

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRASSEGATA DAL NUMERO DI RUOLO
GENERALE 44/2016

AVVIATA DA
UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETÀ PER AZIONI

CONTRO



PERIZIA DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione
Dott. ssa Musi Emanuela

Conferimento incarico di consulenza	Udienza del 03/04/2018
Prossima udienza di comparizione	Udienza del 23/04/2019

Il CTU
Ing Giuseppe Iozzino



CAP. 1 - PREMESSA.....

- 1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA
- 1.2.- OPERAZIONI PERITALI

CAP. 2 - QUESITO N. 1.....

- 2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.....
- 2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- 2.3.- VERIFICA CATASTALE
- 2.4.- VERIFICA ATTO DI PROVENIENZA
- 2.5.- ATTO DI MATRIMONIO.....

CAP. 3 - QUESITO N. 2.....

- 3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....
- 3.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.
- 3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

CAP. 4 - QUESITO N. 3.....

- 4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL 'IMMOBILE.....
- 4.2 - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA

CAP. 5 - QUESITO N. 4.....

- 5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....

CAP. 6 - QUESITO N. 5.....

- 6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

CAP. 7 - QUESITO N. 6.....

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

CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8.....

CAP. 9- QUESITO N. 9.....

- 9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

CAP. 10- QUESITO N. 10.....

- 10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA
- 10.2.- QUANTIFICAZIONE ONERI CONDONO.....
- 10.3 – TIPOLOGIA ABUSI



10.4.- ONERI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE.....

CAP. 11- QUESITO N. 11.....

11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....

CAP. 12- QUESITO N. 12.....

12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI.....

CAP. 13- QUESITO N. 13.....

13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO.....

CAP. 14- QUESITO N. 14.....

14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO.....

CAP. 15- QUESITO N. 15.....

15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE.....

CAP. 16- QUESITO N. 16.....

16.1.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI.....

16.1.- USI CIVICI.....

16.3.- SPESE CONDOMINIALI.....

CAP. 17- QUESITO N. 17.....

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

17.2.- CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO
DELL' ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 44/2016.....

CAP. 18- QUESITO N. 18.....

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE.....

CONGEDO ESPERTO.....



ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAP. 1 - PREMESSA

1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

Il sottoscritto Ing Giuseppe Iozzino nato a Castellammare di Stabia il 16/02/1978, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A con il n° d'ordine 17889, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata, con studio in C/mare di Stabia (NA) alla Via Ponte Persica n. 131,

AVENDO RICEVUTO

in data 03/04/2018 la nomina di Esperto Estimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Musi Emaulea, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 44/2016 promosso da Unione di Banche Italiane Società per Azioni S.p.A. contro ██████████,

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti 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

Il sottoscritto in accordo con l'Avv. Cozzolino, nella qualità di custode giudiziario del compendio pignorato, dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al debitore tramite raccomandata A.R, la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 22/05/2018.

Nella circostanza si è proceduto ad una ispezione generale dei luoghi effettuando nel contempo ampi rilievi fotografici interni ed esterni, rilievo metrico di tutti i locali verificando altresì lo stato di fatto. Il CTU ha effettuato inoltre le dovute indagini presso:

- L'AGENZIA DEL TERRITORIO di NAPOLI CATASTO:

in data 26/04/2018 all'Ufficio del Catasto è stata acquisita la relativa planimetria catastale. Il 26/04/2018 e il 03/05/2018 è stata acquisita la visura catastale storica per immobile. È utile specificare che, essendoci stata una variazione dei dati catastali da Foglio 7 - P.lla 343 - sub 1 a 7 - P.lla 343 - sub 11, la visura catastale storica per immobile è stata effettuata su entrambi.

- ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI NAPOLI:

In data 17/07/2018 è stata richiesta e in data 20/07/2017 è stata consegnata copia conforme dei titoli di provenienza non presenti agli atti ed in particolare dell'atto per Notaio Luigia Finoja Sanseverino Rep. n. 4104 Racc. 215 trascritto in Napoli il 16/07/1971 al n. 34624/25676.



- CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI:

Nella data del 03/05/2018 presso l'Ufficio Provinciale di Napoli sono state effettuate ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato per verificare la completezza e l'esattezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. allegata agli atti; sono state inoltre acquisite le formalità di interesse.

