

# **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedura: BNL S.p.a. c/o 

**R.G.E. n. 52/2024**

## **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

LOTTO UNICO

**GIUDICE**

**DELL'ESECUZIONE:**

Dr.ssa Emanuela MUSI

**OGGETTO:**

Perizia di stima dell'immobile sito in Poggiomarino alla Via Arcivescovo R. D'Ambrosio n. 105 - piano primo, con annesso locale deposito al piano cantinato.

1) Appartamento in VIA ARCIVESCOVO D'AMBROSIO n.105  
riportato nel C.F. di POGGIOMARINO al Fl.13 p.IIa 391 sub.10, ctg. A/3,  
classe 3, piano 1°, metri quadri 179, vani 6, r.c. Euro 325,37

2) Magazzino/deposito in VIA ARCIVESCOVO D'AMBROSIO n.105  
riportato nel C.F. di POGGIOMARINO al Fl.13 p.IIa 391 sub.11, ctg. C/2,  
classe 3, piano S01, metri quadri 7, r.c. Euro 11,57

**CREDITORE**

**PROCEDENTE:**

**BNL Spa**, con sede in ROMA al Viale Altiero Spinelli n. 30,  
C.F. 09339391006, rappresentata e difesa dall'Avv. Pier Emilio  
SAMMARCO con studio in Roma

pec [pieremiliosammarco@ordineavvocatiroma.org](mailto:pieremiliosammarco@ordineavvocatiroma.org)

**DEBITORE ESECUTATO:**



**C.T.U.:**

**Arch. Cosimo ALTERIO**, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito professionale in Napoli alla Via Dante n. 80, c.a.p. 80144, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088,

**CUSTODE**

**GIUDIZIARIO:**

**Dott. Antonio CARILLO**, con recapito professionale in Torre Annunziata, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Torre Annunziata

pec: [antonio.carillo@odcettorreannunziata.it](mailto:antonio.carillo@odcettorreannunziata.it)

## **PREMESSA:**

In data 15.04.2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Emanuela MUSI, nominava il sottoscritto, Arch. Cosimo ALTERIO, Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, **BNI S.p.A.** con sede in ROMA al Viale Alfiero Sinelli n. 30, C.F. 09339391006 nei confronti della Signora [REDACTED] per i diritti da essa vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

### **Immobili di cui [REDACTED] piena ed esclusiva proprietaria:**

1) Appartamento in VIA ARCIVESCOVO D'AMBROSIO n.105 riportato nel C.F. di POGGIOMARINO al **Fl.13 p.lla 391 sub.10, ctg. A/3, classe 3, piano 1°, metri quadri 179, vani 6, r.c. Euro 325,37**

2) Magazzino in VIA ARCIVESCOVO D'AMBROSIO n.105 riportato nel C.F. di POGGIOMARINO al **Fl.13 p.lla 391 sub.11, ctg. C/2, classe 3, piano S01, metri quadri 7, r.c. Euro 11,57**

In data 19.04.2024, prestato il giuramento di rito, gli veniva pertanto conferito il seguente incarico:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 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 del 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) *segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;*
- 3) *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;*
- 4) *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;*
- 5) *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza 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;*
- 6) *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 rilevata 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;
- 7) 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 separazione e/o ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti;
  - 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 fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
  - 9) 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;
  - 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  - 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 gli 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 altro 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 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'artt. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
  - 12) indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge 21.02.2014 n. 9 e succ. mod.;
  - 13) 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;
  - 14) 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 ove 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;
  - 15) 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 locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
  - 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- 17) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 18) *rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (sequestri, domande di simulazione ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche);*
- 19) *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 di 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 nel corso della 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;*
- 20) *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.*

Esaurita la raccolta delle documentazioni necessarie, effettuati gli opportuni sopralluoghi ed esperite le dovute indagini e verifiche, rende la presente relazione, articolata secondo il seguente

### **SOMMARIO:**

- A) Calendario degli accessi.
- B) Risposte ai quesiti del Giudice:
- B.1) Verifica completezza della documentazione (art. 567 – comma 2 – c.p.c.);
  - B.2) Segnalazione accesso agli immobili;
  - B.3) Descrizione dell'immobile pignorato;
  - B.4) Elenco dei passaggi di proprietà;
  - B.5) Identificazione catastale dell'immobile;
  - B.6) Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento;
  - B.7) Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite;
  - B.8) Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate;
  - B.9) Precisazione circa la consistenza originaria;
  - B.10) Previsione dello strumento urbanistico comunale;
  - B.11) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene;
  - B.12) Attestato di Prestazione Energetica;
  - B.13) Possibilità di vendita in uno o più lotti;
  - B.14) Possibilità di divisione del bene;
  - B.15) Stato di possesso del bene;
  - B.16) Assegnazione della casa coniugale;
  - B.17) Vincoli gravanti sul bene;
  - B.18) Domande giudiziali, provvedimenti giudiziari, diritti demaniali;
  - B.19) Stima del bene;
  - B.20) Inadeguatezza canone di locazione;
- C) Conclusioni

## **A) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:**

### **B.1) Verifica completezza della documentazione (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):**

Quesito n. 1): verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 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 precedente, 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 del 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).

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore precedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile, a firma del Notaio MARIA LANDOLFO di Napoli (NA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento, datata 09/04/2024.

L'atto di precetto del 13/12/2023 è stato notificato ai soggetti pignorati in data 16/01/2024, a mezzo Ufficiale Giudiziario.

L'atto di pignoramento datato 06/02/2024 è stato notificato ai soggetti pignorati in data 12/03/2024, a mezzo Ufficiale Giudiziario.

La trascrizione del pignoramento è stata effettuata in data 05/04/2024.

Sono stati, pertanto, rispettati i termini decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita;

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente relazione **Allegato n. 1**).

Il creditore precedente ha depositato estratto catastale storico.

I dati catastali storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti e nella predetta certificazione notarile.

Non vi sono difformità che impediscono la corretta identificazione dei beni pignorati.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile del/gli esecutato/i.

Il soggetto pignorato è unito in matrimonio in regime di separazione dei beni.

Il sottoscritto ha provveduto, quindi, ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il solo soggetto pignorato, tale [redacted] e non contro il proprio coniuge.

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative all'immobile pignorato.

Dal controllo delle suddette relazioni notarili, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 2**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

**in merito alla provenienza:**

**a) trascrizione in data 14/11/2011 ai nn. 46139/32552** nascente da atto di compravendita per nota del notaio D'AMARO TOMMASO del 04/11/2011, re. 68393/27661 col quale [redacted] i diritti di piena proprietà da essi vantati sulla consistenza immobiliare di seguito riportata:

1) Appartamento in VIA ARCIVESCOVO D'AMBROSIO n.105 riportato nel C.F. di POGGIOMARINO al **Fl.13 p.lla 391 sub.10, ctg. A/3, classe 3, piano 1°, metri quadri 179, vani 6, r.c. Euro 325,37**

2) Magazzino in VIA ARCIVESCOVO D'AMBROSIO n.105 riportato nel C.F. di POGGIOMARINO al **Fl.13 p.lla 391 sub.11, ctg. C/2, classe 3, piano S01, metri quadri 7, r.c. Euro 11,57**

(vedi atto di acquisto di cui all'**Allegato 4**)

Nel detto atto, il cespite in capo al soggetto pignorato è così indicato:

Consistenze immobiliari ubicate nel Comune di Poggiomarino alla via Arcivescovo D'Ambrosio numero 105 e precisamente:

- appartamento sito al piano primo, composto da sei vani catastali.  
Confinante con Piazza S.S. del Rosario, con corte comune e con beni aventi causa Battaglia Domenico.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Poggiomarino al foglio 13 particella 391 sub 10, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, R.C. Euro 325,37;

- locale al piano interrato, della consistenza catastale di metri quadrati sette.  
Confinante con beni Iannucci, con via Arcivescovo D'Ambrosio e con androne comune.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Poggiomarino al foglio 13 particella 391 sub 11, piano S1, categoria C/2, classe 3, mq 7, R.C. Euro 11,57;

**b) trascrizione in data 11/09/1986 ai nn. 20836/16485** nascente da atto di compravendita per nota del notaio CARLO TAFURI del 03/09/1986, re. 122201/262822 col quale i coniugi [redacted] i diritti di piena proprietà da essa vantati sulla consistenza immobiliare di seguito riportata:

1) Appartamento in VIA ARCIVESCOVO D'AMBROSIO n.105 riportato nel C.F. di POGGIOMARINO al **Fl.13 p.lla 391 sub.10, ctg. A/3, classe 3, piano 1°, metri quadri 179, vani 6, r.c. Euro 325,37**

2) Magazzino in VIA ARCIVESCOVO D'AMBROSIO n.105 riportato nel C.F. di POGGIOMARINO al **c) Fl.13 p.lla 391 sub.11, ctg. C/2, classe 3, piano S01, metri quadri 7, r.c. Euro 11,57**

(vedi atto di acquisto di cui all'**Allegato 6**)

Nel detto atto, il cespite in capo al soggetto pignorato è così indicato:

Consistenze immobiliari ubicate nel Comune di Poggiomarino alla via Arcivescovo D'Ambrosio numero 105 e precisamente:

a) Numero tre vani al piano primo, denunziati all'UTE per variazione con scheda registrata in data 25 giugno 1986 al n. B/4754 ai quali sono stati attribuiti i seguenti dati: Fol. 1, Pl. la 476/4, Pl. 1; confinanti con Piazza Flocco, con cassa scala, con beni aventi causa da Battaglia Domenico;

b) Intero piano interrato comprendente un sol vano, confinante con Piazza Flocco, corridoio di accesso, con Battaglia Maria Rosaria e androne,

I titoli di provenienza suindicati vengono raccolti agli **Allegati n. 4 - 5 - 6**).

