

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT. SSA MARIAROSARIA STANZIONE

PROCEDIMENTO N. 142/2021 R.G.E.

promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO

- che in data 12/11/2021 il sottoscritto Arch. NICOLA CERVONE, nato a Pomigliano D'Arco (NA) il 22/12/1971 e residente in Castello di Cisterna (NA) alla Via Vittorio Emanuele, 220 C.F. CRV NCL 71T22 G812B, veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe; accettava l'incarico conferitogli in data 14/11/2021 a seguito della comunicazione della cancelleria in data 12/11/2021, prestava il rituale giuramento, e il G.E., DOTT. SSA MARIAROSARIA STANZIONE l'incaricava di provvedere a:

a. Verificare, preliminarmente, **la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inadeguati e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni;

in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

c. Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione **del diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei **confini** (in numero pari almeno a tre), dei **dati catastali** (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire **dopo** il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e

soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ____ (exp.lla _____ o già scheda _____) , sub _____ , cat. _____ , classe ____ , rendita _____ (or.d _____ , r.a. _____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) .
PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2: ecc.

- d. Identificare catastalmente l'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli **dell'atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio, P.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.

- e.** Ricostruire **tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

- f.** Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- g.** Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, 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.

- h.** In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'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, verificare, ai fini dell'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'art. 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; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

- i.** Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal **d.lgs. 28/2011**.
- j.** Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
- k.** Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
- l.** Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.
- m.** Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'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. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

- n.** Specificare i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 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;

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

- o.** Fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

4) eventuali cause in corso.

p. Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

q. Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

r. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

s. Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

SOPRALLUOGHI

Con raccomandata a/r inviata dal custode giudiziario Avv. Camilla Perone Pacifico all'esecutato, Sig. ██████████, veniva fissato il primo accesso in data 15 dicembre 2021 alle ore 10. In tale giorno, mi portavo sui luoghi di causa siti in Ercolano alla Via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 140 (ex via Casacampora n. 38). Sul luogo rinvenivo il custode giudiziario e il sig. ██████████. In tale data, dopo aver preso atto della consistenza, caratteristiche, accessibilità e pertinenze dell'appartamento e del garage oggetto di pignoramento effettuavo il rilievo fotografico e concordavo con l'esecutato un nuovo accesso per il giorno 10 gennaio 2022, poi rinviato causa

covid per il 16 febbraio 2022, per completare le operazioni peritali. In tale giorno, unitamente al mio collaboratore completavo tutte le operazioni peritali.

Tanto premesso,

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, risponde ai seguenti quesiti:

a. Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Agli atti, il C.T.U. ha riscontrato la presenza di Certificazione Notarile, ex art. 567, 2° comma c.p.c. resa dal Notaio Sergio Cappelli attestante la situazione patrimoniale degli immobili fino alla data del 29 marzo 2021 (data di trascrizione del pignoramento).

b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente

approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Le indagini fatte presso l'U.T.E. di Napoli hanno permesso di controllare, attraverso una visura aggiornata, gli identificativi catastali dell'unità immobiliare oggetto della presente stima. Dal confronto di questi con i dati contenuti nel pignoramento trascritto in data 29 marzo 2021 e notificato il 17 marzo 2021 viene verificato che sono indicati esattamente. I beni si trovano nel Comune di Ercolano alla Via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 140 (ex Via Casacampora n. 38) e sono così distinti:

- Appartamento sito nel Comune di ERCOLANO distinto al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella, 682, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 9 vani, Rendita Euro 766,94 VIA CASACAMPORA n. 38, Scala. A, Interno 1, Piano T – 1, confina con viale condominiale, con appartamento int. 2, con giardino annesso all'appartamento.
- Garage sito nel comune di ERCOLANO distinto al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella, 682, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 55 mq, Rendita Euro 173,27 VIA CASACAMPORA n. 38, Scala. A, Interno 1, Piano T, confina con terrapieno, garage interno 2 e con area di manovra condominiale nel viale di accesso condominiale.

Secondo le attuali risultanze catastali gli immobili sopra descritti sono per la quota di 1000/1000 del debitore esecutato Sig. ██████████ nato a Torre del Greco il ██████████.

c. Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione **del diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei **confini** (in numero pari almeno a tre), dei **dati catastali** (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire **dopo** il

pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ____ (exp.lla _____ o già scheda _____) , sub _____ , cat. _____ , classe ____ , rendita _____ (or.d _____ , r.a. _____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) .
PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2: ecc..