- UFFICIO TECNICO Comune di Torre Annunziata:

con richiesta del 26/04/2018 è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica della zona in cui ricade il fabbricato e i relativi titoli edilizi;

- UFFICIO ANAGRAFE Comune di Torre Annunziata:

Con richiesta del 26/04/2018 è stato acquisito il certificato di residenza del debitore esecutato e della consorte il 07/05/2018.

- UFFICIO STATO CIVILE Comune di Torre Annunziata:

Con richiesta del 26/04/2018 è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati il 07/05/2018 .

- Assessorato Regionale Campania - UFFICIO USI CIVICI:

è stata presentata richiesta per verificare se l'immobile pignorato sia gravato da usi civici, con relativa certificazione acquisita.

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

Ing. Giuseppe Iozzino

Via Ponte Perisca , 131 - Castellammare di Stabia (Napoli)
Tel/0818702283 – Cell 3287245192 PEC: giuseppeiozzino@pec.it



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:

appartamento sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Giardino n. 27 , identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice: L245:

- F. 7, p.lla 343, sub 11 (ex sub 1) , cat. A/4 ,3,5 vani, cat. A/4, cl. 4 , PT, rendita € 135,57,

di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED]



Esaminata la documentazione allegata dal creditore precedente, la stessa è risultata completa ed idonea con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c. Infatti il fascicolo procedurale è composto da :

- Certificazione Ipotecaria Ventennale a firma del Notaio Claudio Cusani in Solopaca (BN) in data 04/05/2016.
- Nota di Trascrizione del 07/03/2016 - Registro Particolare 7276 Registro Generale 9367, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento richiedente avv. Antonella Cangiano indirizzo Via Chiaia n. 216, Napoli.

Ing. Giuseppe Iozzino

Via Ponte Perisca , 131 - Castellammare di Stabia (Napoli)
Tel/0818702283 – Cell 3287245192 PEC: giuseppeiozzino@pec.it



2.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. di Napoli è stato effettuato Elenco Formalità :

- Ispezione n. T378112 del 03/05/2018 per immobile Comune di Torre Annunziata (NA) Tipo catasto: Fabbricati **F. 7, p.lla 343, sub 11**

- Ispezione n. T378962 del 03/05/2018 per immobile Comune di Torre Annunziata (NA) Tipo catasto: Fabbricati **F. 7, p.lla 343, sub 1**

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

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti: Note individuate: **3.**

TRASCRIZIONE A FAVORE

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA del 06/04/2011

Registro Particolare 10904 Registro Generale 15298

Pubblico ufficiale Notaio DI PERSIA LUIGI

Repertorio 2173/1562 del 13/04/2011

A favore del [REDACTED]

[REDACTED]
dell'appartamento appartamento sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Giardino n. 27 , identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice: L245:

- F. 7, p.lla 343, sub 11 (ex sub 1) , cat. A/4 ,3,5 vani, cat. A/4, cl. 4 , PT, rendita € 135,57.

Ing. Giuseppe Iozzino

Via Ponte Perisca , 131 - Castellammare di Stabia (Napoli)
Tel/0818702283 – Cell 3287245192 PEC: giuseppeiozzino@pec.it



ISCRIZIONE CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

ISCRIZIONE del 13/04/2011

- Registro Particolare 2404 Registro Generale 15299

Pubblico ufficiale Notaio DI PERSIA LUIGI Repertorio 2174/1563 del 06/04/2011

A favore Unione di Banche Italiane Società per Azioni S.p.A.

Contro [REDACTED]

dell'appartamento sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Giardino n. 27 ,
identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice: L245:

- F. 7, p.lla 343, sub 11 (ex sub 1) , cat. A/4 ,3,5 vani, cat. A/4, cl. 4 , PT, rendita
€ 135,57.

TRASCRIZIONE CONTRO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 07/03/2016

- Registro Particolare 7276 Registro Generale 9367

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Repertorio 457/2016 del 03/02/2016

Verbale Di Pignoramento richiedente avv. Antonella Cangiano indirizzo Via
Chiaia n. 216, Napoli.

A favore Unione di Banche Italiane Società per Azioni S.p.A.

Contro: [REDACTED]

dell'appartamento sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Giardino n. 27 ,
identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice: L245:

- F. 7, p.lla 343, sub 11 (ex sub 1) , cat. A/4 ,3,5 vani, cat. A/4, cl. 4 , PT, rendita
€ 135,57.