**Il sottoscritto specifica che vi è la seguente trascrizione a rettifica dell'atto a firma del Notaio CARLO TAFURI.**

**trascrizione in data 14/11/2011 ai nn. 46138/32551** per rettifica di atto di compravendita per Notar CARLO TAFURI del 03/09/1986 per dati errati con atto per notar D'AMARO TOMMASO del 04/11/2011, rep. 68392/27660 con il quale

**in merito alle formalità pregiudizievoli:**

**d) iscrizione in data 14/11/2011 ai nn. 46140/7090** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo della complessiva somma di € 200.000,00 di cui € 400.000,00 per quota capitale, a favore di **BNL Spa**, con sede in ROMA al Viale Altiero S inelli n. 30 C.F. 09339391006 e contro [redacted] da atto notarile pubblico per notar D'AMARO TOMMASO di SCAFATI (NA) del 04/11/2011, rep. 68394/27662, e gravante sulle unità immobiliari di seguito riportate:

1) Appartamento in VIA ARCIVESCOVO D'AMBROSIO n.105 riportato nel C.F. di POGGIOMARINO al **Fl.13 p.la 391 sub.10, ctg. A/3, classe 3, piano 1°, metri quadri 179, vani 6, r.c. Euro 325,37**

2) Magazzino in VIA ARCIVESCOVO D'AMBROSIO n.105 riportato nel C.F. di POGGIOMARINO al **e) Fl.13 p.la 391 sub.11, ctg. C/2, classe 3, piano S01, metri quadri 7, r.c. Euro 11,57**

**f) trascrizione di pignoramento in data 05/04/2024 ai nn.17397/13765** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Modena del 18/03/2024, numero di repertorio 1552/2024 a favore di **BNL S a** con sede in ROMA al Viale Altiero S inelli n. 30 C.F. 09339391006, e contro [REDACTED] e gravante sulle unità immobiliari di seguito riportate:

1) Appartamento in VIA ARCIVESCOVO D'AMBROSIO n.105 riportato nel C.F. di POGGIOMARINO al **Fl.13 p.Ila 391 sub.10, ctg. A/3, classe 3, piano 1°, metri quadri 179, vani 6, r.c. Euro 325,37**

2) Magazzino in VIA ARCIVESCOVO D'AMBROSIO n.105 riportato nel C.F. di POGGIOMARINO al **g) Fl.13 p.Ila 391 sub.11, ctg. C/2, classe 3, piano S01, metri quadri 7, r.c. Euro 11,57**

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte agli **Allegati n. 2)**

A conferma, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo.

Il pignoramento risulta correttamente notificato al/i soggetto/i pignorato/i.

Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nella suddetta certificazione notarile corrispondono a pieno con quelli effettivi.

### **B.2) Segnalazione accesso agli immobili:**

*Quesito n. 2): segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario.*

\*\*\*\*\*

La segnalazione al Giudice dell'Esecuzione dell'avvenuto accesso agli immobili pignorati è riprodotta nell'**Allegato n. 3)**.

### **B.3) Descrizione dell'immobile pignorato:**

*Quesito n. 3): 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.*

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto C.T.U. eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **28.05.2024**, in uno al custode nominato Dott. Antonio CARILLO, onde effettuare tutti i rilievi utili al compimento della relazione e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato, in quanto lo stesso era in stato di abbandono, con vani di ingressi aperti e libero da persone e cose.

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva;
- 

Il verbale di sopralluogo redatto nella data sopraindicata è riportato all'**Allegato n. 3)**.

Trattasi di n. 1 appartamento sito al primo piano dello stabile di sei vani e accessori, con annesso locale deposito situato al piano cantinato, avente autonomo identificativo catastale.

1) Appartamento in VIA ARCIVESCOVO D'AMBROSIO n.105 riportato nel C.F. di POGGIOMARINO al Fl.13 p.lla 391 sub. 10, ctg. A/3, classe 3, piano 1°, metri quadri 179, vani 6, r.c. Euro 325,37 derivante dagli immobili Fl.1 p.lla 391 sub. 7 e Fl.1 p.lla 476 sub. 4 giusta FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE del 20/09/2011 Pratica n. NA0741384;

2) Magazzino in VIA ARCIVESCOVO D'AMBROSIO n.105 riportato nel C.F. di POGGIOMARINO al Fl.13 p.lla 391 sub. 11, ctg. C/2, classe 3, piano S01, metri quadri 7, r.c. Euro 11,57 derivante dall'immobile Fl.1 p.lla 476 sub. 2 giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/09/2011 Pratica n. NA0774301.

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e rifinito per uso abitativo, munito di tutte le utenze ed in scadenti condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici che si riportano di seguito.

L'immobile, di fatto frazionato in due unità immobiliari distinte, risultava essere in stato di abbandono e bisognoso di interventi di ristrutturazione.

La pavimentazione dell'immobile, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presentava, però, particolari avvallamenti e/o rotture che potessero causare particolare disagio agli occupanti.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico verticale con individuazione del cespite pignorato, di cui all'**Allegato n. 7)** foto aereo-satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 8)** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 9)**,

Le visure catastali storiche sono riportate agli **Allegati n.10)**.

I beni, come sono specificati, catastalmente, risultano intestati al sig. 

#### 1) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

I dati catastali storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti e nella predetta certificazione notarile.

Non esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento aventi carattere sostanziale.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

### 3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 9)**.

### 4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Poggiomarino.

L'appartamento sito al piano primo, composto da sei vani catastali è confinante con Piazza S.S. del Rosario, con corte comune e con beni aventi causa Battaglia Domenico.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Poggiomarino al foglio 13 particella 391 sub 10, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, R.C. Euro 325,37;

Il locale al piano interrato è confinante con beni Iannucci, con via Arcivescovo D'Ambrosio e con androne comune.

Ricade nella zona territoriale "B1" – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

L'immobile è sito in zona periferica ma avente una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

La struttura portante del fabbricato è mista, in parte in tufo ed in parte con pilastri verticali e travi orizzontali in c.a. con tamponature di chiusura e solai latero-cementizi; lo stabile non è provvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas metano, energia elettrica, scarichi fognari, telefono e fibra ottica); il fabbricato ha un'ottima esposizione ed è antistante un ampio spazio libero e vuoto da costruzioni edificate; è servito da una buona viabilità di contorno ed è situato nelle vicinanze del pieno centro cittadino.

Le consistenze immobiliari in oggetto sono state costruite in parte in data anteriore al 1 settembre 1967 ed in parte in virtù di concessione edilizia numero 64/73, rilasciata dal Comune di Poggiomarino in data 3 settembre 1973. Per successive modifiche è stato presentato al Comune di Poggiomarino accertamento di conformità in data 14 ottobre 2011, protocollo numero 32792. (vedi **allegato n. 16 – 17 - 18**).

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, nonché la comprensione immediata dell'allocazione dello stesso nel Comune, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata, di cui al PRG vigente.

## STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO VERTICALE CON INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO



### **Stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona con individuazione dell'immobile interessato**

Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio.