Il sottoscritto ha proceduto alla formazione di un unico lotto per la vendita. Gli immobili oggetto della presente stima sono di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] nato a Torre del Greco (NA) il [REDACTED] per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni. Trattasi di un appartamento e di un garage posti rispettivamente a piano primo e terra. Lo stabile ricade in

zona **agricola del P.R.G.** La zona in cui è ubicato il fabbricato, di cui fanno parte le unità in oggetto, è in un contesto abitativo, posto a nord del centro. E' lontano dalle attività commerciali e dai mezzi pubblici essendo in una posizione periferica. Si presenta in uno stato di manutenzione non ottimale in facciata per cui allo stato attuale si rendono necessari alcuni lavori di manutenzione generale dell'intero edificio. L'ingresso al palazzo è posto nell'area dove trovano accesso i garage. L'appartamento ha un secondo ingresso autonomo dal giardino esterno lungo la rampa di accesso al fabbricato. E' composto da n. 3 piani fuori terra e uno seminterrato dove trovano posto i garage. L'edificio è dotato di ascensore.

LOTTO UNICO

- Appartamento sito nel Comune di ERCOLANO distinto al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella, 682, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 9 vani, Rendita Euro 766,94, VIA CASACAMPORA n. 38, Scala. A, Interno 1, Piano T – 1.

L'appartamento in questione è contraddistinto con l'interno 1 confina con viale condominiale, con appartamento int. 2, con giardino annesso all'appartamento. Si trova in Via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 140 (ex via Casacampora n. 38) al primo piano se vi si accede dal portone condominiale o a piano terra se si accede dal giardino e terrazzo di pertinenza. E' composto da un ingresso, cucina /soggiorno, un cucinino, 3 camere da letto, disimpegno e 3 bagni, un ripostiglio e due cabine armadio (vedi planimetria e foto stato dei luoghi allegata), terrazzo e giardino. Gli infissi esterni sono in ferro. Gli infissi interni sono in legno con vetri a taglio termico tutti di buona qualità. I pavimenti e i rivestimenti sono di buona qualità, nei bagni i pezzi igienici sono in porcellana. Le porte interne sono in legno color bianco. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione e termosifoni. La vista ed il soleggiamento sono discreti, l'appartamento presenta affacci su tre lati. L'impianto elettrico è di nuova realizzazione e risulta ben distribuito nell'appartamento. Lo stato di conservazione, manutenzione interno dell'appartamento risulta essere buono. Tale condizione non è stata riscontrata altrettanto all'esterno. L'appartamento ha

una superficie utile di 128,15 mq con altezza interna di 2,80 ml. Ha una superficie non residenziale pari a 110,90 mq (balconi e terrazzo) e 136,60 mq (giardino pavimentato) una superficie commerciale di 197,55 mq (ottenuta addizionando la superficie lorda di 149,30 mq più 27,75 mq pari al 25% della s.n.r. (balconi e terrazzo) aggiungendo mq 20,50 pari al 15% della s.n.r. (giardino pavimentato).

- Garage sito nel Comune di ERCOLANO distinto al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella, 682, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 55 mq, Rendita Euro 173,27 VIA CASACAMPORA n. 38, Scala. A, Interno 1, Piano T.

Il garage confina con terrapieno, garage interno 2 e con area di manovra condominiale nel viale di accesso condominiale. Di forma rettangolare posto al piano seminterrato è composto da un unico locale con retrostante cantina. E' situato all'estremità del fabbricato, per chi guarda il prospetto posteriore del condominio. L'unità è sottostante il terrazzo di proprietà dell'esecutato ed è individuabile come l'ultimo garage nello spazio di manovra anzidetto. Il garage è pavimentato e presenta pareti tinteggiate. Risulta di facile accesso, con basculante ad apertura manuale. Ha una superficie non residenziale di 60,10 mq distinta in mq 46,10 per garage e 14,00 mq per il cantinato con h. interna 3,00 m. Ha una superficie commerciale di 68,90 mq. Allo stato del sopralluogo è poco funzionante essendoci fenomeni infiltrativi provenienti dal terrazzo del debitore esecutato che hanno creato danni al soffitto. Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale ma si deve variare la toponomastica.