2.3 VERIFICA CATASTALE

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dall'Atto di Provenienza acquisiti, si conferma che, l'immobile in oggetto è identificato e censito al N.C.E.U. della provincia di Napoli nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla Via Giardino n. 27 , identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice: L245:

- F. 7, p.lla 343, sub 11 (ex sub 1) , cat. A/4 ,3,5 vani, cat. A/4, cl. 4 , PT, rendita € 135,57.

di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate e della planimetria catastale e della mappa estratte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, in data 26/04/2018 e del 03/05/2018 è possibile affermare che i **dati identificativi catastali dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti.**

Si ritiene utile segnalare che la visura storica per immobile è incompleta in quanto non è presente la compravendita del 24/06/1971 per atto di Notaio Luigia Finoja Sanseverino Rep. n. 4104 Racc. 215 trascritto in Napoli il 16/07/1971 al n. 34624/25676 con il quale [REDACTED] acquista da [REDACTED] [REDACTED] l'immobile oggetto della presente perizia.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire copia del suddetto atto presso l'Archivio notarile di Napoli.



2.4 - VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

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

Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED] in **piena proprietà** in virtù di :

Compravendita del 06/04/2011 a firma del notaio in Napoli DI PERSIA LUIGI

Trascritto il **13/04/2011** a Napoli registrato a Napoli al Registro Particolare 10904 Registro Generale 15298 con il quale [REDACTED]

[REDACTED] acquistava in regime di separazione dei beni da [REDACTED]

[REDACTED]
l'appartamento sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Giardino n. 27 ,
identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice: L245:

- F. 7, p.lla 343, sub 11 (ex sub 1) , cat. A/4 ,3,5 vani, cat. A/4, cl. 4 , PT, rendita
€ 135,57.



A [REDACTED]

l'appartamento sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Giardino n. 27 ,
identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice: L245:

F. 7, p.lla 343, sub 11 (ex sub 1) , cat. A/4 ,3,5 vani, cat. A/4, cl. 4 , PT, rendita €
135,57 è pervenuto per **atto di compravendita del 24/06/1971** per Notaio Luigia
Finoja Sanseverino Rep. n. 4104 Racc. 215 trascritto in Napoli il 16/07/1971 al n.
34624/25676 con il quale [REDACTED] acquista da [REDACTED]
[REDACTED] nata a Torre Annunziata il 07/12/1986, l'immobile oggetto della presente
perizia.



2.5 ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI

UFFICIO STATO CIVILE Comune di Torre Annunziata.

Con richiesta 26/04/2018 effettuata al Comune di Torre Annunziata è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato il 07/05/2018, che si allega, dal quale si rileva che:

la Sig.ra De Simone Iolanda nata a Pompei (NA) il 17/06/1971 e il Sig. [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio il giorno 18/05/1999 scegliendo il regime di comunione dei beni.

Successivamente, con atto per Notaio Diego Ciro Vanacore del 27/09/2006 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

2.6 CERTIFICATO DI RESIDENZA

Con richiesta del 26/04/2018 effettuata al Comune di Torre Annunziata è stato acquisito il certificato di residenza della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] dal quale si rileva che la signora [REDACTED] risiede in [REDACTED] [REDACTED] dalla nascita e che [REDACTED] risiede in [REDACTED] [REDACTED]. Si allegano i certificati.



CAP. 3 - QUESITO 2

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

3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra, ubicato nel comune di Torre Annunziata (NA) alla Via Giardino n. 27 .

L'edificio è situato nel centro storico di Torre annunziata, in una zona centrale a carattere residenziale con buona presenza di servizi ed attività commerciali.

Il contesto urbano ad alta densità abitativa è caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione (fine ottocento / inizio novecento), come l'edificio oggetto di studio.

La zona non è ben servita dal trasporto pubblico sia su gomma che ferroviario.

La zona risulta distante circa 2 km dall'uscita dello svincolo autostradale di Torre Annunziata Nord.



Il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di studio è articolato su due livelli fuori terra.

L'edificio presenta una struttura in muratura portante.

Il prospetto che affaccia su via Giardino è caratterizzato da facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro, quello che affaccia sulla corte interna è rivestito con pietre e piastrelle in ceramica.

L'accesso all'immobile si ha da un androne di ingresso al quale si accede da Via Giardino, tramite un portone in materiale metallico.

L'accesso all'edificio, viene anticipato da un piazzale asfaltato con tappetino in conglomerato bituminoso, nel quale è possibile parcheggiare una o più macchine.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente.

L'abitazione confina a nord ed est con altra ditta, a sud l'androne di ingresso e a ovest con Via Giardino.



