

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..... | 21 |
| <u>CAP. 4 - QUESITO N. 3.....</u> | <u>25</u> |
| 4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE..... | 25 |
| 4.2 - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA..... | 30 |
| <u>CAP. 5 - QUESITO N. 4.....</u> | <u>31</u> |
| 5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE..... | 31 |
| <u>CAP. 6 - QUESITO N. 5.....</u> | <u>32</u> |
| 6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO..... | 32 |
| <u>CAP. 7 - QUESITO N. 6.....</u> | <u>32</u> |
| 7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI..... | 32 |
| 7.2.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI..... | 33 |
| <u>CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8.....</u> | <u>31</u> |
| <u>CAP. 9- QUESITO N. 9.....</u> | <u>35</u> |
| 9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE..... | 35 |
| <u>CAP. 10- QUESITO N. 10.....</u> | <u>37</u> |
| 10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA..... | 37 |
| <u>CAP. 11- QUESITO N. 11.....</u> | <u>40</u> |

| | |
|--|------------------|
| 11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA | 40 |
| <u>CAP. 12- QUESITO N. 12</u> | <u>40</u> |
| 12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI..... | 40 |
| <u>CAP. 13- QUESITO N. 13</u> | <u>40</u> |
| 13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO | 40 |
| <u>CAP. 14- QUESITO N. 14</u> | <u>41</u> |
| 14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO | 41 |
| <u>CAP. 15- QUESITO N. 15</u> | <u>41</u> |
| 15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE | 41 |
| <u>CAP. 16- QUESITO N. 16</u> | <u>42</u> |
| 16.2.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI | 42 |
| 16.1.- USI CIVICI..... | 43 |
| 16.2.- ONERI CONDOMINIALI | 43 |
| <u>CAP. 17- QUESITO N. 17</u> | <u>44</u> |
| 17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO | 44 |
| 17.2.- STIMA SINTETICA COMPARATIVA | 48 |
| 17.3.- STIMA PER VALORI UNITARI | 51 |
| 17.4. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI | 52 |
| <u>CAP. 18- QUESITO N. 18</u> | <u>56</u> |
| 18.1.- CONTRATTO DI LOCAZIONE | 56 |

ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAP. 1 – PREMESSA

1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Rosalba Criscuolo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli sez. A con il n° d'ordineXXXXXX, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata, con studio in XXXXXXXXXXXXXXX 19

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 XXXXXXXXXXXXXXXe per essa nella Sua qualità di mandataria di XXXXXXXXXXXXXXX, in danno dei signori XXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXX, nonché della società XXXXXXXXXXXXXXXdi XXXXXXXXXXXXXXX

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 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 XXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXX. 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 ad uso B &B sito nel Comune di Gragnano Via Roma n. 85

“Parco Carmen Edificio B” identificato al Catasto Fabbricati al:

- F. 14, P. 247, Sub. 292, Categ A/10, Classe 2, Cons. 1,5 vani, Superficie Catastale mq 28,

Rendita € 344,73, Via Roma n. 85 Piano S1.

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

In ditta catastale: XXXXXXXXXXXXXDi XXXXXXXXXXXXXsede 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 XXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXDi XXXXXXXXXXXXX

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 XXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX. Di XXXXXXXXXXXXXXX

Documenti successivi correlati:

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

La banca, come sopra rappresentata, concede alla societa' XXXXXXXXXXXXXXX. Di XXXXXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX. Di XXXXXXXXXXXXXXX

Documenti successivi correlati:

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

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 identificato al Catasto Fabbricati al:

- F. 14, P. 247, Sub. 292, Categ A/10, Classe 2, Cons. 1,5 vani, Superficie Catastale mq 28, Rendita € 344,73, Via Roma n. 85 Piano S1.

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

In ditta catastale: XXXXXXXXXXXXXDi XXXXXXXXXXXXXsede in Gragnano (NA)
04012341212 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 XXXXXXXXXXXXXDi
XXXXXXXXXXXXXXXXper 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 XXXXXXXXXXXXXvende alla società XXXXXXXXXXXXXDi
XXXXXXXXXXXXXXXXche 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 - 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 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 disporre 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.

2.5 VISURA CAMERALE

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

Visura storica società di persone XXXXXXXXXXXXXDi XXXXXXXXXXXXX

Indirizzo sede legale XXXXXXXXXXX

Domicilio pec XXXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXXXX

Forma giuridica società in accomandita semplice

Data atto di costituzione 06/04/2001

Data ultimo protocollo 04/10/2022

Socia Accomandataria XXXXXXXXXXX

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 8 composto da un ufficio 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. 292, Categ A/10, Classe 2, Cons. 1,5 vani, Superficie Catastale mq 28, Rendita € 344,73, Via Roma n. 85 Piano S1.

Coordinate geografiche 40.69153125, 14.51689545



Prospetto principale dalla Via Roma



Scala C Vista dal cortile interno lato sud



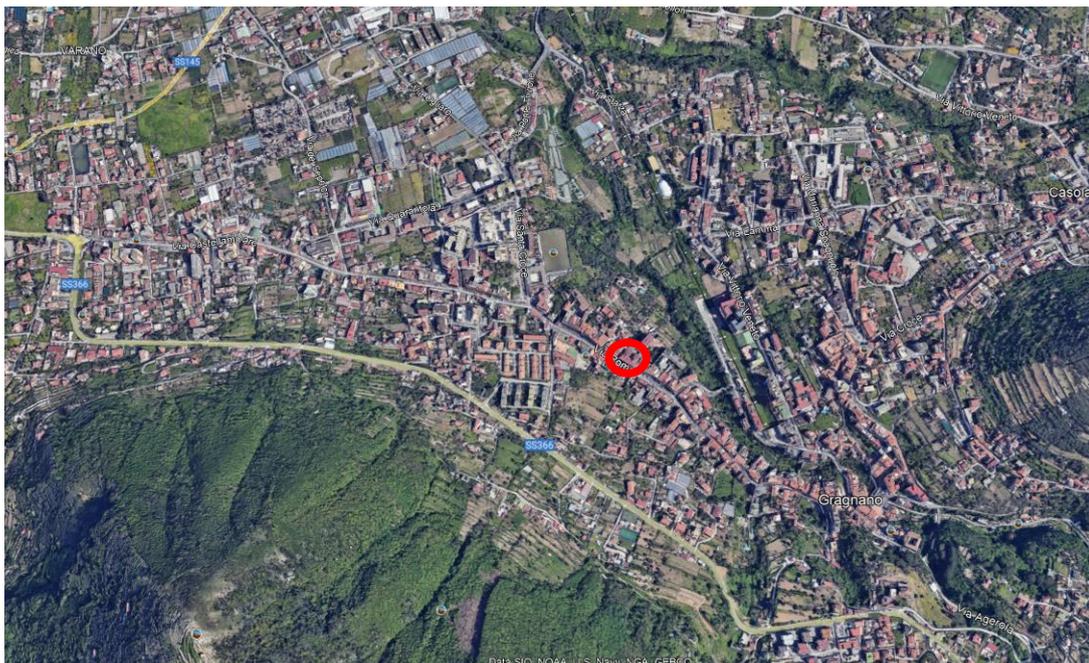
Vista dal cortile interno lato nord con individuazione dell'u.i.