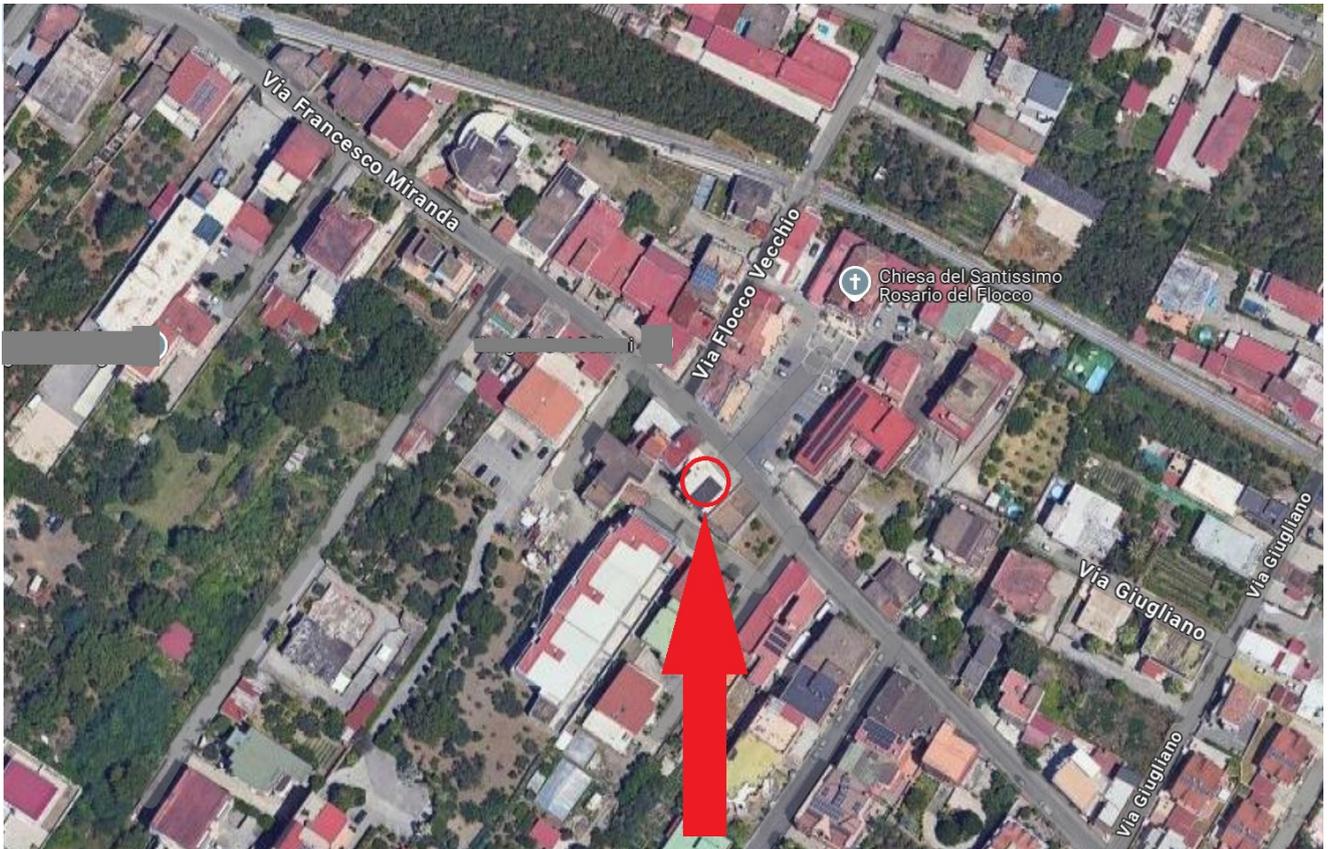
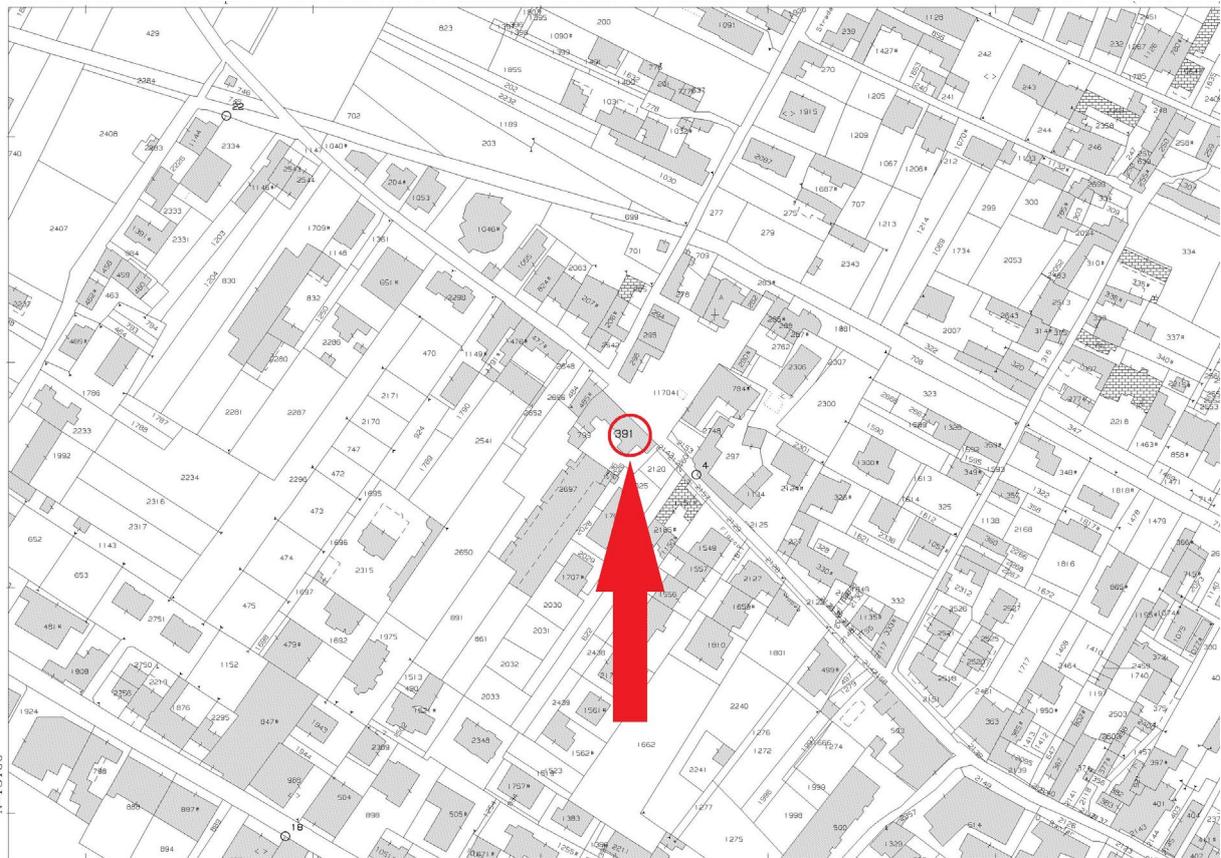


Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



Estratto di mappa – COMUNE DI POGGIOMARINO Foglio 13

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto l'esperto può affermare che, sebbene nell'estratto di mappa le porzioni edificate sono graficizzate diversamente dalla realtà dei luoghi, l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente restituita.

Le parti comuni dello stabile risultano in sufficiente stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche **Allegato n. 13**).

### Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Via Arcivescovo R. D'ambrosio



Vista Piazza Flocco



Vista Via Arcivescovo R. D'ambrosio



Individuazione immobile in cui è allocato il cespite pignorato

Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



Individuazione cespite pignorato



Vista portone di accesso allo stabile



Individuazione cespite pignorato



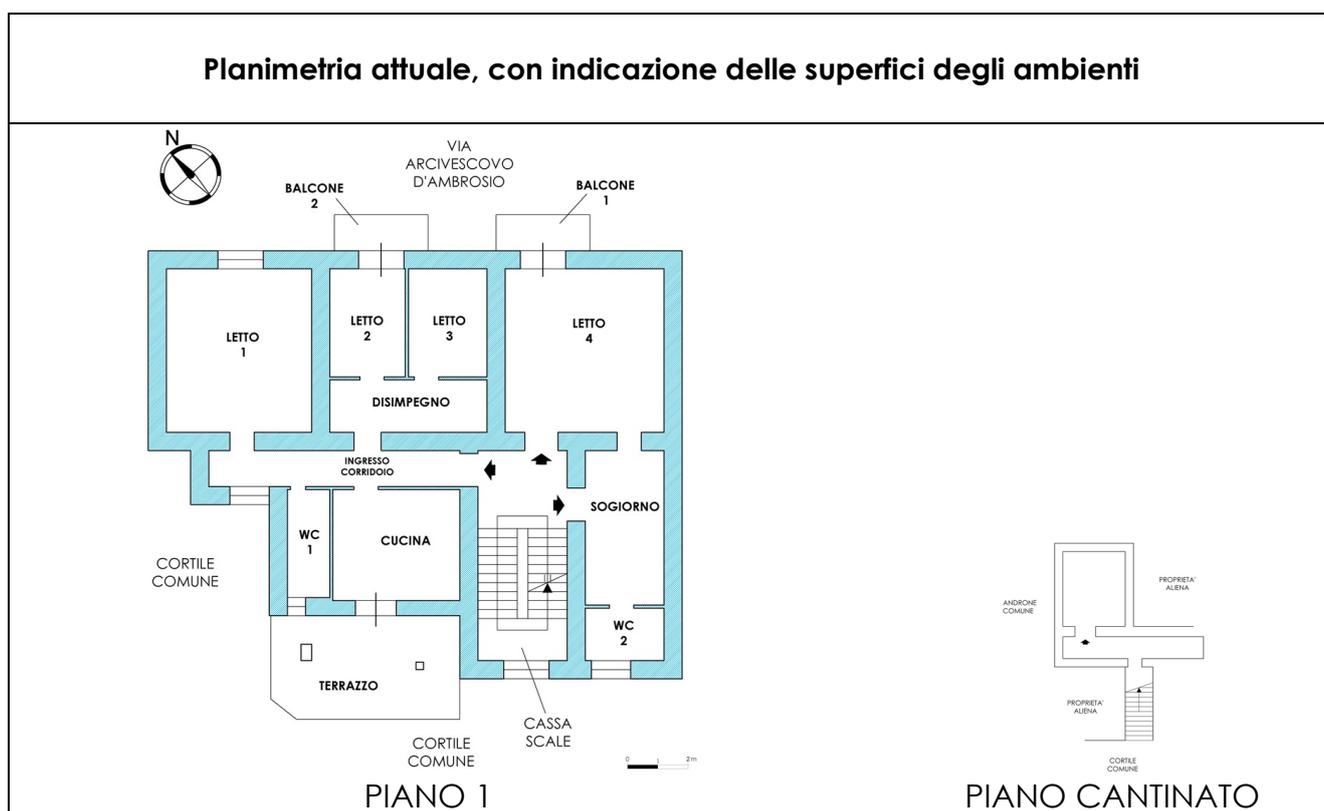
Vista accesso alla casa scale

## Appartamento sito al piano primo

L'immobile, di cui trattasi, è sito alla Via Arcivescovo D'Ambrosio n. 105 al piano primo dello stabile, si compone di un appartamento di circa 132,00 mq interni, come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 13**).