3.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al N.C.E.U.

nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla Via Giardino n. 27 , identificato al

N.C.E.U. del suddetto Comune Codice: L245:

F. 7, p.lla 343, sub 11 (ex sub 1) , cat. A/4 ,3,5 vani, cat. A/4, cl. 4 , PT, rendita €

135,57.



3.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI APPARTAMENTO

Descrizione: Appartamento posto al piano terra del Fabbricato accessibile dalla corte privata alla quale si accede, tramite un portone metallico dalla strada pubblica Via Giardino.

L'abitazione in analisi si compone di soggiorno, un bagno, una camera da letto, una cucina e un ripostiglio che è posto sopra al bagno.

Vi sono finestre con affaccio sulla strada e sul cortile interno.

L'immobile appare in un discreto stato manutentivo.

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

- l'altezza utile interna è costante di 3,88 m, tranneper il bagno che è di 2,20 m circa e per il ripostiglio di circa 1,60 m..
- il pavimento, ad esclusione del bagno, è costituito piastrelle in graniglia di marmo di sia di colore chiaro (con elementi di circa 30 x 30 cm).

Quello del bagno, in ceramica monocottura di colore bianco e verde (20 x 20 cm), fino all'altezza del soffitto.

Tutto il pavimento appare in sufficiente condizioni di manutenzione;

- le pareti sono in tinta tenue, uguale per ogni stanza ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,20 m. Anche gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione;

- la porta blindata d'ingresso, è rivestita all'esterno da pannellatura a forme in legno;

- gli infissi esterni sono a doppia battuta in profilati in alluminio con vetro doppio, dotati di persiane e zanzariere

- il bagno è dotato di lavabo completo di servizi igienici vaso, bidè e doccia;



- l' acqua calda sanitaria è prodotta con un boiler elettrico.

Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché TV, ecc);

- l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90. Nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero **adeguare l'impianto elettrico** per l'intero appartamento quantificato in € 1.000. L'illuminazione generale avviene per mezzo di tradizionali lampadari.

Attualmente l'appartamento risulta occupato dai debitori.

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

- Letto: circa 26.50 mq.;
- Soggiorno: circa 30.00 mq.;
- Cucina: circa 18.90 mq.;
- Bagno: circa 3.80 mq.;
- Ripostiglio: circa 3.80 mq.;

Il tutto per una superficie interna netta pari a circa 83 mq.



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 PROPRIETA' – PROVENIENZA

Dall'analisi dei titoli di provenienza del ventennio è emerso che il bene oggetto di espropriazione è pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED] in piena proprietà in virtù di :

Compravendita del 06/04/2011 a firma del notaio in Napoli DI PERSIA LUIGI Trascritto

il **13/04/2011** a Napoli registrato a Napoli al Registro Particolare 10904 Registro Generale

15298 con il quale [REDACTED]

acquistava in regime di separazione dei beni da [REDACTED]

[REDACTED] :

l'appartamento sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Giardino n. 27 , identificato

al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice: L245:

- F. 7, p.lla 343, sub 11 (ex sub 1) , cat. A/4 ,3,5 vani, cat. A/4, cl. 4 , PT, rendita €

135,57.

Ing. Giuseppe Iozzino

Via Ponte Perisca , 131 - Castellammare di Stabia (Napoli)

Tel/0818702283 – Cell 3287245192 PEC: giuseppeiozzino@pec.it



A [REDACTED] nata a [REDACTED]:

l'appartamento sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Giardino n. 27 ,
identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice: L245:

F. 7, p.lla 343, sub 11 (ex sub 1) , cat. A/4 ,3,5 vani, cat. A/4, cl. 4 , PT, rendita €
135,57 è pervenuto per **atto di compravendita del 24/06/1971** per Notaio Luigia
Finoja Sanseverino Rep. n. 4104 Racc. 215 trascritto in Napoli il 16/07/1971 al n.
34624/25676 con il quale [REDACTED] acquista da [REDACTED]
[REDACTED], l'immobile oggetto della presente
perizia.



4.2 - VARIAZIONI CATASTALI

Dalla Visura storica per immobile si evince che in data 03/03/2006 risulta una Variazione di destinazione d'uso dell'immobile oggetto della presente relazione prot. n. NA0123752 da C/3 (laboratori per arti e mestieri) ad A/4 (abitazioni di tipo popolare). Tuttavia, dalle mie ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Torre Annunziata è emerso che “dal 01/01/2006 ad oggi non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie, né dagli stessi depositate DIA, SCIA o atti edilizi equipollenti”.