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.

3.2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

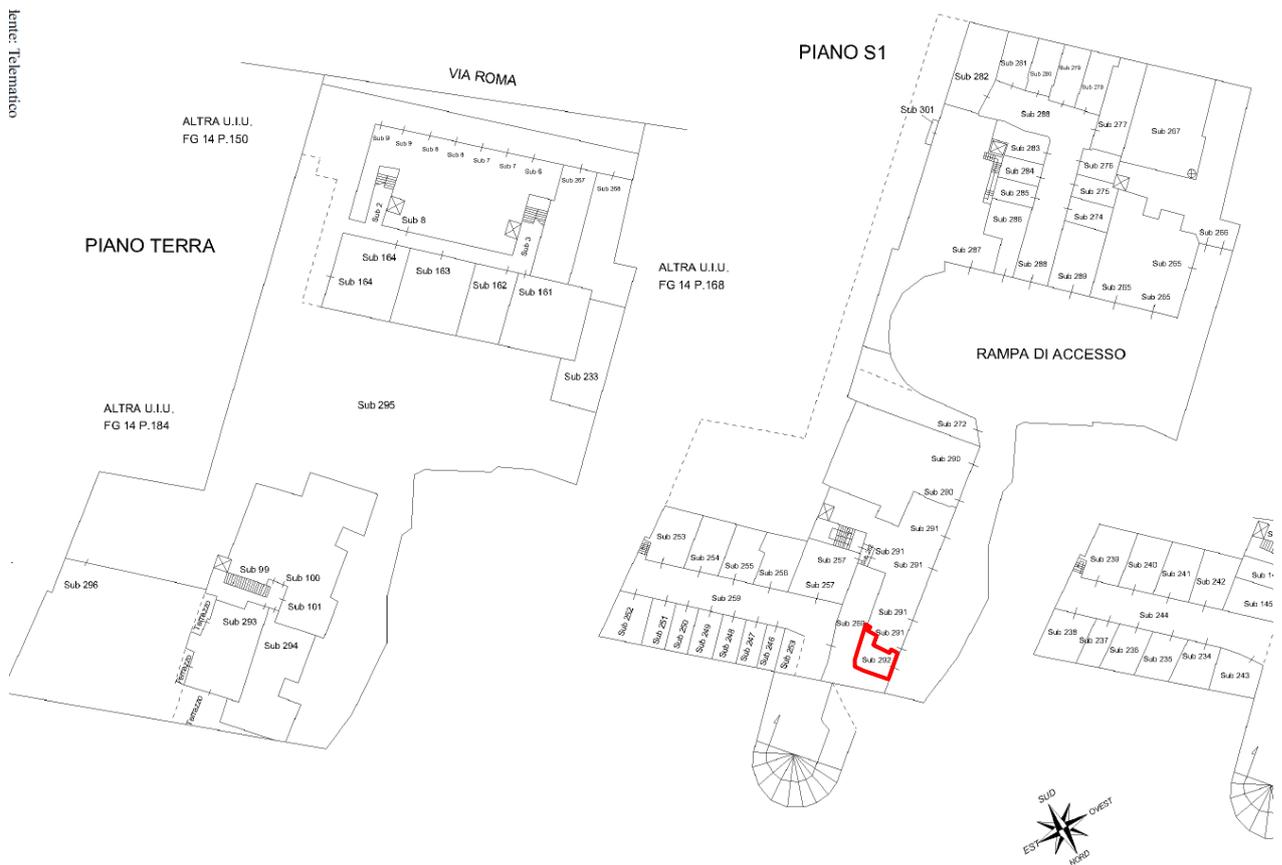
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di Gragnano alla Via Roma n. 85 "Parco Carmen Edificio B" identificato al Catasto Fabbricati al:

- F. 14, P. 247, Sub. 292, Categ A/10, Classe 2, Cons. 1,5 vani, Superficie Catastale mq 28, Rendita € 344,73, Via Roma n. 85 Piano S1.

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

In ditta catastale: XXXXXXXXXXXXXDi XXXXXXXXXXXXXsede in Gragnano (NA)
04012341212 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 posto al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, ubicato in Gragnano alla Via Roma n. 85 Edificio B. L'u.i. accessibile dal viale interno che si diparte dalla rampa condominiale collegata all'ingresso principale sulla Via Roma.

L'u.i. attualmente utilizzata ad attività turistica ricettiva, come B&B, si sviluppa su una pianta rettangolare composta da una camera con bagno con accesso diretto dal cortile interno.

L'u.i. è dotata di n. 1 porta/finestra che ne consente l'accesso e il passaggio di aria e luce dal viale interno antistante.



Ingresso dalla rampa condominiale



Prospetto dal cortile interno



Prospetto dal viale interno



Impianti

Sul viale interno inoltre sono collocati le unità esterne dell'aria condizionata e la caldaia comune anche al sub 291. Il viale interno non risulta pertinenziale all'u.i.