Il C.T.U. ha proceduto ad eseguire i rilievi metrici degli immobili pignorati, redigendo apposite planimetrie che si rendono in allegato. Dal riscontro di tale rilievo dei luoghi, con la planimetria catastale dell'appartamento sono emerse significative variazioni, per cui occorrerebbe eseguire l'aggiornamento catastale con il cambio della toponomastica. I beni pignorati risultano regolarmente accatastati.

Il valore del lotto è di € 440.860,00

(€ QUATROCENTOQUARANTAMILAOTTOCENTOSESSANTA/00).

d. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali: 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli **dell'atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio, P.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano nel Comune Ercolano in Via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 140 (ex via Casacampora n. 38). Risultano regolarmente accatastrati e correttamente intestati all'esecutato così come c'è esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto:

- Appartamento sito nel Comune di ERCOLANO distinto al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella, 682, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 9 vani Rendita Euro 766,94 VIA CASACAMPORA n. 38, Scala. A, Interno 1, Piano T – 1. Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo risulta difforme a quanto riportato nella planimetria catastale.
- Garage sito nel Comune di ERCOLANO distinto al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella, 682, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 55 mq, Rendita Euro 173,27 VIA CASACAMPORA n. 38, Scala. A, Interno 1, Piano T. Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale.

e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli

accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Al Sig. [REDACTED] nato a Torre del Greco (NA) il [REDACTED] i cespiti oggetto della presente relazione sono pervenuti per atto di compravendita per atto del notaio Iaccarino Maria del 3 luglio 2014 rep. 11761/6839 trascritto ai n. 34308/21003 in data 4 luglio 2014 da [REDACTED], nata a Bassano del Grappa (VI) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Bassano del Grappa (VI) il [REDACTED]. Si precisa che il sottoscritto nell'effettuare le visure ipotecarie (rese in allegato) ha riscontrato che il Notaio Iaccarino Maria ha commesso un errore nel riportare le quote relative all'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] a favore delle figlie (ha riportato la quota di $\frac{1}{2}$ anziché di $\frac{1}{3}$).

- f.** Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

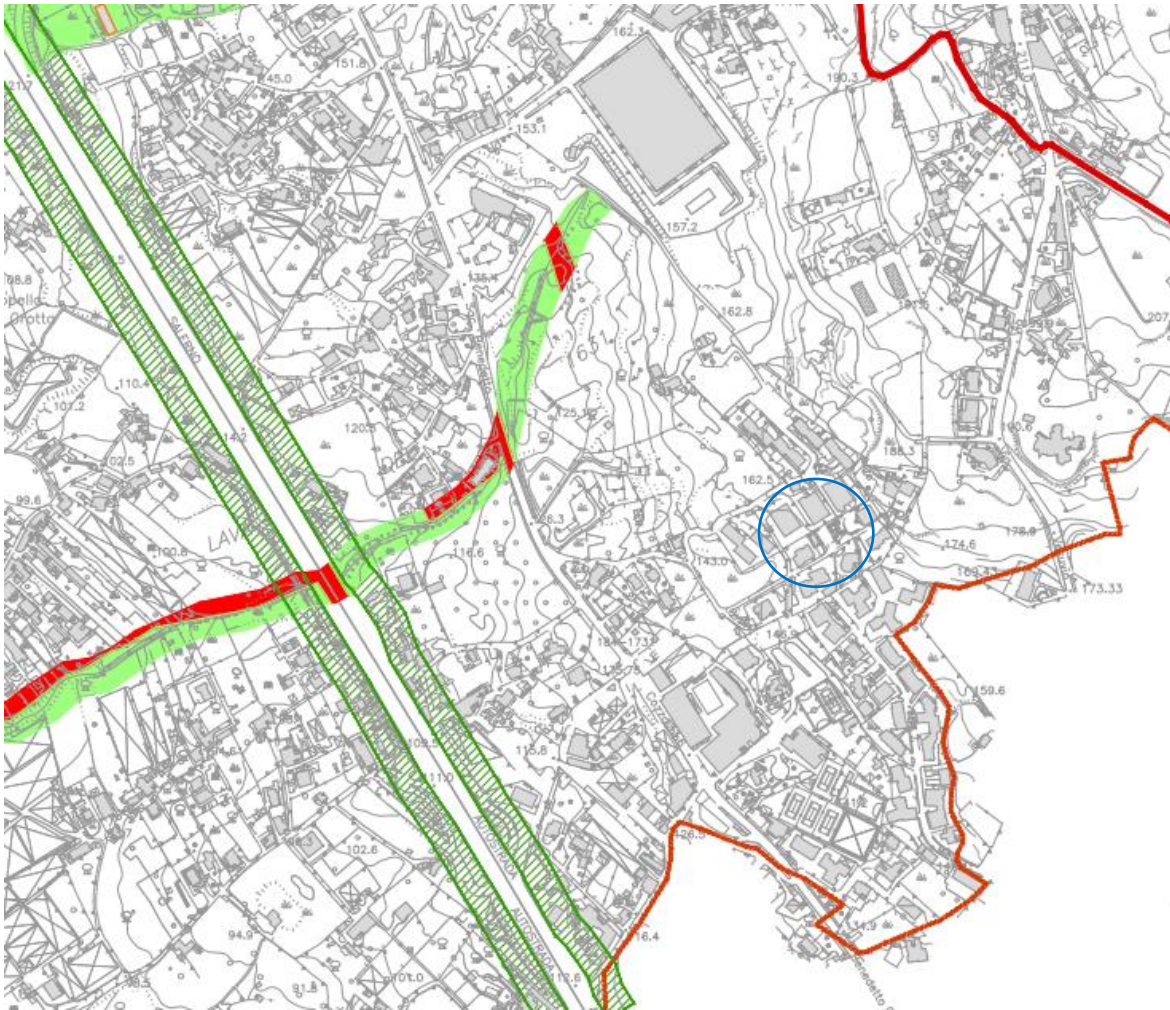
A seguito delle ricerche svolte lo scrivente ha constatato che sussistono delle difformità tra la raffigurazione nei grafici dell'autorizzazione e la reale situazione di fatto. E' stata riscontrata

