/6

Immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 14 Particella 247 Subalterno 128; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 129; Foglio 14
Particella 247 Subalterno 225;

Dalla visura storica dell'u.i. al **Sub 260** risulta:

1 -10/03/2004 Fusione frazionamento-Variazione di destinazione d'uso da F/3 in C/6-C/3-A/10

Immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 14 Particella 247 Subalterno 128; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 129; Foglio 14
Particella 247 Subalterno 225;

Dalla visura storica dell'u.i. al **Sub 261** risulta:

1 -10/03/2004 Fusione frazionamento-Variazione di destinazione d'uso da F/3 in C/6-C/3-A/10

Immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 14 Particella 247 Subalterno 128; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 129; Foglio 14
Particella 247 Subalterno 225;

Dalla visura storica dell'u.i. al **Sub 128** risulta:

1- 23/07/1998 Costituzione

2 -10/03/2004 Fusione frazionamento-Variazione di destinazione d'uso da F/3 in C/6-C/3-A/10

Immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 14 Particella 247 Subalterno 128; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 129; Foglio 14
Particella 247 Subalterno 225;

Dalla visura storica dell'u.i. al **Sub 129** risulta:

1- 23/07/1998 Costituzione

2 -10/03/2004 Fusione frazionamento-Variazione di destinazione d'uso da F/3 in C/6-C/3-A/10

Immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 14 Particella 247 Subalterno 128; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 129; Foglio 14
Particella 247 Subalterno 225;

Variazioni catastali Fusione frazionamento-cambio di destinazione d'uso

Scrittura privata del 14/02/2002	10/03/2004	29/03/2010	12/06/2018
P 247 sub 128 cat. F/4 P 247 sub 129 cat. F/4	P 247 sub 258 cat. C/6	P 247 sub 270 cat. A/10	P 247 sub 291 cat. A/10
	P 247 sub 260 cat. A/10	P 247 sub 271 cat. C/2	P 247 sub 292 cat. A/10
	P 247 sub 261 cat. C/2	P 247 sub 272 cat. C/6	

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.

Di seguito si riportano gli elaborati planimetrici presentati nel 2001 e successivamente variati nel 2004 e nel 2024