Camera



bagno

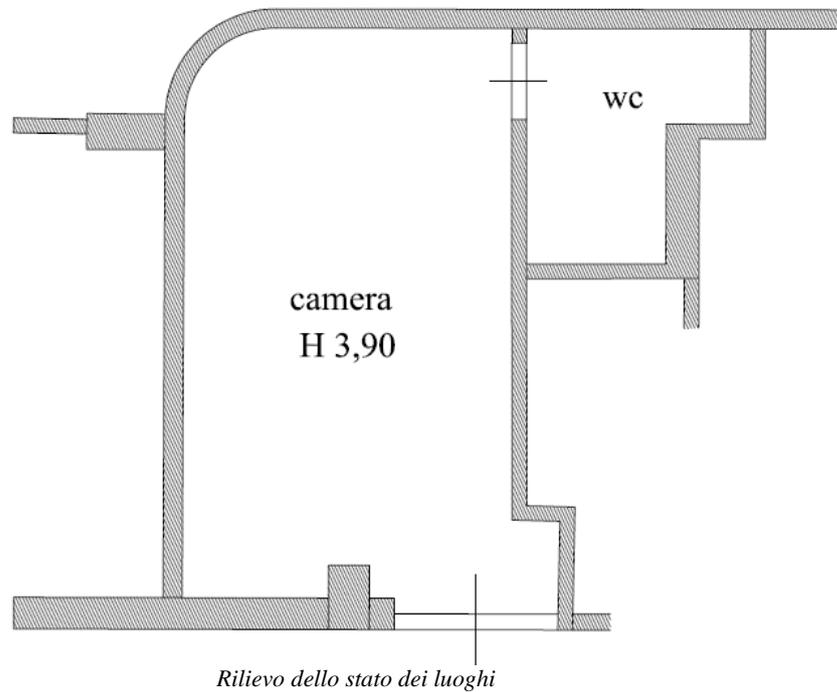
Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- 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; le porte interne sono in legno ad una sola anta;
- le porte interne sono a battente unico in legno, i bagni sono dotati di servizi igienici completi di lavabo, bidet, vaso e doccia;

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 anche ai locali adiacenti quantificando il costo in € 2.000.

Attualmente il locale utilizzato ad attività turistica ricettiva (B&B) è occupato dalla sig.ra XXXXXX titolare della società XXXXXX.

Si fa presente che l'accesso all' u.i. può avvenire unicamente dal viale interno del fabbricato e la suddetta area è censita al NCEU al F. 14, P. 247, Sub. 304, Categ. Bene comune non censibile, pertanto sarà necessario costituire una servitù di passaggio.



| Destinazione | Superficie | Coefficiente | Superficie | Altezza | Piano |
|--|------------|--------------|---------------|---------|-------|
| | Lorda | | Convenzionale | | |
| Ufficio | 28,00 | 1,00 | 28,00 | 3,90 | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | 28,00 | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | 28,00 | | |

Tabella superfici

Dati catastali - F. 14, P. 247, Sub. 292, Categ A/10, Classe 2, Cons. 1,5 vani, Superficie Catastale mq 28, Rendita € 344,73, Via Roma n. 85 Piano S1.

Confini: nord con viale, sud, est ed ovest con 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 8 - Quota di piena proprietà di un ufficio posto al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, ubicato in Gragnano alla Via Roma n. 85 Edificio B. L'u.i. accessibile dal viale interno che si diparte dalla rampa condominiale collegata all'ingresso principale sulla Via Roma.

L'u.i. attualmente utilizzata ad attività turistica ricettiva, come B&B, si sviluppa su una pianta rettangolare composta da una camera con bagno con accesso diretto dal cortile interno.

L'u.i. è dotata di n. 1 porta/finestra che ne consente l'accesso e il passaggio di aria e luce dal viale interno antistante. Si fa presente che l'accesso all' u.i. può avvenire unicamente dal viale interno del fabbricato e la suddetta area è censita al NCEU al F. 14, P. 247, Sub. 304, Categ.

Bene comune non censibile, pertanto sarà necessario costituire una servitù di passaggio. Dati catastali - F. 14, P. 247, Sub. 292, Categ A/10, Classe 2, Cons. 1,5 vani, Superficie Catastale mq 28, Rendita € 344,73, Via Roma n. 85 Piano S1. Confini: nord con viale, sud, est ed ovest con altra u.i. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale. 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 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 nel 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 12/03/2004 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 non si rilevano difformità. L'accesso al LOTTO N. 8, può avvenire solo attraverso il viale interno del fabbricato al piano seminterrato. Pertanto si stima il costo necessario per la costituzione della servitù di passaggio. La servitù di passaggio da costituirsi, è formata da un corridoio pedonale, che parte dall'unico ingresso del fabbricato ubicato dalla fine della rampa. Il corridoio pedonale da costituirsi ha una superficie di mq 40 e nello stato di fatto rappresenta il passaggio sul viale interno antistante la suddetta u.i. identificato al Foglio n. 14 Part. n. 247 sub n. 304 BCNC che rappresenta ad oggi l'unico accesso / passaggio.

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
XXXXXXXXXXXXXXXXXvende alla società XXXXXXXXXXXXXXXi XXXXXXXXXXXXXXX

Valore finale di stima: € 10.065,26

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 XXXXXXXXXXXXXXXi XXXXXXXXXXXXXXXper 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 XXXXXXXXXXXXXXXvende alla società XXXXXXXXXXXXXXXi XXXXXXXXXXXXXXXche 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. 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.