la licenza di abitabilità n.73 prot. 22443 ma è relativa all'autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 64 del 4 luglio 1966.

- g.** Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, 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.

L'intero fabbricato, nonché l'intero parco composto da tre fabbricati, è stato realizzato in virtù di autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 64 del 4 luglio 1966 rilasciata dal Comune di Resina/Ercolano. Lo scrivente ha constatato che sussistono delle difformità tra la raffigurazione nei grafici dell'autorizzazione e la reale situazione di fatto in particolare per la distribuzione interna e la presenza di un terzo servizio igienico. Nel verificare la regolarità urbanistico-edilizia, lo scrivente ha svolto ulteriori indagini presso l'U.T.C. di Ercolano, rese in allegato dove è emerso che dal 2014 (data di compravendita dell'immobile da parte dell'esecutato) ad oggi non è stato riscontrato nessuna richiesta di autorizzazione per lavori. Dal riscontro del rilievo dei luoghi, con i grafici presentati all'U.T.C. ha riscontrato delle variazioni che rappresentano irregolarità edilizie.

STRALCIO P.R.G. – SOTTOZONA A



h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'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'art. 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; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

Per quanto riguarda la regolarità del lotto il C.T.U. dal riscontro del rilievo dei luoghi, con le risultanze urbanistiche e catastali ha riscontrato delle variazioni unicamente nell'appartamento pignorato. L'esecutato ha indicato di aver presentato presso l'U.T.C. una C.I.L. per l'esecuzione dei lavori (tale presenza non è stata riscontrata dall'U.T.C.). La Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) rappresenta una comunicazione relativa a lavori molto semplici, tali da non richiedere interventi da parte di tecnici, può essere compilata con facilità anche da un semplice cittadino. Per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, il sottoscritto ritiene che sia necessario presentare una CILA in sanatoria. Con la CILA tardiva si va a regolarizzare la mancata comunicazione (un illecito puramente formale e amministrativo), ma non l'esecuzione delle opere. La CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) richiede l'intercessione di un tecnico abilitato per certificare i lavori edili e riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria in cui sono compresi anche l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, l'interessato deve trasmettere al Comune l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori che viene asseverata da un tecnico abilitato. Inoltre a seguito dell'autorizzazione si dovrà procedere alla variazione della scheda catastale e alla richiesta del certificato di agibilità. I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria nonché delle spese conseguenziali (diritti di segreteria, la sanzione per la mancata presentazione della pratica, la procedura per la presentazione della pratica per l'aggiornamento catastale e la pratica per l'agibilità nonché l'onorario del tecnico) ammontano ad e 6.000,00 € (Seimila/00).