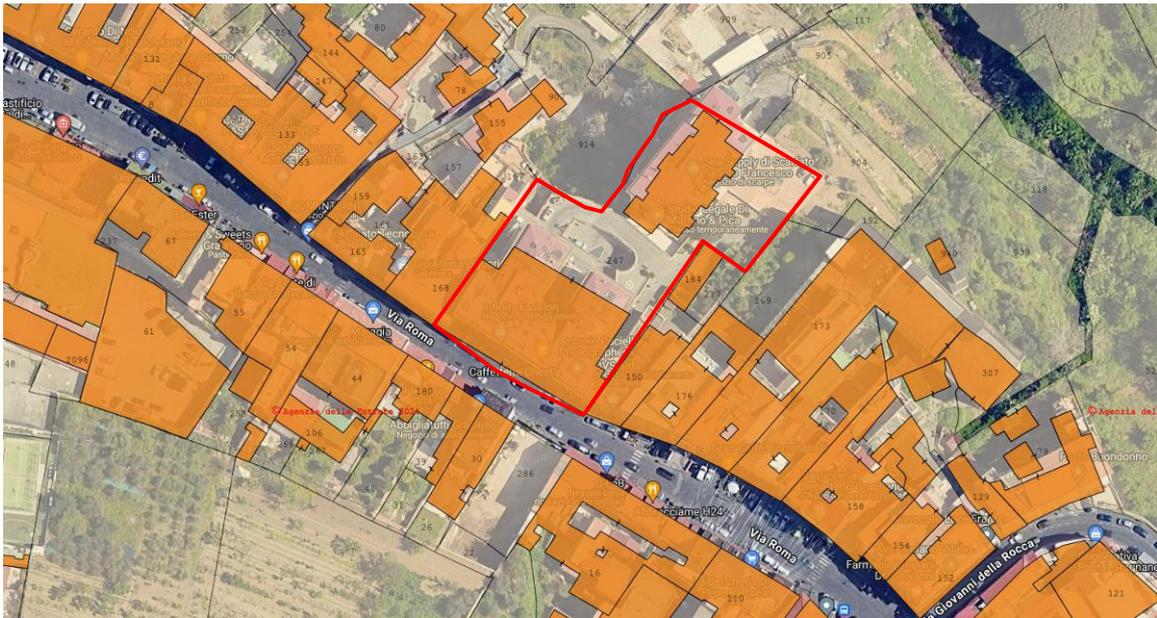
Elaborato planimetrico del 2001

Elaborato planimetrico del 2004

Elaborato planimetrico del 2024

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. 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 14/02/2022, ovvero locale deposito allo stato rustico censiti al NCEU al F. 14 P. 247: Sub. 128, Categ F/4 risulta differente da quello attuale in quanto variato nella consistenza e nella destinazione d'uso in ufficio censito al NCEU al

F. 14, P. 247, Sub. 272, Categ C/6. La suddetta variazione è generata da interventi di frazionamento-fusione e cambio di destinazione d'uso, registrati negli anni 2004, 2010 e 2024 come indicato nella tabella riepilogativa sottostante.

Variazioni catastali Fusione frazionamento-Variatione di destinazione d'uso			
Scrittura privata del 14/02/2002	10/03/2004	29/03/2010	12/06/2018
P 247 sub 128 cat. F/4 P 247 sub 129 cat. F/4	P 247 sub 258 cat. C/6	P 247 sub 270 cat. A/10	P 247 sub 291 cat. A/10
	P 247 sub 260 cat. A/10	P 247 sub 271 cat. C/2	P 247 sub 292 cat. A/10
	P 247 sub 261 cat. C/2	P 247 sub 272 cat. C/6	

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.

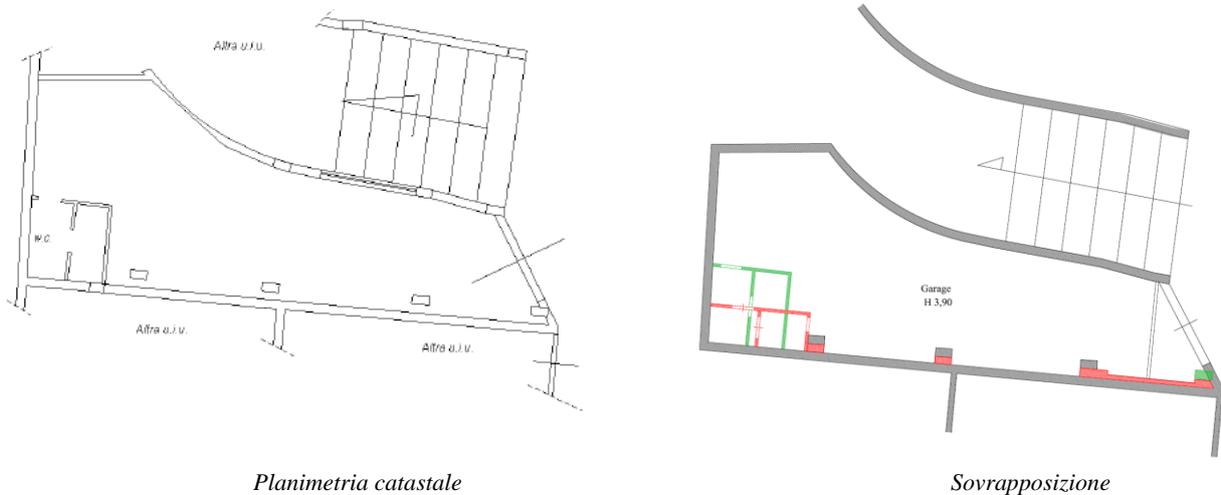
7.2 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

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;

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 dei diversi subalterni.