*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. 292, Categ A/10, 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 292** risulta:

1 -12/06/2018 Fusione frazionamento-Variazione di destinazione d'uso Categ. A/10

Immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 14 Particella 247 Subalterno 270; Foglio 14 Particella 247 Subalterno 271;

Dalla visura storica dell'u.i. al **Sub 270** risulta:

1 -29/03/2010 Fusione frazionamento-Variazione di destinazione d'uso Categ. A/10

Immobili soppressi, originari del precedente

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 271** risulta:

1 -29/03/2010 Fusione frazionamento-Variazione di destinazione d'uso Categ. C/2

Immobili soppressi, originari del precedente

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-Variazione 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 258 cat. C/6 | P 247 sub 270 cat. A/10 | P 247 sub 291 cat. A/10 |
| P 247 sub 129 cat. F/4 | 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



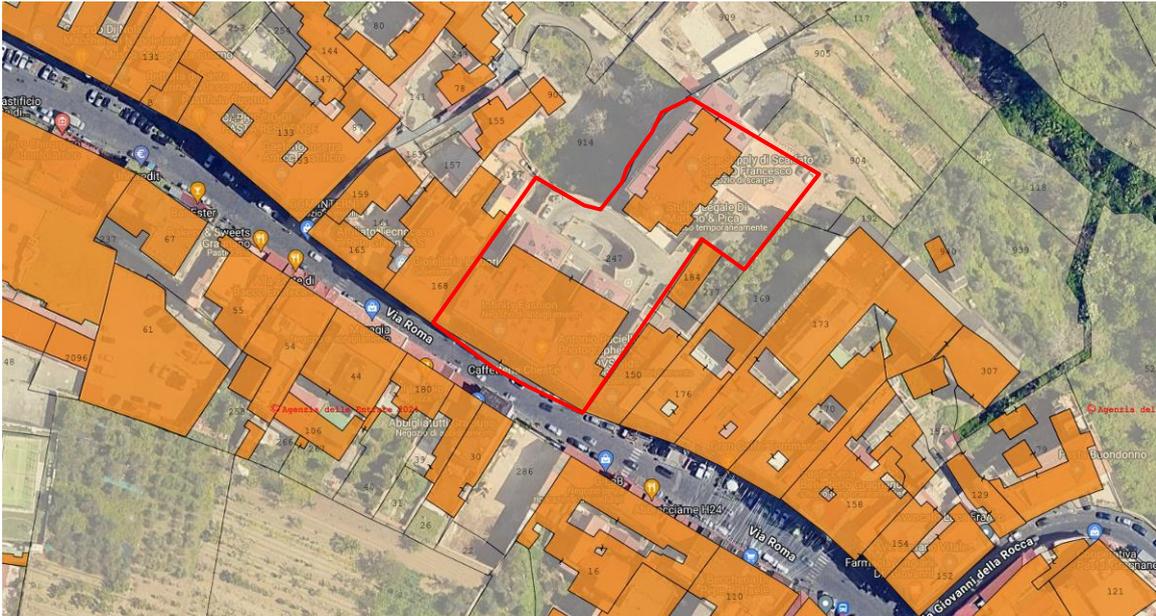
Elaborato planimetrico del 2001

Elaborato planimetrico del 2004

Elaborato planimetrico del 2024

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

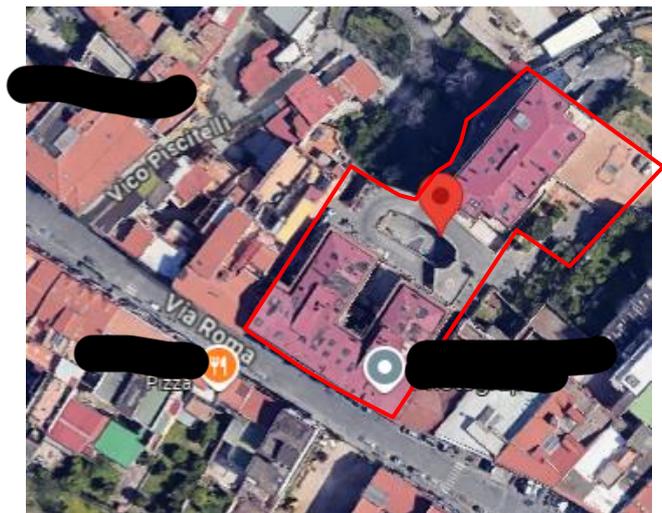
A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che la particella di terreno su cui insiste il fabbricato identificato al NCT al F. 14, P. 247 rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato



Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa



Estratto Di Mappa



Vista satellitare

CAP. 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 Via Roma n. 85

“Parco Carmen Edificio B” identificato al Catasto Fabbricati al:

- F. 14, P. 247, Sub. 292, Categ A/10, Classe 2, Cons. 1,5 vani, Superficie Catastale mq 28,

Rendita € 344,73, Via Roma n. 85 Piano S1.

In ditta catastale: XXXXXXXXXXXXXDi XXXXXXXXXXXXXsede in Gragnano (NA)

04012341212 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 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

variato nella consistenza e nella destinazione d'uso in ufficio censito al Sub. 292, Categ
A/10, Cons. 1,5 vani.

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-Variazione 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 non sono state riscontrate alcune difformità.

CAP. 8 - QUESITO 7-8

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

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

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

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

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

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

CAP. 9 - QUESITO 9

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

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Gragnano alla vi Roma n. 85, identificato al NCEU al F. 14, P. 247 è individuato nel vigente P.U.C. (Presa 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 SCIA del 25/10/2018 prot. n. 27118 e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità.