- i. Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal **d.lgs. 28/2011**.

Per quanto riguarda l'esistenza della dichiarazione di agibilità è stata riscontrata la presenza della licenza di abitabilità n.73 prot. 22443 ma è relativa all'autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 64 del 4 luglio 1966 quindi riguarderebbe solo il garage, mentre per l'appartamento deve essere effettuata una nuova richiesta a seguito della sanatoria dell'appartamento. E' stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato dal geometra [REDACTED] iscritto all'Ordine dei geometri della Provincia di Napoli al n. 5703 in data 9.4.2014 e allegato all'atto di acquisto del 03.07.2014 sotto la lettera "C". Anche questa da aggiornare perché riferita alla planimetria al momento dell'acquisto nel 2014.

- j.** Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati dal debitore unitamente al suo nucleo familiare.

- k.** Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sull'edificio nel quale sono collocati gli appartamenti pignorati non grava nessun vincolo. La zona ricade in zona denominata zona agricola e non sussistono vincoli.

- l.** Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

L'immobile non ricade sul suolo demaniale.

- m.** Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'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. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

n. Specificare i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 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;

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Dallo studio del fascicolo non sono emersi vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

o. Fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso.

L'importo mensile delle spese condominiali ammontano attualmente a € 75,00. L'esecutato ha delle spese condominiali scadute e non pagate di € 2.247,60 come da resoconto ricevuto dall'amministratore e reso in allegato.

p. **Valutare complessivamente i beni**, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Se applicassimo il criterio di stima analitica, che consiste nella capitalizzazione del reddito medio ordinario continuativo detraibile dall'immobile, condurrebbe a risultati errati, in quanto il reddito non soggiace più alla legge economica della domanda e dell'offerta.

L'applicazione di tale metodo si sostanzierebbe in una mera applicazione dei canoni commerciali priva di significato pratico.

In conclusione, l'unico criterio applicabile appare quello per comparazione, che consiste nel confrontare il bene da stimare con una classe di beni analoghi di prezzo noto, sulla base di un unico parametro. Indipendentemente dai criteri per l'estrinsecazione del giudizio di stima, questo può essere reso concreto soltanto sulla base della conoscenza del mercato immobiliare locale.

E' stata effettuata un'indagine sull'andamento dei prezzi correnti nella zona per immobili aventi caratteristiche simili a quello degli immobili oggetto di stima.

La ricerca dei valori è stata condotta sia consultando le principali agenzie immobiliari operanti nella zona con riferimento a trattative in corso e/o concluse, sia attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (nel seguito O.M.I.) oltre ai dati dell'OMI si è fatto ricorso ai listini reperiti sul web e precisamente a quelli dell'agenzia Immobiliare e Borsino Immobiliare, con riferimento ad immobili con destinazione residenziale. Si precisa altresì che per il calcolo delle superfici si è determinata la superficie commerciale misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%. Nella stima si è calcolata la superficie lorda del bene cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei

muri perimetrali e la metà dei muri di confine, la misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno dei muri perimetrali. Dalle analisi di mercato effettuate sull'Agenda del Territorio si è individuato che gli immobili a destinazione residenziale hanno, nella zona ove è ubicato l'immobile in questione, tali valori Osservatorio del **Mercato Immobiliare (O.M.I.)**:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: ERCOLANO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA PERIFERICA COMPRESA PREVALENTEMENTE TRA AUTOSTRADA E VIA COZZOLINO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1350	L	2,7	4,2	L
Box	NORMALE	720	1100	L	2,7	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2050	L	4,2	6,3	L

ANNUNCI IMMOBILIARI IN ZONA:

immobiliare.it

Estero

Agenzie

Prezzi immobili

Valuta casa

Mutui

< Lista annunci

< Precedente 9 di 9 Successivo >



Attico via San Benedetto Cozzolino 4, Ercolano

Ercolano • Via San Benedetto Cozzolino

€ 365.000

5+
locali

170 m²
superficie

2
bagni

2
piano

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-40839578 - 19/01/2022

Descrizione

Panoramissimo con terrazzo, Ercolano-San Sebastiano bellissimo appartamento in parco attrezzato, 146 mq calpestabili, così composto: salone triplo panoramico, tre camere, due bagni, cucina più che abitabile, infissi in pvc, terrazzo di copertura accessibile dall'interno attrezzato e ristrutturato e super panoramico di 170 mq, bagno ristrutturato nuovo, assolutamente da vedere. box auto di 35mq vendita separata.