Inoltre è di fondamentale importanza specificare che il Comune di Torre Annunziata rientra tra i comuni della “Zona Rossa” ad alto rischio vulcanico e pertanto l'intero territorio comunale è sottoposto ai vincoli ed alle normative urbanistiche dettate dalla L.R. n. 21 del 10/12/2003, in seguito alla quale non è possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso suddetto.

Da quanto sopra esposto si evince che il cambio di destinazione d'uso è illegittimo in quanto non è stato mai approvato dal Comune.

Tale cambio di destinazione d'uso è avvenuto solo al catasto.



CAP. 5 - QUESITO 4

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

5.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Torre Annunziata (NA) alla Via Giardino n. 27 , identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice:

L245:

- F. 7, p.lla 343, sub 11 (ex sub 1) , cat. A/4 ,3,5 vani, cat. A/4, cl. 4 , PT, rendita € 135,57.

Risultano correttamente individuati nell'atto di pignoramento

Dal CTU sono stati acquisiti i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

- Planimetria catastale dell' u.i.
- Visura storica per immobile ;
- Foglio di mappa



CAP. 6 - QUESITO 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale de l 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 documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali e il sopralluogo effettuato, si **rileva la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento, il bene risulta univocamente individuato.**

Ing. Giuseppe Iozzino

Via Ponte Perisca , 131 - Castellammare di Stabia (Napoli)
Tel/0818702283 – Cell 3287245192 PEC: giuseppeiozzino@pec.it



CAP. 7 - QUESITO 6

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

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

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'Atto di provenienza, le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali in atti e il sopralluogo effettuato in data si rileva **corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

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

All'atto dell'accesso in data 22/05/2018, del quale si allega il verbale, è stato effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico delle u.i. oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e **non sono state riscontrate 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** alcuna porzione aliena, comune o comunque non pignorata.

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

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



CAP. 9 - QUESITO 9

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune, presso il quale è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla Via Giardino n. 27 , identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice: L245:

- F. 7, p.lla 343, sub 11 (ex sub 1) , cat. A/4 ,3,5 vani, cat. A/4, cl. 4 , PT

“Appartiene ad un'area che ricade in zona del Piano Regolatore Generale alla Zona A, Riqualificazione Urbanistica, soggetta ad approvazione di piano particolareggiati preventivi.

E ricade in zona del PTP con destinazione Zona RUA Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico – Ambientale.

che il Comune di Torre Annunziata rientra tra i comuni della “Zona Rossa” ad alto rischio vulcanico e pertanto l'intero territorio comunale è sottoposto ai vincoli ed alle normative urbanistiche dettate dalla L.R. n. 21 del 10/12/2003”.

Si allega alla presente la certificazione rilasciato dall'UTC.



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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria***

10.1 - CONFORMITA' EDILIZIA

Sono stati effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune accertamenti e accesso agli atti con riferimento all'immobile oggetto di perizia.

Da come si può evincere dalla certificazione allegata rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile costruito probabilmente tra fine '800 e inizio '900, è privo di concessione edilizia e agibilità.

Non ci sono opere abusive.

Tuttavia, come specificato nei capitoli precedenti, dalla Visura storica per immobile si evince che in data 03/03/2006 risulta una Variazione di destinazione d'uso dell'immobile oggetto della presente relazione prot. n. NA0123752 da C/3 (laboratori per arti e mestieri) ad A/4 (abitazioni di tipo popolare).



Dalle mie ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Torre Annunziata è emerso che “dal 01/01/2006 ad oggi non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie, né dagli stessi depositate DIA, SCIA o atti edilizi equipollenti”.

Inoltre è di fondamentale importanza specificare che il Comune di Torre Annunziata rientra tra i comuni della “Zona Rossa” ad alto rischio vulcanico e pertanto l'intero territorio comunale è sottoposto ai vincoli ed alle normative urbanistiche dettate dalla L.R. n. 21 del 10/12/2003, in seguito alla quale non è possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso suddetto.

Da quanto sopra esposto si evince che il cambio di destinazione d'uso è illegittimo in quanto non è stato mai approvato dal Comune.

CAP. 11 - QUESITO 11

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

Dall'analisi della documentazione non si rileva la presenza dell'APE, sarà necessario redigere la suddetta Attestazione i costi quantificati in € **300** .

Il sottoscritto ha provveduto alla redazione del certificato.