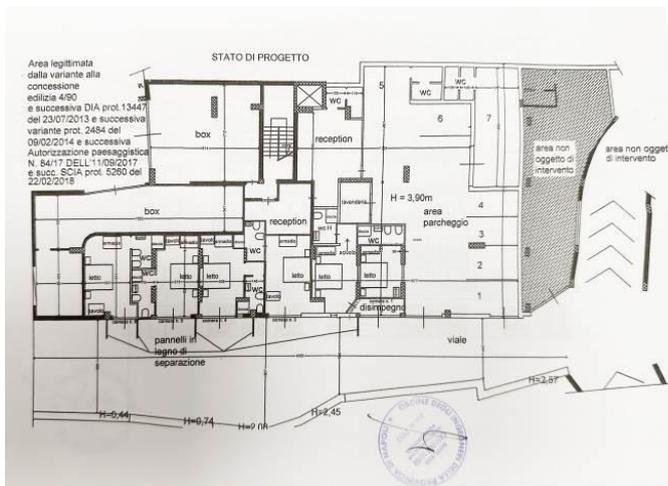
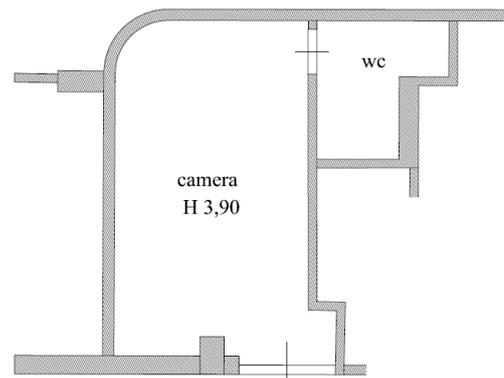
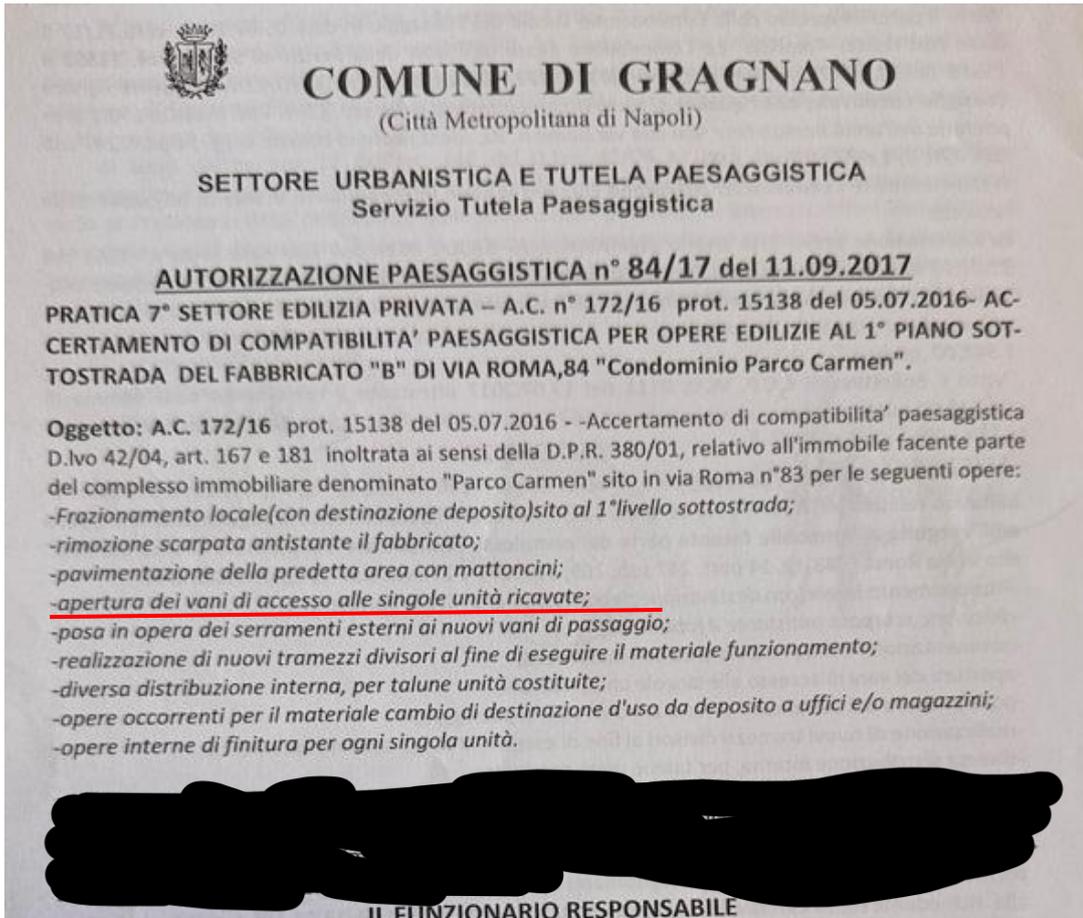


Grafico SCIA del 25/10/2018 prot. n. 27118



Stato di fatto

Si fa presente che con l'Accertamento di Compatibilità urbanistica e paesaggistica n. 172/2016 del 05/07/2016 prot. n. 15138 e con l'Autorizzazione Paesaggistica n. 84/17 del 11/09/2017 gli interventi autorizzati sono: rimozione della scarpata antistante il fabbricato, pavimentazione della predetta area con mattoncini, apertura di vani di accesso alle singole u.i. ricavate, diversa distribuzione interna cambio di destinazione d'uso da deposito a uffici. Pertanto le aperure di accesso alle singole u.i. dal cortile antistante risultano legittime sotto il profilo urbanistico.



Stralcio Autorizzazione Paesaggistica n. 84/17 del 11/09/2017

Le stesse risultano conformi ai grafici degli ultimi titoli edilizi SCIA prot. 5260 del 22/02/2018;
Presentazione SCA in data 20/06/2018 prot. 15680.

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 con costi quantificati in € 500,

CAP. 12 - QUESITO 12

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

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

CAP. 13 - QUESITO 13

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

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

CAP. 14 - QUESITO 14

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato dalla sig.ra
XXXXXXXXXXXXX. A seguito di verifica effettuata a mezzo PEC all'ufficio del registro degli

atti privati risulta un contratto di locazione (All. n. 10) a nome del debitore e relativo agli identificati pregressi ex sub 270 e sub 271 (attualmente variati nella consistenza e nella destinazione d'uso nei sub. 290 non oggetto di pignoramento, e nei sub. 291-292 oggetto di pignoramento) dell'immobile oggetto di pignoramento registrato n. XXXXXXXXX stipulato in data 06/12/2017 e registrato in data 14/12/2017 con durata di anni nove più nove con inizio dal 06/07/2017 al termine del 05/12/2026 con tacito rinnovo per i successivi anni 9. Il canone di locazione annuale è pari a € 6.000 all'anno. Il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva in quanto registrato in data antecedente alla data di trascrizione del verbale 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pec XXXXXXXXXX), gestito dall'amministratore p.t. XXXXXXXXXX, 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 268 Unità immob. N. 9*

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:*

Immobile identificato al foglio 14 p.lla 247 sub 291 e 292 Unità immob. BD

Unità immob. BD €. 1.357,92 annuale (quota mensile €. 113,16)