Sarà necessario effettuare 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. (Preso 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 05/08/1999 prot. n. 12387 per prolungamento rampa di accesso al 2° livello sotto strada percorso e box auto;
- Inizio lavori 12/04/1999 prot. 5657;
- Comunicazione di inizio Attività per la realizzazione di n. 20 nuovi boxes le locale esistente al fabbricato;
- DIA N. 212 del 23/07/2003 prot. 13447 LR 19/01;
- Variante in corso d'opera DIA 30/2004 in data 23/07/2003 prot. 13447 LR 19/01;

- Variante in corso d'opera DIA 30/2004 comunicazione di inizio di attività presentata in data 23/07/2003 prot. 13447 LR 19/01 per la realizzazione di box auto pertinenziali nel locale esistente ed eliminazione della rampa;
- Comunicazione di fine lavori 26/02/2004 prot. n. 4021 del 27/02/2004;
- DIA 12/03/20024 PROT N. 5180;
- Certificato di agibilità n. 2/2010 prot. n. 579 del 12/04/2010 ad esclusione dei sub 270 e 271 attuali 291 e 292;
- SCIA del 08/07/2016 prot. 1215 pratica 172/2016 del 04/07/2016 per intervento in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/2001 in ordine alla richiesta di accertamento di conformità urbanistica e compatibilità paesaggistica per il mantenimento delle opere eseguite senza titolo al PS1 del fabbricato B sito alla via Roma identificate al F 14, P. 247, sub 269, 270, 271, 272 (ex sub 128);
- Accertamento Di Compatibilità Paesaggistica Parco Carmen prot. 1161 del 31/01/2017
- Accertamento Di Conformità 172/2016 del 05/07/2016 prot. n. 15138 per opere realizzate in assenza di titolo al PS1 del fabbricato B opere edili Parco Carmen al F 14, P. 247, sub 269, 270, 271, 272 (ex sub 128);
- Autorizzazione paesaggistica n. 84/17 del 11/09/2017;
- Prot n. 2031 del 05/12/2017 p: 247 sub 269-270-271 art 6 del DPR rimozione del terrapieno, impermeabilizzazione della zona interessata alle infiltrazioni, ripristino porzione di terrapieno;
- Accertamento tecnico P 247 sub 269,270 e 271 prot. n. 5182 del 21/02/2018;
- Sospensione dei lavori P 247 sub 269,270 e 271 prot. n. 5183 del 21/02/2018;
- SCIA per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio al PS1 Parco Carmen al F 14, P. 247 sub 270 e 271 prot. 5260 del 22/02/2018;
- Chiusura lavori del 19/03/2018 prot. n. 7499;

- Presentazione SCIA in data 20/06/2018 prot. 15680;
- Comunicazione pagamento contributo di costruzione per cambio di destinazione d'uso in data 25/06/2018 prot. 1171 del 03/07/2018 settore edilizia;

Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti e agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Dal confronto tra i grafici allegati alla Variante in corso d'opera del 05/08/1999 prot. n. 12387 e successiva SCIA del 25/10/2018 prot. n. 27118 con lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

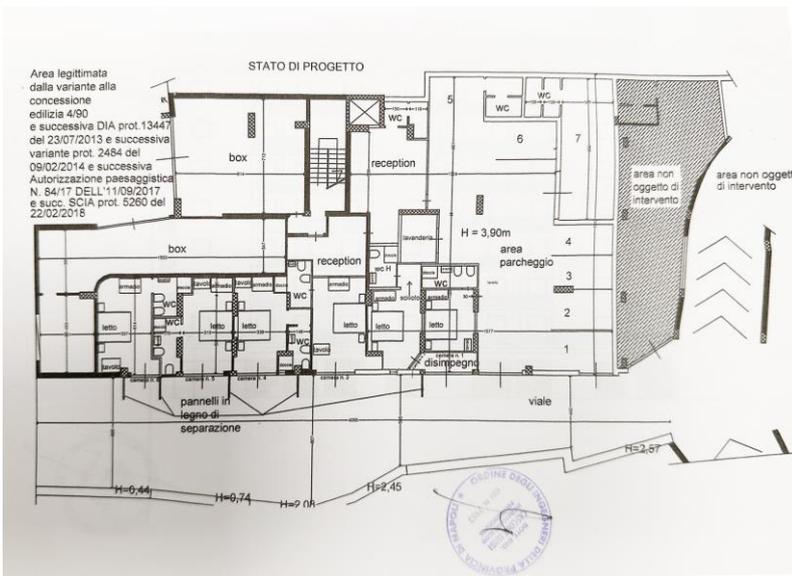
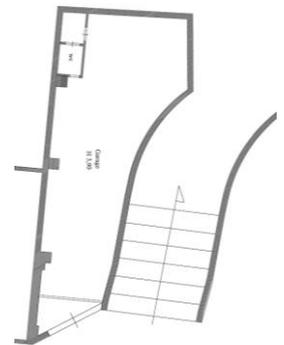