Di altezza interna fissa, pari a 3,00 m, sviluppa una superficie utile netta di mq 132,17, ed una superficie non residenziale (balconi-terrazzo) di circa mq 28,74 così distinta:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Corridoio/ingresso	10,10			
2	Cucina	15,94			
3	Camera da letto 1	26,46			
4	Camera da letto 2	9,00			
5	Camera da letto 3	9,40			
6	Disimpegno	9,10			
7	Camera da letto 4	28,92			
8	Soggiorno	13,60			
9	Wc 1	5,10			
10	Wc 2	4,55			
11	Aree scoperte (balcone 1)		3,72		
12	Aree scoperte (balcone 2)		3,72		
13	Aree scoperte (terrazzo)		21,30		
	<b>Totali</b>	<b>132,17</b>	<b>28,74</b>	<b>4,40</b>	<b>47,80</b>
14	Locale deposito	15,00			
	<b>Totali</b>	<b>15,00</b>			



### **Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:**

Il contesto abitativo nel quale si trova il fabbricato in oggetto è di tipo residenziale.

La strada di accesso è dotata delle infrastrutture primarie essenziali (acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione).

I servizi offerti sono da ricercarsi a non oltre 150m di distanza, in particolar modo il Municipio dista a circa 1,5 Km.

Le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 1÷4 Km.

### **Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:**

I beni oggetto di pignoramento, formanti un unico lotto di vendita, sono costituiti da un appartamento sito al primo piano di un fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale, con annesso locale deposito al piano cantinato.

L'immobile è sito in zona periferica ma avente una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

La struttura portante del fabbricato è mista, in parte in tufo ed in parte con pilastri verticali e travi orizzontali in c.a. con tamponature di chiusura e solai latero-cementizi; lo stabile non è provvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas metano, energia elettrica, scarichi fognari, telefono e fibra ottica); il fabbricato ha un'ottima esposizione ed è antistante un ampio spazio libero e vuoto da costruzioni edificate; è servito da una buona viabilità di contorno ed è situato nelle vicinanze del pieno centro cittadino.

L'accesso al lotto è garantito da portone carrabile, con accesso dalla via Arcivescovo D'Ambrosio n. 105, e cancello pedonale e le condizioni di manutenzione dei cancelli di accesso al fabbricato sono sufficienti.

Il lotto su cui insiste il cespite pignorato è chiuso e delimitato.

L'accesso all'appartamento al piano primo si realizza attraverso vano scala scoperta, interna al lotto su cui è edificato il fabbricato.

Il vano scala chiuso è precisamente costituito da rampe e ballatoio intermedio di riposo e di arrivo ai piani ed al piano lastrico; alzate, pedate e battiscopa sono rivestiti in marmo dello spessore 2-3cm; balaustra in ferro con disegni semplici; pareti intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica per esterni; le finestre sono costituite da infissi in alluminio anodizzato e/o ferro, le condizioni generali di manutenzione della cassa scale sono buone.

Le facciate esterne sono trattate con rivestimento in pittura al quarzo colorato su strato di intonaco in SCADENTE stato manutentivo; gli infissi esterni, completi di avvolgibili, sono in legno ed in pessimo stato manutentivo.

La copertura del fabbricato è latero-cementizia con soprastante masso delle pendenze e strato di impermeabilizzazione in bitume.

### **Caratteristiche interne del bene pignorato:**

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, ha un'ottima esposizione; è servito da una buona viabilità di contorno.

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 28.05.2024, il bene risultava arredato e rifinito per uso abitativo, munito di tutte le utenze ma in scadenti condizioni di manutenzione, per il totale abbandono della detta abitazione, come da rilievi fotografici.

La pavimentazione dell'immobile, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presenta particolari avvallamenti e/o rotture che possono causare particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

Le pareti risultano attintate e non sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, di entità tale da pregiudicare la salubrità degli ambienti.

La pavimentazione degli ambienti principali è a piastrelle di gres porcellanato; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; i serramenti esterni presentano infissi in legno e tapparelle oscuranti in pvc.; gli infissi interni sono di legno tamburato pieno e/o con vetri.

Gli infissi non sono risultati tutti in uso e non hanno chiusure a chiave funzionanti.

L'appartamento, sito al piano primo, è comunque luminoso e ben soleggiato, dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc...); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante caldaia posizionata su terrazzo di proprietà, esterno all'abitazione; NON è presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze.

E' assente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura nelle stanze.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di normale fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in **€ 3.500,00**).

All'ufficio tecnico del Comune di Poggiomarino non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione è **MEDIOCRE** rispetto agli standard abitativi di riferimento; vi sono tracce di infiltrazioni sul terrazzo di proprietà e lo stato manutentivo delle finiture interne è **MEDIOCRE** come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (**Allegato n. 13**).

Non si evidenzia la presenza di interclusioni.

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 28/05/2024, a parere dello scrivente, il bene pignorato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **MEDIOCRE** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi **MEDIOCRE**.

Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	SCADENTE
2	PARETI E SOFFITTI	SUFFICIENTE
3	INFISSI	NON FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	NON FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	NON FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	ASSENTE
7	ACCESSI, SCALE E ASCENSORE	BUONO
8	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	BUONO

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell'Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
  - 2) pareti e soffitti;
  - 3) infissi;
  - 4) impianto elettrico;
  - 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
  - 6) impianto di riscaldamento;
- nonché dei seguenti elementi comuni:
- 1) accessi, scale e ascensore;
  - 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Non esiste condominio costituito, come dichiarato dagli esecutati in fase di sopralluogo.

Non Vi sono, quindi, oneri insoluti in capo ai debitori esecutati.

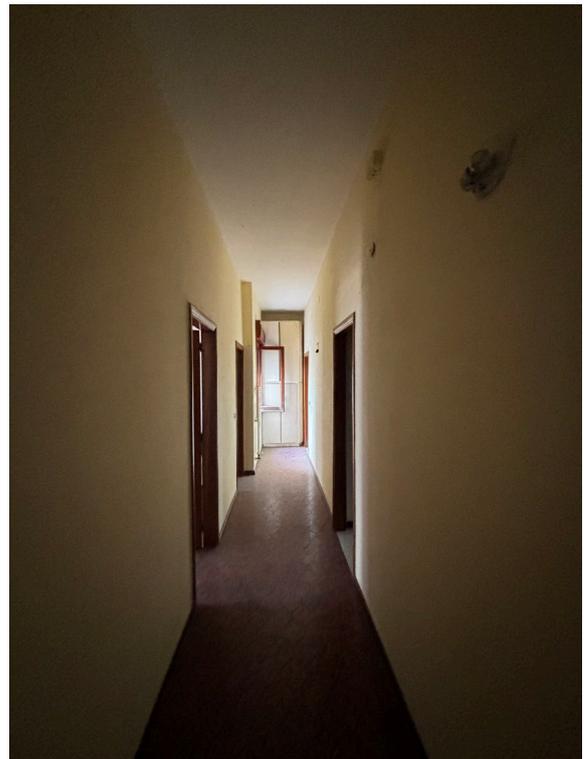
L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano) è di natura privata.

L'edificio non è munito di servizio di portineria.