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. BD €. 598,56 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 ad uso B & B 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 | | |
| Ufficio | 28,00 | 1,00 | 28,00 | 3,90 | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | 28,00 | | |

Superficie commerciale: circa 28,00 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, Piazza San Leone, Gagnano

Superficie: 50 mq

Piano: primo

Stato: buono

Valutazione: € 110.000

Agenzia: Europa immobiliare

link - <https://www.immobiliare.it/annunci/112343885/>

2. Ufficio, Piazza San Leone, Gagnano

Superficie: 50 mq

Piano: primo

Stato: ottimo

Valutazione: € 140.000

Agenzia: Tecnorete

link - <https://www.immobiliare.it/annunci/112343887/>

3. Ufficio, Via San Sebastiano, Gagnano

Superficie: 60 mq

Piano: terra

Stato: sufficiente

Valutazione: € 165.000

Agenzia: Immobiliare Santa Maria

link - <https://www.immobiliare.it/annunci/94972922/>

| MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) | | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------|
| TABELLA DEI DATI | | | | |
| CARATTERISTICHE | INDIRIZZO COMP. 1 | INDIRIZZO COMP. 2 | INDIRIZZO COMP. 3 | SUBJECT |
| PREZZO TOTALE | € 140.000,00 | € 110.000,00 | € 165.000,00 | |
| SCONTO (%) | 20,00% | 5,00% | 20,00% | |
| PREZZO SCONTATO | € 112.000,00 | € 104.500,00 | € 132.000,00 | |
| data (mesi) | 6 | 6 | 6 | 0 |
| superficie princip. | 50 | 50 | 60 | 28 |
| superficie box | 0 | 0 | 0 | 0 |
| superficie p. auto coperto | 0 | 0 | 0 | 0 |
| superficie p. auto scoperto | 0 | 0 | 0 | 0 |
| bagni n. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| piano | 1 | 1 | 0 | 0 |
| ascensore | presente | presente | presente | presente |
| stato manutentivo | ottimo | buono | ottimo | 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 | 50 | 60 | 28 |
| valore unitario sup. marginale | € 2.240,00 | € 2.090,00 | € 2.200,00 | € 2.090,00 |

| ANALISI DEI PREZZI MARGINALI | | | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| PREZZO CARATTERISTICA | COMP. 1 | COMP. 2 | COMP. 3 | SUBJECT |
| data | -€ 186,67 | -€ 174,17 | -€ 220,00 | € 0,00 |
| superficie princip. | € 2.090,00 | € 2.090,00 | € 2.090,00 | € 2.090,00 |
| superficie box | € 1.045,00 | € 1.045,00 | € 1.045,00 | € 1.045,00 |
| superficie p. auto coperto | € 836,00 | € 836,00 | € 836,00 | € 836,00 |
| superficie p. auto scoperto | € 627,00 | € 627,00 | € 627,00 | € 627,00 |
| bagni | € 8.000,00 | € 8.000,00 | € 8.000,00 | € 8.000,00 |
| piano | € 1.120,00 | € 1.045,00 | € 1.320,00 | € 1.320,00 |
| ascensore | € 5.600,00 | € 5.225,00 | € 6.600,00 | € 0,00 |
| stato manutentivo | € 4.200,00 | € 4.200,00 | € 4.200,00 | € 4.200,00 |
| panoramicità | € 5.600,00 | € 5.225,00 | € 6.600,00 | € 0,00 |
| dotazione tecnologica | € 2.240,00 | € 2.090,00 | € 2.640,00 | € 0,00 |
| classe energetica | € 5.600,00 | € 5.225,00 | € 6.600,00 | € 0,00 |
| epoca costruttiva | € 3.360,00 | € 3.135,00 | € 3.960,00 | € 0,00 |

TABELLA di VALUTAZIONE

| PREZZO CARATTERISTICA | COMP. 1 | COMP. 2 | COMP. 3 | SUBJECT |
|---|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| prezzo totale | € 112.000,00 | € 104.500,00 | € 132.000,00 | € 55.736,67 |
| data | -€ 1.120,00 | -€ 1.045,00 | -€ 1.320,00 | 0 |
| superficie princip. | -€ 45.980,00 | -€ 45.980,00 | -€ 66.880,00 | 28 |
| superficie box | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | 0 |
| superficie p.auto coperto | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | 0 |
| superficie p.auto scoperto | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | 0 |
| bagni n. | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | 1 |
| piano | -€ 1.120,00 | -€ 1.045,00 | € 0,00 | 0 |
| ascensore | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | presente |
| stato manutentivo | -€ 8.400,00 | € 0,00 | -€ 8.400,00 | 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 | | | | € 55.736,67 |
| valore minimo | | | | € 55.380,00 |
| valore massimo | | | | € 56.430,00 |
| Divergenza percentuale assoluta: | | 1,86% | | |
| ATTENDIBILE: | | VERO | | |

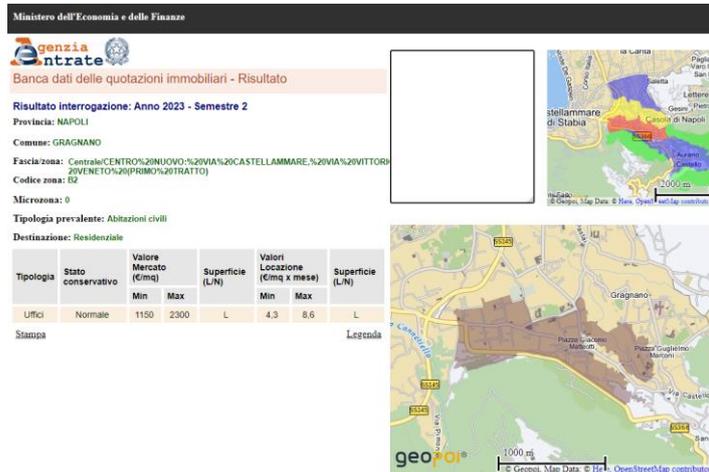
| | EURO | MQ | EURO/MQ |
|---------------------|--------------------|--------------|-------------------|
| COMPARABLE 1 | € 55.380,00 | 50,00 | € 1.107,60 |
| COMPARABLE 2 | € 56.430,00 | 50,00 | € 1.128,60 |
| COMPARABLE 3 | € 55.400,00 | 60 | € 923,33 |
| SUBJECT | € 55.733,30 | 28,00 | € 1.990,48 |