Grafico SCIA del 25/10/2018 prot. n. 27118



Grafico Variante in corso d'opera
05/08/1999 prot. n. 12387



Stato dei luoghi

Pe le 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 e non sarà necessario la redazione in quanto l'immobile è esente.

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*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato dal debitore
esecutato la società XX. Inoltre a seguito
di verifica effettuata a mezzo PEC all'ufficio del registro degli atti privati non risulta nessun
contratto di locazione (All. n. 10) a nome del debitore relativo all'immobile oggetto di
pignoramento.

CAP. 15 - QUESITO 15

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

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

CAP. 16 - QUESITO 16

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

16.1 – ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI

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

- 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[XXXXXXXX](#), pec XXXXXXXX), gestito dall'amministratore p.t. Avv. XXXXXXX, si rileva quanto segue (All. n. 10):

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. *Immobile identificato al foglio 14 p.lla 247 sub 272 Unità immob. CD1*
3. *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:*

Unità immob. CD1 € 324,48 annuale (quota mensile € 27,04)
4. *Non vi sono beni di proprietà comune, non vi sono posti auto condominiali.*
5. *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. CD1 € 162,24 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 locale autorimessa al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Gragnano alla Via Roma n. 85. Esso è situato in una zona centrale a carattere residenziale/commerciale con sufficiente presenza di servizi ed infrastrutture, caratterizzata da una discreta richiesta di immobili ad uso terziario/commerciale. 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 similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali: - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato; - rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; - determinazione del valore di stima.

Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo

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

Rilevazione dei prezzi di compravendita

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

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

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

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

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

Determinazione Della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

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

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

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

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Lorda		Convenzionale		
Autorimessa	101,00	1,00	101,00	3,90	S1
Totale superficie convenzionale:			101,00		

Superficie commerciale: circa 101,00 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. Box auto: Via Volte, Gragnano