## Fotografie interne del bene pignorato



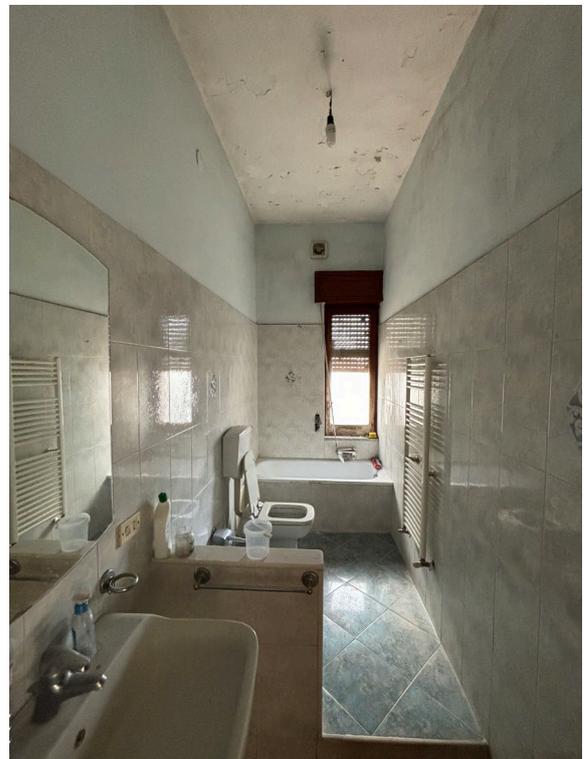
Vista vano/i di accesso al bene pignorato



Vista locale ingresso/corridoio



Vista locale cucina

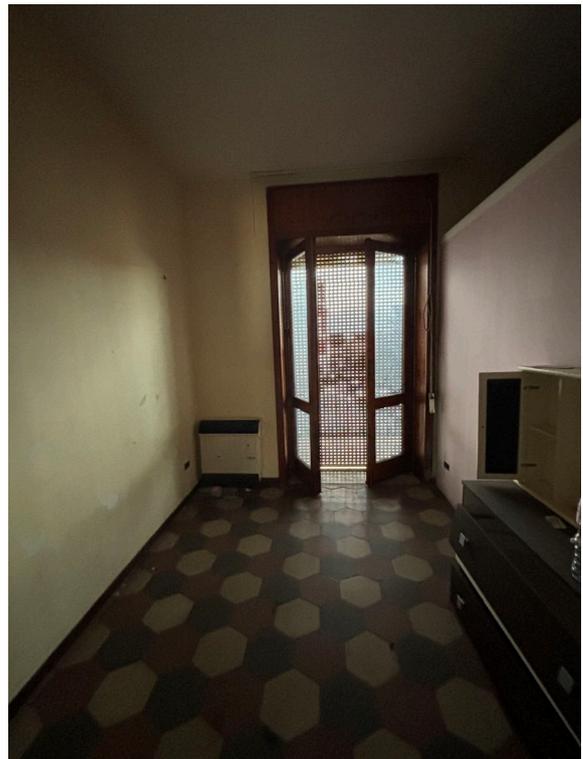


Vista locale wc 1

## Fotografie interne del bene pignorato



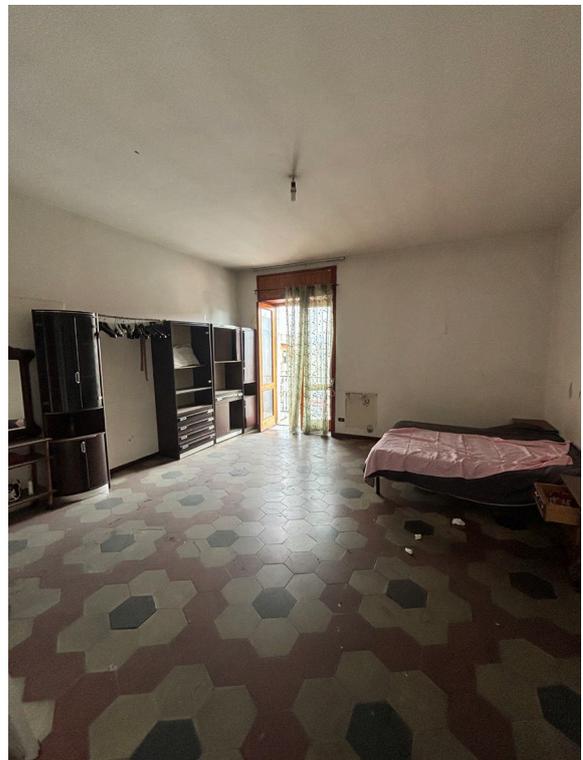
Vista locale camera da letto 1



Vista locale camera da letto 2

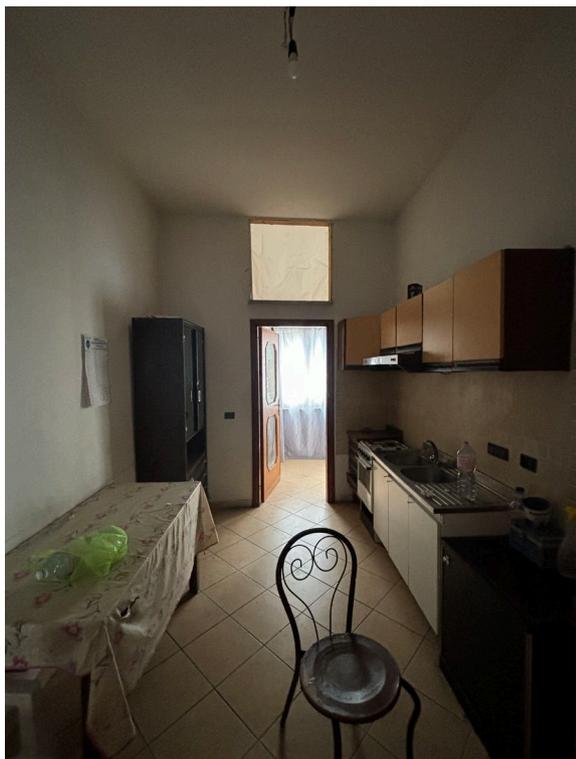


Vista locale camera da letto 3



Vista locale camera da letto 4

## Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale soggiorno



Vista locale wc 2



Vista aree esterne – balconi alla strada



Vista aree esterne - terrazzo

Fotografie interne del bene pignorato – SUB 11



Vista accesso al piano seminterrato



Vista locale di proprietà - deposito



Vista locale di proprietà - deposito



Vista locale di proprietà - deposito

## Schema sintetico-descrittivo del lotto:

### LOTTO UNICO:

**N. 1 appartamento sito al primo piano dello stabile di sei vani e accessori, con accesso dalla cassa scale, con annesse aree scoperte antistanti allo stabile e locale deposito al piano cantinato.**

Consistenze immobiliari ubicate nel Comune di Poggiomarino alla via Arcivescovo D'Ambrosio numero 105 e precisamente:

- appartamento sito al piano primo, composto da sei vani catastali.  
Confinante con Piazza S.S. del Rosario, con corte comune e con beni aventi causa Battaglia Domenico.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Poggiomarino al **foglio 13 particella 391 sub 10, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, R.C. Euro 325,37;**

- locale deposito sito al piano interrato, della consistenza catastale di metri quadrati sette.  
Confinante con beni Iannucci, con via Arcivescovo D'Ambrosio e con androne comune.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Poggiomarino al **foglio 13 particella 391 sub 11, piano S1, categoria C/2, classe 3, mq 7, R.C. Euro 11,57;**

Ricade nella zona territoriale "B1" – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

Dalle ispezioni eseguite presso il Settore Urbanistica del Comune di Poggiomarino, si rileva che, secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 877 del 07/12/1999, pubblicato per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 84 del 27/12/1999, adeguato al Piano Urbanistico Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani (L.R. n. 35/1987) l'area in cui è collocato l'immobile oggetto della presente relazione ricade in zona omogenea "B1" – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

Tutto il territorio comunale è stato sottoposto alle norme di salvaguardia di cui al Piano Urbanistico Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con Legge Regionale n.35 del 27/06/1987.

La zona in esame non rientra tra le aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 1 della legge 431/85 e s.m.i. dall'11/11/1987 a tutt'oggi.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, agli atti dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 21.10.2024; Le consistenze immobiliari in oggetto sono state costruite in parte in data anteriore al 1 settembre 1967 ed in parte in virtù di concessione edilizia numero 64/73, rilasciata dal Comune di Poggiomarino in data 3 settembre 1973. Per successive modifiche è stato presentato al Comune di Poggiomarino accertamento di conformità in data 14 ottobre 2011, protocollo numero 32792, per cui il cespite risulta regolare.

La sagoma esterna dell'immobile coincide rispetto a quella riportata agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Vi sono opere abusive da regolarizzare, inerenti a diversa distribuzione degli spazi interni.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di compravendita per notar D'AMARO TOMMASO del 04/11/2011, rep. 68393/27661 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 14/11/2011 ai nn. 46139/32552

**PREZZO BASE: € 111.000,00 (quota pari alla piena proprietà)**

#### **B.4) Elenco dei passaggi di proprietà:**

Quesito n. 4): 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.

\*\*\*\*\*

Gli immobili, oggetto della procedura, hanno subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**05.04.2024**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

#### **al 05.04.2024 e dal 04.11.2011 di proprietà**



#### **al 04.11.2011 e dal 03.09.1986 di proprietà**



Nel suddetto periodo, inerentemente all'immobile di cui al SUB 10 sono intervenuti frazionamenti/fusioni catastali, e le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

**dal 15/12/2016:** VARIAZIONE del 15/12/2016 Pratica n. NA0502756 in atti dal 15/12/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 230122.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/09/2011, prot. n. NA0741384

**dal 20/09/2012 al 15/12/2016:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2012 Pratica n. NA0500748 in atti dal 20/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86958.1/2012)

**dal 20/09/2011 al 20/09/2012:** VARIAZIONE del 20/09/2011 Pratica n. NA0741384 in atti dal 20/09/2011 FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 95918.1/2011)

**immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **POGGIOMARINO (G762) (NA)**

Foglio 1 Particella 391 Subalterno 7

Foglio 1 Particella 476 Subalterno 4

In riferimento all'immobile di cui al SUB 11 non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali prima e dopo la data di trascrizione del pignoramento.

Si specifica che, per i presenti cespiti **le partite catastali precedenti sono scomparse**, lasciando il posto al semplice nominativo degli intestatari del bene: la **ditta catastale**.