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

$$\text{VALORE LOTTO 8} = 28,00 \text{ mq} \times \text{€ } 1.990,48 = \text{€ } 55.733,30$$

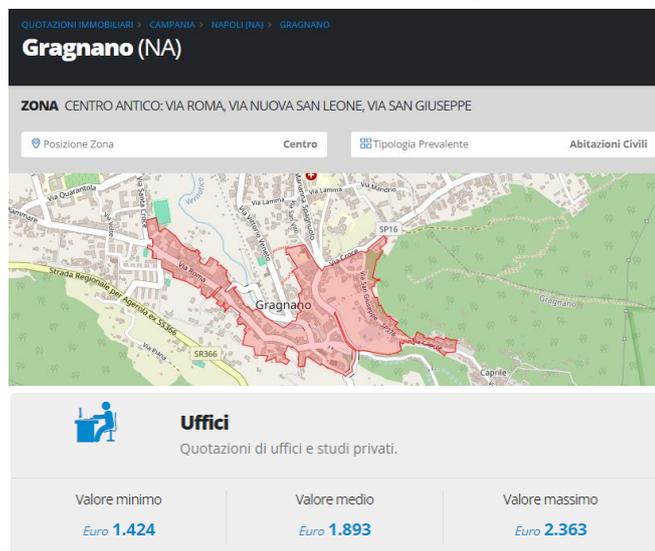
17.3. - STIMA PER VALORI UNITARI

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agencia 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.



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 si rilevano i seguenti valori:



Uffici Min € 1.424 Max € 1.893 Medio € 2.363

Pertanto, il valore ricavato pari a **€ 1.990,48** 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° 8 – Locale autorimessa Gragnano (NA) Via Roma n. 85, Piano S1 | 28,00 mq | 1.990,48 €/mq | € 55.733,30 | 100,00% | € 55.733,30 |
| Valore di stima: | | | | | € 55.733,30 |

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

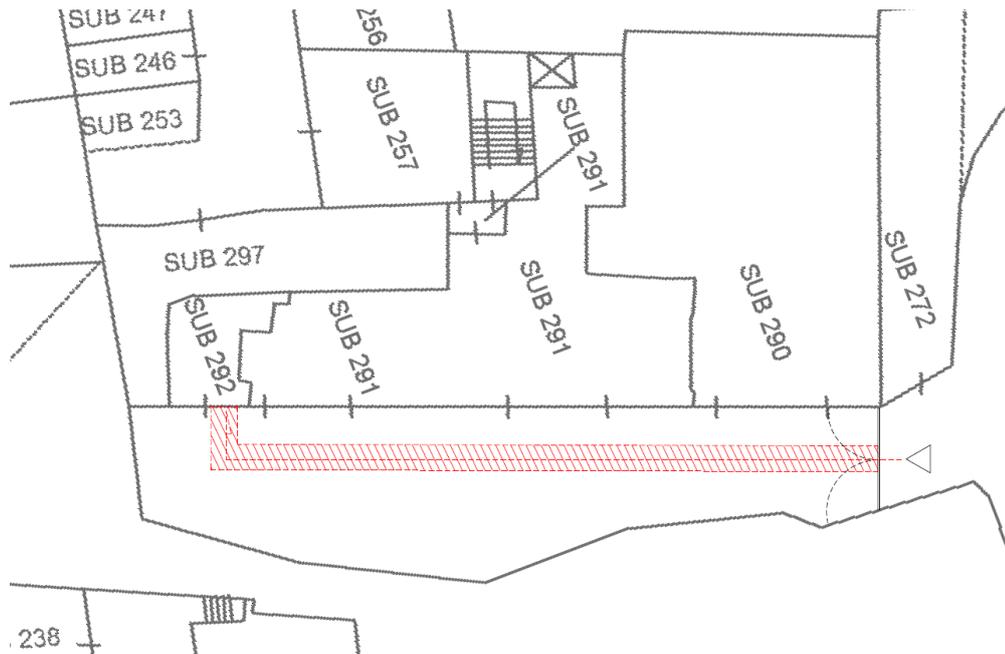
17.4. 1 -Stima dei costi relativi alla costituzione di servitù di passaggio.

L'accesso al LOTTO N. 8, può avvenire solo attraverso il viale interno del fabbricato al piano seminterrato. Pertanto si stima il costo necessario per la costituzione della servitù di passaggio.

1 - Descrizione della servitù di passaggio.

La servitù di passaggio da costituirsi, è formata da un corridoio pedonale, che parte dall'unico ingresso del fabbricato ubicato dalla fine della rampa. Il corridoio pedonale da costituirsi ha una superficie di mq 40 e nello stato di fatto rappresenta il passaggio sul viale interno antistante la suddetta u.i. identificato al Foglio n. 14 Part. n. 247 sub n. 304 BCNC che rappresenta ad oggi l'unico accesso / passaggio. Di seguito è riportata la superficie ed i valori catastali della particella ovvero del fondo servente e la relativa rappresentazione grafica della servitù di passaggio (All. n. 17).

| Costituzione della servitù di passaggio | | |
|--|-----------|---|
| Servitù di passaggio da costituirsi | | Riferimenti Catastali fondo servente |
| Descrizione | mq | id. catastale |
| Servitù di passaggio dalla fine della rampa all'unità immobiliare pignorata. | 40 | F. 14, P. 247, Sub. 304, B.C.N.C. |



*Rappresentazione grafica della servitù di passaggio
in rosso il corridoio pedonale per accesso al LOTTO n.8.*

2 - Indennità risarcitoria.