Superficie: 50 mq

Piano: terra

Stato: sufficiente

Valutazione: € 59.000

Agenzia: Privato

link - <https://www.immobiliare.it/annunci/111536373/>

2. Box auto: Via R. Viviani, Gragnano

Superficie:22 mq

Piano: terra

Stato: sufficiente

Valutazione: € 45.000

Agenzia: Privato

link - <https://www.immobiliare.it/annunci/111834055/>

3. Box auto: Via Santa Caterina, Gragnano

Superficie:49 mq

Piano: terra

Stato: sufficiente

Valutazione: € 60.000

Agenzia: Tecnorete

link - <https://www.immobiliare.it/annunci/104737257/>

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 59.000,00	€ 45.000,00	€ 60.000,00	
SCONTO (%)	5,00%	7,00%	5,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 56.050,00	€ 41.850,00	€ 57.000,00	
data (mesi)	6	6	6	0
superficie princip.	50	22	49	101
superficie box	0	0	0	0
superficie p. auto coperto	0	0	0	0
superficie p. auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	0	0	0	1
piano	0	0	0	0
ascensore	presente	presente	presente	presente
stato manutentivo	sufficiente	buono	sufficiente	buono
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	50	22	49	101
valore unitario sup. marginale	€ 1.121,00	€ 1.902,27	€ 1.163,27	€ 1.121,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 93,42	-€ 69,75	-€ 95,00	€ 0,00
superficie princip.	€ 1.121,00	€ 1.121,00	€ 1.121,00	€ 1.121,00
superficie box	€ 560,50	€ 560,50	€ 560,50	€ 560,50
superficie p. auto coperto	€ 448,40	€ 448,40	€ 448,40	€ 448,40
superficie p. auto scoperto	€ 336,30	€ 336,30	€ 336,30	€ 336,30
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
piano	€ 560,50	€ 418,50	€ 570,00	€ 570,00
ascensore	€ 2.802,50	€ 2.092,50	€ 2.850,00	€ 0,00
stato manutentivo	€ 15.150,00	€ 15.150,00	€ 15.150,00	€ 15.150,00
panoramicità	€ 2.802,50	€ 2.092,50	€ 2.850,00	€ 0,00
dotazione tecnologica	€ 1.121,00	€ 837,00	€ 1.140,00	€ 0,00
classe energetica	€ 2.802,50	€ 2.092,50	€ 2.850,00	€ 0,00
epoca costruttiva	€ 1.681,50	€ 1.255,50	€ 1.710,00	€ 0,00

TABELLA di VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 56.050,00	€ 41.850,00	€ 57.000,00	€ 137.224,33
data	-€ 560,50	-€ 418,50	-€ 570,00	0
superficie princip.	€ 57.171,00	€ 88.559,00	€ 58.292,00	101
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	1
piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	presente
stato manutentivo	€ 15.150,00	€ 0,00	€ 15.150,00	buono
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
PREZZO MARGINALIZZATO				€ 137.224,33
valore minimo				€ 135.810,50
valore massimo				€ 137.990,50
Divergenza percentuale assoluta:		1,58%		
ATTENDIBILE:		VERO		

	EURO	MQ	EURO/MQ
COMPARABLE 1	€ 135.810,50	50,00	€ 2.716,21
COMPARABLE 2	€ 137.990,50	22,00	€ 6.272,30
COMPARABLE 3	€ 137.872,00	49	€ 2.813,71
SUBJECT	€ 137.230,81	101,00	€ 1.358,72

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

$$\text{VALORE LOTTO 6} = 101,00 \text{ mq} \times \text{€ } 1.358,72 = \text{€ } 137.230,81$$

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 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
agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: GRAGNANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ANTICO-%20VIA%20ROMA,%20VIA%20NUOVA%20SAN%20LEONE,%20VIA%20SAN%20GIUSEPPE
Codice zona: 01
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2450	L	5,3	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Box	Normale	970	1500	L	4	6,3	L

Stampa

Box auto Min € 970 Medio € 1.235 Max € 1500

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

QUOTAZIONI IMMOBILIARI - CAMPANIA - NAPOLI (NA) - GRAGNANO
Gragnano (NA)

ZONA CENTRO ANTICO: VIA ROMA, VIA NUOVA SAN LEONE, VIA SAN GIUSEPPE

Posizione Zona: Centro Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 940	Euro 1.254	Euro 1.568

Box auto Min € 940 Medio € 1.254 Max € 1568

Pertanto, il valore ricavato pari a € **1.358,72** è in linea con i valori statistici dell'OMI e del Borsino Immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 6 – Locale autorimessa Gragnano (NA) Via Roma n. 85, Piano S1	101,00 mq	1.358,72 €/mq	€ 137.230,81	100,00%	€ 137.230,81
Valore di stima:					€ 137.230,81

17.4. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI

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

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2	%
Impianto Elettrico	€ 1.000,00	€
Docfa	€ 1.000,00	€
Accertamento di Conformità	€ 3.000,00	€
Oneri condominiali	€ 162,24	€

Valore finale di stima: € 129.323,95

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 dal debitore esecutato la società XXX con contratto di locazione

ALLEGATI

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

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