I dati di cui alle partite precedentemente menzionate corrispondono agli intestatari dei beni.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

Le visure catastali di provenienza sono riportate negli **Allegati n. 10) e 11)**; la vax terreni nell'**Allegato n. 9)**

## **B.5) Identificazione catastale:**

Quesito n. 5): provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza 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.

\*\*\*\*\*

Nel N.C.E.U. del Comune di Poggiomarino i beni sono così censiti

- appartamento sito al piano primo, composto da sei vani catastali.  
Confinante con Piazza S.S. del Rosario, con corte comune e con beni aventi causa Battaglia Domenico.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Poggiomarino al  
**foglio 13 particella 391 sub 10, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, R.C. Euro 325,37;**

- locale deposito sito al piano interrato, della consistenza catastale di metri quadrati sette.  
Confinante con beni Iannucci, con via Arcivescovo D'Ambrosio e con androne comune.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Poggiomarino al  
**foglio 13 particella 391 sub 11, piano S1, categoria C/2, classe 3, mq 7, R.C. Euro 11,57;**

### 5) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità tali da impedire l'univoca individuazione dei cespiti pignorati.

### Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attualmente agli atti dell'Agenzia del Territorio.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo non sono variati nel tempo.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni, sebbene i riferimenti catastali siano variati nel tempo.

### Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale del bene e ha riscontrato variazione planimetrica, intervenuta nel tempo, ma non in data successiva al pignoramento.

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano primo, è difforme a quella riportata nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'**Allegato n. 12).**

L'appartamento sito al primo piano dello stabile è stato, di fatto, frazionato in due unità immobiliari distinte.

L'accertamento di conformità, presentato al Comune di Poggiomarino, per l'ottenimento della legittimità, per tale frazionamento, risulta, allo stato, sospeso per mancato inoltrare all'ente delle interazioni richieste.

Copia della documentazione in atti all'ente comunale è riportata all'**Allegato n. 18).**

La situazione reale dei luoghi, inerentemente al locale deposito, sito al piano cantinato, è, invece, conforme a quella riportata nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'**Allegato n. 12)**.

#### **B.6) Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:**

*Quesito n. 6): 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 rilevata 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.*

\*\*\*\*\*

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

#### **B.7) Verifica di corrispondenza della descrizione del cespite:**

*Quesito n. 7): 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 separazione e/o ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti.*

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, ma che la planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al SUB 10 NON risulta conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile di cui al SUB 11, invece, coincide con la planimetria catastale in atti.

Dal confronto tra le planimetrie NON si riscontra una maggiore consistenza degli immobili, rispetto a quanto riportato nelle visure catastali.

#### **Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:**

Dal confronto tra le planimetrie attuali, di cui all'**Allegato n. 14)** e le planimetrie catastali di cui all'**Allegato n. 12)** sono emerse difformità, e vi è difformità rispetto alla planimetria di cui al titolo originario.

Agli atti dell'Ente comunale risultano istanze di condono sul bene pignorato per lavori e/o abusi non dichiarati e precisamente istanza n. 5455 del 21.04.1986, riportata all'**Allegato n. 17)**.

La copia delle autorizzazioni edilizie e delle istanze di condono è riportata agli **Allegati n. 16-17-18)**.

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

Le consistenze immobiliari in oggetto sono state costruite in parte in data anteriore al 1 settembre 1967 ed in parte in virtù di concessione edilizia numero 64/73, rilasciata dal Comune di Poggiomarino in data 3 settembre 1973. Per successive modifiche è stato presentato al Comune di Poggiomarino accertamento di conformità in data 14 ottobre 2011, protocollo numero 32792, per cui il cespite risulta regolare.

Istanze di condono presentate:

Risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003 e precisamente istanza n. 5455 del 21.04.1986.

Gli atti inerenti alle dette istanze di condono sono riportati all'**Allegati n. 17**).

**B.8) Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:**

*Quesito n. 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 fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

\*\*\*\*\*

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione NON includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni scoperti, aventi e non, autonomo identificativo catastale.

**B.9) Precisazione circa la consistenza originaria:**

*Quesito n. 9): 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 stato oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.*

\*\*\*\*\*

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto di acquisto trascritto a suo/loro nome.

**B.10) Previsione dello strumento urbanistico comunale:**

*Questo n. 10): indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

\*\*\*\*\*

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Poggiomarino è emerso che l'area nella quale trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in zona interna al centro cittadino

si rileva che l'area, in cui è collocato l'immobile oggetto della presente relazione:

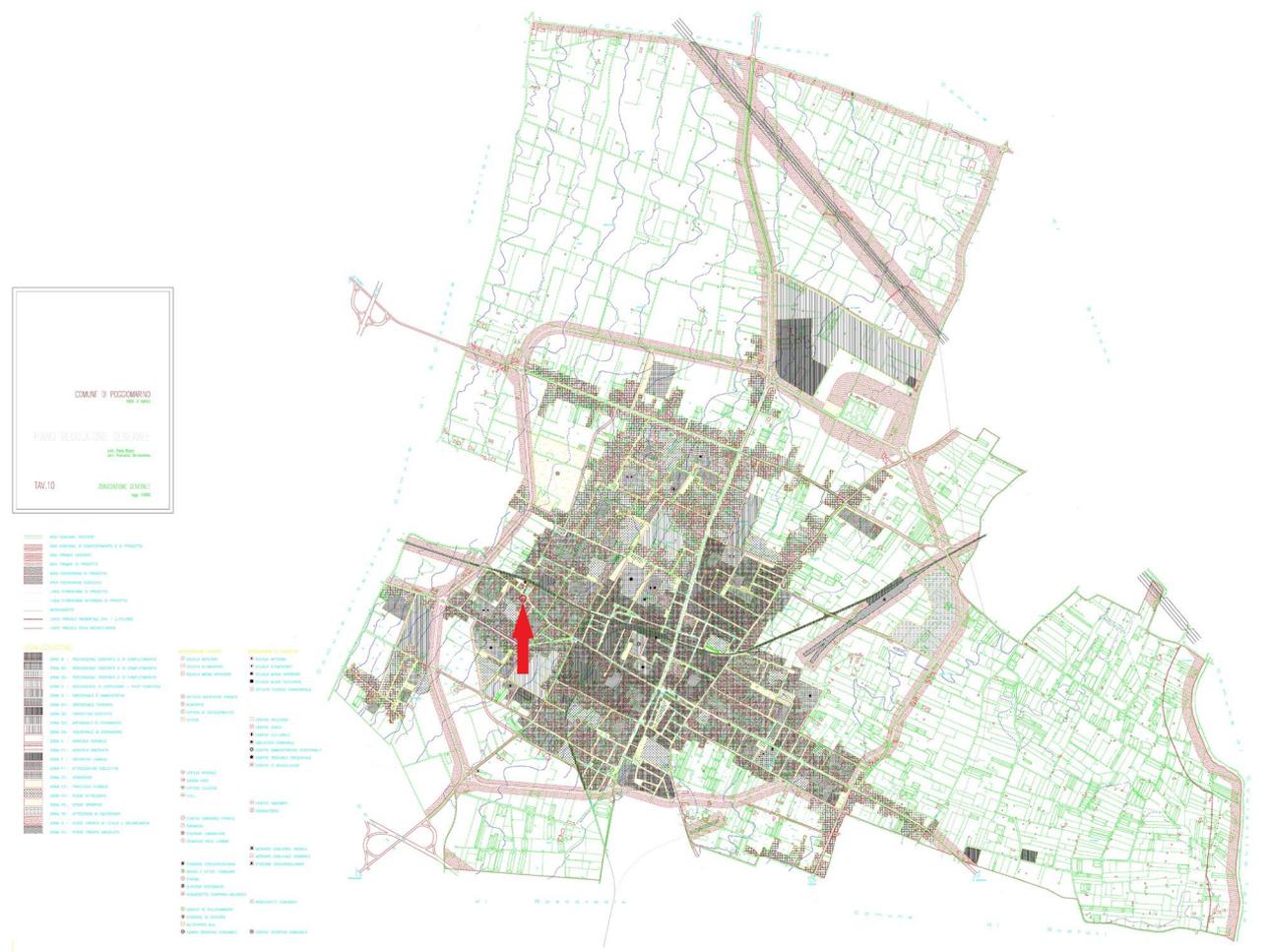
Ricade nella zona territoriale "B1" – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

Dalle ispezioni eseguite presso il Settore Urbanistica del Comune di Poggiomarino, si rileva che, secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 877 del 07/12/1999, pubblicato per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 84 del 27/12/1999, adeguato al Piano Urbanistico Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani (L.R. n. 35/1987) l'area in cui è collocato l'immobile oggetto della presente relazione ricade in zona omogenea "B1" – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

Tutto il territorio comunale è stato sottoposto alle norme di salvaguardia di cui al Piano Urbanistico Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con Legge Regionale n.35 del 27/06/1987.

La zona in esame non rientra tra le aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 1 della legge 431/85 e s.m.i. dall'11/11/1987 a tutt'oggi.

Di seguito viene riportata la planimetria inerente al territorio comunale secondo la variante vigente del P.R.G., raccolto, altresì, nell'**Allegato n. 19**.