La valutazione dell'indennità risarcitoria, oltre al valore della superficie assoggettata alla servitù, valuta anche gli eventuali danni, i frutti pendenti ed un valore del soprassuolo ovvero secondo la seguente relazione:

$$\text{Ind} = V + Fp + Vs + \text{Imp}/r + D.$$

- valore dell'area occupata (V);
- frutti pendenti (Fp);
- valore del soprassuolo (Vs);
- capitalizzazione delle imposte (Imp/r);

- eventuali danni arrecati al fondo (D), compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente;

3 - Analisi dell'indennità risarcitoria.

La superficie del fondo servente relativo alla costituzione della servitù, nello stato di fatto è destinata al passaggio pedonale verso le u.i. poste al piano seminterrato censite ai subalterni 290, 291, 292 e 297 tutte di proprietà del debitore esecutato ed oggetto di pignoramento ad eccezione dei sub alterni 290 e 297. La superficie oggetto di servitù di passaggio è identificata al sub. 304 B.C.N.C., nello specifico la costituzione del corridoio pedonale non comporta nessun disagio particolare o comunque molto contenuto visto che l'odierna destinazione è di passaggio alle u.i. poste al piano seminterrato. In conclusione, la costituzione della servitù di passaggio pedonale non comporta particolari disagi al fondo servente, altresì non vi è un'implicazione sul deprezzamento in quanto non viene a sottrarsi nessun valore particolare intrinseco o estrinseco attribuibile se non quello di riduzione della superficie commerciale. Altresì non si configurano per il fondo servente un aumento o ulteriori imposte. Pertanto, la determinazione dell'indennità risarcitoria può essere effettuata solo attraverso il valore dell'area occupata (V).

4 - Indennità risarcitoria - stima economica della superficie occupata per la servitù di passaggio.

Per la determinazione del valore dell'area occupata si utilizzata il valore unitario determinato nel LOTTO N. 8. Mentre la superficie utile di 40 mq viene ragguagliata come superficie di un locale accessorio collegato direttamente all'unità principale con il coefficiente del 40%.

| Valore dell'area occupata | | | | | |
|----------------------------------|-----------|---------------|-----------|--------------------|-------------------------------|
| Descrizione | mq | Coeff. | Mq | Valore €/mq | Indennità risarcitoria |
| Servitù di passaggio | 40 | 0,40 | 16,00 | € 1.990,48 | € 31.847,60 |

5- Spese legali, per la costituzione della servitù di passaggio.

Le spese legali e competenze professionali, per la costituzione della servitù di passaggio (ex D.M. 55/2014 e ss.mm.), sono indicate nella seguente tabella (All. n. 18):

| Fase | Compenso medi di tariffa |
|--|---------------------------------|
| Fase di studio della controversia, valore medio: | € 1.175,00 |
| Fase introduttiva del giudizio, valore medio: | € 851,00 |
| Fase istruttoria e/o di trattazione, valore medio: | € 1.985,00 |
| Fase decisionale, valore medio: | € 1.202,00 |
| Compenso tabellare (valori medi) | € 5.213,00 |
| PROSPETTO FINALE | |
| Compenso tabellare | € 5.213,00 |
| Spese generali (15% sul compenso totale) | € 781,95 |
| Cassa Avvocati (4%) | € 239,80 |
| Totale imponibile | € 6.234,75 |
| IVA 22% su Imponibile | € 1.371,65 |
| IPOTESI DI COMPENSO LIQUIDABILE | € 7.606,40 |

Oltre spese di CTU. Stima costo € 2.000,81

Schema riassuntivo dei costi totali per la servitù coattiva di passaggio.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa di tutti i costi per la servitù coattiva di passaggio.

| Distinta del costo complessivo la servitù coattiva di passaggio | |
|--|--------------------|
| Indennità risarcitoria | € 31.847,60 |
| Spese Legali | € 7.606,40 |
| Spese CTU | € 2.000,81 |
| Totale | € 41.454,81 |

DEPREZZAMENTI

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|---------------|-------------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 2 | % |
| Impianto Elettrico | € 2.000,00 | € |
| APE | € 500,00 | € |
| Oneri condominiali per sub 291 e 292 | € 598,56 | € |
| Servitù di passaggio | € 41.454,81 | € |

Valore finale di stima: € 55.733,30 - € 41.454,81= € 10.065,26

Valore finale di stima: € 10.065,26

CAP. 18 - QUESITO 18

Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato dalla sig.ra XXXXX titolare della società XXXXXXXX con contratto di locazione registrato n. XXXXXX con durata di anni nove più nove con inizio dal 06/07/2017 al termine del 05/12/2026 con tacito rinnovo per i successivi anni 9. Il canone di locazione annuale è pari a € 6.000 all'anno. I dati catastali indicati sub. 270 e 271 sono relativi agli identificativi pregressi attualmente variati nella consistenza e nella destinazione d'uso nei sub. 290 non oggetto di pignoramento, e nei sub. 291-292 oggetto di pignoramento.

Per la verifica dell'adeguatezza del canone di locazione è stato effettuato il calcolo del valore della locazione mensile al mq relativo alle superfici dei pregressi identificativi catastali sub 270 (Uffici) e 271 (Deposito) adeguati alle consistenze e destinazione d'uso degli attuali subalterni oggetto pignoramento sub. 291 e 292 (Uffici). In considerazione dell'ubicazione, della tipologia e taglio dimensionale il canone risulta adeguato.

| Calcolo contratto di locazione n. 7702/2017/3T sub 270 e 271 variati nei sub 291 e 292 | | | | | | |
|---|------------|-----------|----------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Categoria | Sub | mq | Coeff. di ragguglio | Sup commerciale mq | Canone mensile € | €/mq locazione |
| A/10 | 270 | 129 | 1,00 | 129 | | |
| C/2 | 271 | 308 | 0,25 | 77 | | |
| Totale | | | | 206 | € 500,00 | € 2,43 |
| A/10 | 291 | 187 | 1,00 | 187 | € 453,88 | € 2,43 |
| A/10 | 292 | 28 | 1,00 | 28 | € 67,96 | € 2,43 |
| Totale | | | | 215 | € 521,84 | |

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
- **ALL. 17** – RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO
- **ALL. 17** – CONTEGGIO SPESE LEGALI E TECNICHE