CAP. 12 - QUESITO 12

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

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, gli accessi, la sua destinazione d'uso, si ritiene che l'immobile non è vendibile in più lotti.

Dall'analisi dei beni oggetto di pignoramento, si è dedotto che le u.i. oggetto di pignoramento possano essere vendute 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

In considerazione dell'impostazione strutturale, la destinazione d'uso, la dimensione e degli accessi l'immobile oggetto di pignoramento non risulta divisibile.

Inoltre l'eventuale suddivisione comporterebbe un notevole deprezzamento del valore e la necessità di costituire una servitù di passaggio, pertanto si sconsiglia la sua divisione in ulteriori lotti.



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 sicu rezza 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 risultava al momento del mio sopralluogo avvenuto in data 22/05/2018 essere occupato dai genitori del debitore.

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 risulta **non 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** sul beni pignorati.

16.2 - USI CIVICI

A seguito di istanza in data presso la Regione Campania, l'Ufficio Usi Civici ha rilasciato Certificato che si allega alla presente perizia nel quale si attesta che il territorio di Torre Annunziata *non vi sono terreni gravati da usi civici*.

16.3 - SPESE CONDOMINIALI

Il fabbricato risulta sprovvisto di amministratore di condominio.

Ing. Giuseppe Iozzino

Via Ponte Perisca , 131 - Castellammare di Stabia (Napoli)
Tel/0818702283 – Cell 3287245192 PEC: giuseppeiozzino@pec



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 nu da 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;***

17.1. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

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 fare riferimento esclusivamente **il metodo del confronto di mercato (o Market comparison approach) che secondo lo scrivente è l'unico metodo che effettivamente permette di ottenere una stima precisa dell'immobile e per meglio dire un prezzo al quale il mercato sarebbe disposto ad acquistarlo.** Vengono inoltre presi in considerazione i valori rilevati dalle tabelle OMI.

Ing. Giuseppe Iozzino

Via Ponte Perisca , 131 - Castellammare di Stabia (Napoli)
Tel/0818702283 – Cell 3287245192 PEC: giuseppeiozzino@pec.it



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

in riferimento alla D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (Legge n.392 del 27/07/1978)

Per quanto illustrato nei capitoli precedenti si definisce una **superficie commerciale computata esclusivamente in relazione alle superfici legittimate.**

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 e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini, soffitte, accessori, etc...)

Superficie utile lorda complessiva abitazione = 102 mq

(comprensiva del 100% sup. utile netta + 100% sup. pareti perimetrali esterne ed interne considerate fino ad uno spessore massimo di 50 cm + 50% sup. pareti divisorie comuni ad altre unità e/o corpo scala fin o ad uno spessore massimo di 25 cm)

Superficie commerciale = 102 mq



17.1.1. - STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Dalle valutazioni immobiliari di immobili assimilabili a quello oggetto di stima per tipologia, taglio dimensionale e ubicazione eseguite da diverse agenzie immobiliari operanti nel Comune di Torre Annunziata, considerando la consistenza della proprietà (sup.commerciale) ed i relativi coefficienti correttivi.

La media ponderata dei valori dell'immobile per mq è pari ad : **980 €/mq**

Considerando le caratteristiche dell'immobile in esame, il taglio dimensionale e le attuali condizioni di conservazione, si attribuisce un valore unitario pari a **€/mq 930** ottenuto, a partire dalla media dei comparabili, tenendo conto di un ragionevole margine di trattativa rispetto ai prezzi di offerta (-5%) e dello stato manutentivo dell'u.i. oggetto di pignoramento rilevato buono.

VALORE LOTTO = 102.00 mq x 900 €/mq = € 94.860

Di seguito si elencano singolarmente le decurtazioni relativa agli interventi di adeguamento :

- certificazione energetica	€ 300,00
- adeguamento dell'impianto elettrico	€ 1.000,00
TOTALE	€ 1.300

Dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€ 94.860 - € 1.300 = € 93.560

al fine della determinazione del prezzo base di vendita arrotondato e pari a :

€ 93.560



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

Non ci sono contratti di locazione in vigore.





ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 44/2016

CONCLUSIONI

All' ill. ^{mo} Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Torre Annunziata
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONGEDO ESPERTO

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

Con osservanza

Castellammare di Stabia, lì 18/02/2018

IL C.T.U.

Ing Giuseppe Iozzino



Nota conclusiva:

**La Presente relazione si compone di n° 37
pagine complessive intestazione
compresa oltre agli Allegati**