Destinazione urbanistica del terreno:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Poggiomarino è emerso che l'area nella quale trovasi l'immobile oggetto dalla presente relazione, ricade in zona interna al centro cittadino

si rileva che l'area, in cui è collocato l'immobile oggetto della presente relazione:

Ricade nella zona territoriale "B1" – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

### **B.11) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene:**

*Quesito n. 11): indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 gli 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 altro 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 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'artt. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

\*\*\*\*\*

Le consistenze immobiliari in oggetto sono state costruite in parte in data anteriore al 1 settembre 1967 ed in parte in virtù di concessione edilizia numero 64/73, rilasciata dal Comune di Poggiomarino in data 3 settembre 1973. Per successive modifiche è stato presentato al Comune di Poggiomarino accertamento di conformità in data 14 ottobre 2011, protocollo numero 32792, per cui il cespite risulta regolare.

### **B.12) Attestato di Prestazione Energetica:**

*Quesito n. 12): indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge 21.02.2014 n. 9 e succ. mod..*

\*\*\*\*\*

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, il cui costo di elaborazione, quantizzato in **€ 400,00**, è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

### **B.13) Possibilità di vendita in uno o più lotti:**

*Quesito n. 13): 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;*

\*\*\*\*\*

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di provvedimento ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che le unità immobiliari sopra descritte, così identificate

siano inscindibili, onde la formazione di **LOTTO UNICO**

#### **B.14) Possibilità di divisione del bene:**

*Quesito n. 14): 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 ove 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.*

\*\*\*\*\*

Il bene oggetto di procedimento è pignorato nella piena proprietà, per la quota di 1/1, e non è divisibile in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

#### **B.15) Stato di possesso del bene:**

*Quesito n. 15): 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 locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto C.T.U. eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **28.05.2024**, in uno al custode nominato Dott. Antonio CARILLO, onde effettuare tutti i rilievi utili al compimento della relazione e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato, in quanto lo stesso era in stato di abbandono, con vani di ingressi aperti e libero da persone e cose.

#### **CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

Il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a **€ 6.000,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 500,00** ciascuna.

#### **B.16) Assegnazione della casa coniugale:**

*Quesito n. 16): ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

\*\*\*\*\*

Non si risponde al quesito non ricorrendone la circostanza.

### **B.17) Vincoli gravanti sul bene:**

*Quesito n. 17): indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

\*\*\*\*\*

Sul bene non risultano gravare altri vincoli ed oneri giuridici di diversa natura da quello del pignoramento in essere.

Dalle verifiche eseguite non è emersa l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esiste condominio costituito, per la gestione degli spazi e delle cose comuni interne al fabbricato in cui è allocato il bene, come accertato in fase di sopralluogo.

Dagli accertamenti effettuati, non esistono oneri condominiali insoluti e/o altre spese di gestione dell'immobile, ed esistono spese straordinarie già deliberate.

Non Esistono, quindi, formalità o vincoli condominiali gravanti sui beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti.

L'importo delle spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano) è di natura privata.

Non esiste impianto di riscaldamento centralizzato per cui l'importo annuo delle spese di riscaldamento è individuale per ogni singolo condomino.

Il bene è dotato pertinenze.

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Non vi sono oneri insoluti in capo ai debitori eseguiti.

Vi sono, inoltre, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti.

Esistono costi da sostenere e nella fattispecie

Costi di regolarizzazione urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, (diversa disposizione degli spazi) risulta:

**Attuabile**, (regolarizzazione diversa disposizione di spazi interni) ottenibile, per l'immobile, con la richiesta di una CILA in sanatoria presso l'UTC del Comune di Poggiomarino, resa ai sensi dell'art. n. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, i cui costi, per la pratica, possono prudenzialmente così stimarsi:

• oneri di istruttoria della pratica da versare al Comune di Poggiomarino:	€	315,00
• sanzione amministrativa (art. 37 – comma 4 – D.P.R. 380/01):	€	1.000,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	<u>1.500,00</u>
<b>Totale</b>	€	<b>2.815,00</b>

Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici,

L'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€	<u>3.500,00</u>
<b>Totale</b>	€	<b>3.500,00</b>

Costi per redazione attestato di prestazione energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, per cui per la redazione dello stesso i costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• rilievo ed elaborazione elaborati grafici:	€	200,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	<u>200,00</u>
<b>Totale arrotondato</b>	€	<b>400,00</b>

**Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.**

In sintesi, vi sono oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti che possono così riassumersi:

- 1- costi di regolarizzazione urbanistica, ammontanti ad **€ 2.815,00.**
- 2- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 3.500,00.**
- 3- oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 400,00.**

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 6.715,00**

Non sussistono atti impositivi di servitù del bene pignorato.

Dalla documentazione in atti e quella estratta presso gli uffici competenti, lo scrivente può affermare che nella procedura in epigrafe non risulta la presenza di altri interventi.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

#### **B.18) Domande giudiziali, provvedimenti giudiziali, diritti demaniali:**

*Quesito n. 18): rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).*

\*\*\*\*\*

Non risultano altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Sul suolo del Comune di Poggiomarino non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa emanata dall'Ufficio Regionale competente, dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 – R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 – L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'**Allegato n. 20)**.

#### **B.19) Stima del/i bene/i:**

*Quesito n. 19): 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 di 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 nel corso della 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.*

\*\*\*\*\*

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

Calcolo della superficie commerciale:

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia\* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo

scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma **UNI EN 15733/2011** – Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ), come meglio specificato di seguito:

La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;
- b) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.);
- c) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;

Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

### **SUPERFICI PRINCIPALI**

- a) 100% delle superfici interne calpestabili – superficie utile netta calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri perimetrali – calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
- d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione – calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
- e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
- f) 75% Mansarde – altezza media minima mt 2,40;
- g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) – altezza media minima  $\leq$  a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) – altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- i) 15% soppalchi non abitabili;
- j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima  $\geq$  mt 2,40;

### **SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI**

- n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali – altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali – h media min mt 1,50;
- p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili – altezza media minima  $\leq$  mt 2,40;
- q) 15% locali tecnici – h min mt 1,50;
- r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
- s) 50% Box – non collegato ai vani principali;
- t) 60% Box – collegato ai vani principali;
- u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- v) 20% posti auto scoperti;

**Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.**

### **SUPERFICI DI ORNAMENTO**

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 35% terrazzi e logge – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 40% terrazzi di attici (a tasca) – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;
- h) 10% corti e cortili – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 132,17**, oltre aree scoperte pertinenziali.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile =

**168,03 mq**

**Appartamento composto di 9 vani ed accessori: S.c. 168,00 mq (arrotondato)**

**Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:**

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Corridoio/ingresso	10,10			
2	Cucina	15,94			
3	Camera da letto 1	26,46			
4	Camera da letto 2	9,00			
5	Camera da letto 3	9,40			
6	Disimpegno	9,10			
7	Camera da letto 4	28,92			
8	Soggiorno	13,60			
9	Wc 1	5,10			
10	Wc 2	4,55			
11	Aree scoperte (balcone 1)		3,72		
12	Aree scoperte (balcone 2)		3,72		
13	Aree scoperte (terrazzo)		21,30		
	<b>Totali</b>	<b>132,17</b>	<b>28,74</b>	<b>4,40</b>	<b>47,80</b>
14	Locale deposito	15,00			
	<b>Totali</b>	<b>15,00</b>			

**Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:**

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	132,17	100%	132,17	132,17
b)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	4,40	100%	4,40	4,40
c)	Superficie non residenziale (balconi)	28,74	25%	7,18	7,18
d)	Superficie non residenziale (Deposito)	15,00	60%	9,00	9,00
	<b>Totale</b>				
	<b>Sommano A)</b>	180,31		134,48	152,75
d)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	47,80	50%	23,90	15,28
	<b>Totale</b>	228,11		158,38	<b>168,03</b>

## Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico**-comparativo, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

### **1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO**

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficaria.

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

#### Caratteristiche di localizzazione

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*
- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

#### Caratteristiche di posizione

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

## Caratteristiche tipologiche

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi*

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobiliare: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato ( $P_m$ ) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima ( $S_c$ ).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

### Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI – Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Napoli, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonché stessa ubicazione di quelli in esame.

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno, di cui all'**Allegato n. 21**).

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **1.208,73 €/mq**.

Presumendo che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

<b>Tabella comparativa degli immobili attualmente in vendita nella zona oggetto di analisi (Ottobre 2024)</b>									
N	VENDITORE	INDIRIZZO	POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO	TIPOLOGIA EDILIZIA	EPOCA DI COSTR.	STATO DI MANUTENZIONE	METRATURA (mq)	VALORE (€)	PREZZO (€/mq)
1	<b>DI MARTINO IMM.RE</b> <b>29945784</b>	Via A-D'AMBROSIO	PERIFERICO	RESIDENZIALE	1980	Da ristrutturare	115	100.000,00	<b>869,57 €/mq</b>
	<b>ROCKAGENT NAPOLI</b> <b>9218-POGGIO</b>	Via A-D'AMBROSIO	PERIFERICO	RESIDENZIALE	1980	Da ristrutturare	167	150.000,00	<b>898,20 €/mq</b>
3	<b>IMMOBILIAR E.IT</b> <b>APP-001-3</b>	Via Tortorelle	PERIFERICO	RESIDENZIALE	1970	Buono	113	210.000,00	<b>1858,41 €/mq</b>
	<b>PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA</b>								<b>1208,73 €/mq</b>

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2023, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 22)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZIALE	ABITAZIONI CIVILI NEGOZI	<b>1195,00 €/mq</b>

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 23)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
BORSINO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZIALE	ABITAZIONI CIVILI NEGOZI	<b>1095,00 €/mq</b>

L'extrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **1.166,24 €/mq**.

### Valore unitario reale di mercato

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale**, riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012).

Si riporta, quindi, l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della procedura:

#### 1)

<b>CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI</b>			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	1,20
		SEMICENTRALE	1,10
		<b>PERIFERICA</b>	<b>0,90</b>
		SUBURBANA	0,80
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	1,10
		<b>MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		DEGRADATO	0,80
K 3	INQUINAMENTO	ASSENTE	1,20
		<b>MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		ALTO	0,90

#### 2)

<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI</b>			
K 4	STATO AL ROGITO	<b>LIBERO</b>	<b>1,10</b>
		OCCUPATO DI FATTO	0,90
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 5	TAGLIO COMMERCIALE SUP.	INFERIORE o = 45 mq	1,20
		COMPRESO TRA 45 e 100 mq	1,10
		<b>MAGGIORE DI 100 mq</b>	<b>1,00</b>

## 3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 6	TOTALE PIANI	1	1,00
		2	0,95
		<b>3</b>	<b>0,90</b>
		4 ED OLTRE	0,85
K 7	ESTETICA	BUONA	1,10
		<b>MEDIA</b>	<b>1,00</b>
		PESSIMA	0,90
K 8	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		TRA 20 E 50 ANNI	1,00
		<b>OLTRE 50 ANNI</b>	<b>0,95</b>
K 9	MANUTENZIONE	BUONO	1,05
		DISCRETO	1,00
		<b>SUFFICIENTE</b>	<b>0,95</b>
		MEDIOCRE	0,90
		SCARSO	0,80
K 10	PARCHEGGI	<b>BUONO</b>	<b>1,05</b>
		MEDIO	1,00
		PESSIMO	0,95
K 11	CENTRALITA'	BUONO	1,20
		<b>MEDIO</b>	<b>1,05</b>
		SCARSO	0,90
K 12	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		<b>ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)</b>	<b>0,95</b>

## 4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 13	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		<b>SIGNORILE/MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		ECONOMICO	0,90
K 14	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		<b>LUMINOSO</b>	<b>1,05</b>
		POCO LUMINOSO	0,95
K 15	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		BUONA	1,00
		SUFFICIENTE	0,95
		<b>DA RINNOVARE</b>	<b>0,90</b>
		DA RISTRUTTURARE	0,80
K 16	PIANO	ATTICO	1,05
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	0,97
		<b>PRIMO</b>	<b>0,90</b>
		TERRA - RIALZATO	0,85

K 17	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		BUONE	0,90
		<b>MEDIOCRI</b>	<b>0,85</b>
		SCARSE	0,75
K 18	IMPIANTI	FUNZIONANTI – CON CERTIFICAZIONE	1,30
		<b>FUNZIONANTI – SENZA CERTIFICAZIONE</b>	<b>0,95</b>
		DA RIPRISTINARE	0,75
		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 19	RISCALDAMENTO	AUTONOMO	1,10
		CENTRALIZZATO	1,00
		<b>ASSENTE</b>	<b>0,90</b>
K 20	SUP. NON RESIDENZIALI	<b>PRESENTI</b>	<b>1,10</b>
		ASSENTI	0,90
K 21	FUNZIONALITA'	<b>BUONA</b>	<b>1,10</b>
		ASSENTI	0,90

Una volta individuati i parametri di riferimento e i coefficienti di correzione, gli stessi si moltiplicano tra loro, al fine di ottenere un coefficiente unico:

$$K1x K2x K3x K4x K5x K6x K7x K8x K9x K10x K11x K12x K13x K14x K15x K16x K17x K18x K19x K20x K21 = \text{KG pari a } 0,6299$$

A questo punto, riprendendo il valore unitario medio, precedentemente desunto e moltiplicandolo per il fattore di correzione ottenuto si avrà il prezzo di mercato riferito all'immobile, cercando di far combaciare la stima quanto più possibile al reale valore di mercato.

Per cui si avrà € 1.166,24 x 0,6299 = **734,61** €/mq circa

Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario medio, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

**Appartamento in oggetto:**

$$\text{Valore bene} = \text{S.c.} * \text{V.u.} = 168,00 \text{ mq} * 734,61 \text{ €/mq} = \text{€ } 123.414,48$$

Come già accennato in precedenza, onde ricercare un valore di mercato del bene quanto più oggettivo possibile si è proceduto a comparare il valore precedentemente desunto con quello estrapolato attraverso un secondo criterio di stima.

Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è quello del sistema della capitalizzazione dei redditi.

## **1) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRETTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$  occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).

### **DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO**

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 10%.

### **DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni:  $r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tenuto debitamente conto che l'area oggetto di valutazione è situata all'interno di un centro cittadino di limitate dimensioni territoriali, rispetto al contesto regionale, si valuta congruo stimare il saggio di capitalizzazione da adottare nella presente stima pari ad un valore del 4%.

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

### Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

Valori attribuiti

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: - 0,00%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale: - 0,00%

Disponibilità di spazi a parcheggio: - 0,10%

Qualità ambiente esterno: - 0,00%

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: - 0,00%

Quota rispetto al piano stradale: + 0,00%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: + 0,20%

Suscettibilità di trasformazioni: + 0,00%

Grado di finiture interne: + 0,20%

Età dell'immobile: + 0,10%

#### Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 4 - 0,00 - 0,00 - 0,10 - 0,00 - 0,00 + 0,00 + 0,20 + 0,00 + 0,20 + 0,10 = 4,40 \%$$

### DETERMINAZIONE RIt

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Torre del Greco, vedi **Allegato n. 22**) al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, è pari a circa **€ 500,00**.

Tale prezzo di mercato corrisponde allo stesso prezzo indicato nel contratto di locazione ad uso abitativo, ad oggi vigente, sull'immobile pignorato.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 500,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce - Rn - per il saggio r di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = €. 500,00 al mese x 12 = € 6.000,00 (RtI)

Calcolo Bf = RtI - spese: Bf = 6.000,00 - 10% = € 5.400,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 5.400,00 / 0,0440 = **€ 122.727,27 (diconsi euro centoventiduemilasettecentoventisette/27)**

### **VALORE DEL BENE:**

Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 – Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 123.414,48**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 122.727,27**

**$\frac{1}{2}$  (€ 123.414,48 + € 122.727,27)**

**€ 123.070,87 (euro centoventitremilazerosestanta/87)**

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

costi di regolarizzazione urbanistica, ammontanti ad **€ 2.815,00**.

oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 3.500,00**.

oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 400,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 6.715,00**

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

**€ 123.070,87 - € 6.715,00 = € 116.355,87**

**€ 116.355,87**

Considerata, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 5% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

**€ 110.538,08**

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

**LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 111.000,00**

**QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:**

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

**QUESITO n. 14) certificato di stato civile:**

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile del/gli esecutato/i.

Il soggetto in oggetto è unito in matrimonio, in regime di **separazione dei beni**, con tale

Il soggetto in oggetto, tale [redacted], parte finanziata, mutuataria e datrice di ipoteca, è intervenuta nell'atto di mutuo sottoscritto, in proprio e quale procuratrice del proprio coniuge, [redacted], in qualità di parte finanziata.

Il pignoramento risulta notificato ad entrambi i predetti soggetti.

**BIBLIOGRAFIA:**

- ***Come si stima il valore degli immobili***, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- ***Guida alla stima delle abitazioni***, di A Prestinenzia Puglisi e L. Prestinenzia Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- ***Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani***, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

**1) CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli al Corso Secondigliano n. 256 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 21.10.2024.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

Il C.T.U.

## **ALLEGATI:**

- 1) Certificazione notarile;
- 2) Ispezioni ipotecarie;
- 3) Verbali di sopralluogo;
- 4) Titolo di provenienza, rep. 68392;
- 5) Titolo di provenienza, rep. 68393;
- 6) Titolo di provenienza dante causa, anno 1986;
- 7) Stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona con individuazione dello stabile;
- 8) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile;
- 9) Estratto di Mappa - Vax catastale;
- 10) Visura catastale storica SUB 10;
- 11) Visura catastale storica SUB 11;
- 12) Planimetrie catastali;
- 13) Rilievi fotografici (esterni ed interni);
- 14) Elaborati grafici attuali degli immobili;
- 15) Elaborati grafici con evidenziazione difformità rispetto allo stato legittimo;
- 16) Licenza edilizia;
- 17) Domanda di condono;
- 18) Accertamento di conformità;
- 19) PRG – Stralcio zonizzazione;
- 20) Scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI;
- 21) Pubblicazioni avvisi di vendita agenzie immobiliari;
- 22) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio;
- 23) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare;
- 24) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.