Appartamento via Sacerdote Benedetto Cozzolino, Ercolano

Ercolano • Via Sacerdote Benedetto Cozzolino

€ 235.000 | 5 locali | 115 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

Troviamo il mutuo ideale per te

[Ricevi una stima immediata >](#)

Descrizione

IN PARCO APPARTAMENTO 115 MQ CON BOX AUTO

Via Benedetto Cozzolino, in parco Gardenia con doppio ingresso ai confini con San Sebastiano al Vesuvio, immobile di quattro camere ed accessori e più precisamente ampia cucina soggiorno con balcone, salone con balcone e finestra, disimpegno, tre camere da letto con finestra, ripostiglio e due bagni, Completano la proprietà un ampio box auto e posti auto all'interno del parco. L'immobile molto luminoso, gode di una doppia esposizione est ovest ed attualmente si presenta in discreto stato. Classe energetica: G

DAL BORSINO IMMOBILIARE


QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > ERCOLANO

Ercolano (NA)

Via Casacampora, 80056 Ercolano Na, Italia

ZONA SEMICENTRALE ZONA COMPRESA PREVALENTEMENTE TRA FERROVIA VESUVIANA E AUTOSTRADA

Posizione Zona: Semicentro | Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili | Tutte le s...



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare... | Tipo contratto...

Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni in stabili di 1° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.517	Euro 2.017	Euro 2.517	
Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.313	Euro 1.747	Euro 2.181	
Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 951	Euro 1.191	Euro 1.432	
Ville & Villini			
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.364	Euro 1.820	Euro 2.276	

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville		Quotazioni Uffici & Negozi		Quotazioni Box & Posti auto	
Quotazioni di Vendita				Quotazioni di Affitto	
Box auto & Autorimesse					
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi					
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo			
Euro 799	Euro 1.060	Euro 1.321			
Posti auto coperti					
Quotazioni di parcheggi coperti					
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo			
Euro 567	Euro 752	Euro 937			
Posti auto scoperti					
Quotazioni di parcheggi scoperti					
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo			
Euro 404	Euro 545	Euro 685			

In definitiva considerata l'ubicazione del bene, le sue dimensioni, la zona, la sua posizione considerando le caratteristiche interne ed esterne per le abitazioni simili a quelle in esame, il CTU ritiene equo adottare un valore di € 2.000,00/mq, che è pari alla media delle proposte di vendita delle agenzie in zona, alla media riportato dal borsino immobiliare e poco al di sopra dei valori

OMI. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima. Pertanto:

VALUTAZIONE COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

E' stata effettuata un'indagine sull'andamento dei prezzi correnti nella zona per immobili aventi caratteristiche simili a quello degli immobili oggetto di stima.

Tenuto conto delle suddette indicazioni, nonché di ogni caratteristica riguardante gli immobili in esame ed in particolare:

- dello stato di conservazione degli stessi;
- del tipo ed epoca di costruzione;
- dello stato di consistenza e di manutenzione degli stessi;
- dal verde esistente intorno all'immobile in oggetto;
- dall'ubicazione;
- delle infrastrutture di cui è dotata la zona.

Pertanto:

VALORE DEL LOTTO UNICO: Appartamento e garage siti nel comune di ERCOLANO alla Via Casacampora n. 38, Scala. A, Interno 1, Piano T – 1 distinti al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella, 682, Subalterno 7 e Subalterno 1.

Considerato che all'appartamento in esame è dotato di ottimi servizi interni (3 w.c.+ ampio terrazzo e giardino) attribuiamo il valore di 2.000,00 €/mq.

• **Appartamento:**

Superficie commerciale = 197,55 mq

Tale superficie moltiplicata per il prezzo di stima di € 2.000,00 /mq dà un valore pari a € 395.100,00 (TRECENTONOVANTACINQUEMILACENTO/00).

VALUTAZIONE ANALITICA in base ai COEFFICIENTI

LOTTO UNICO

PARAMETRI OGGETTIVI							
LOTTO	Tipologia	Piano	Servizi dell'alloggio	Funzionalità, manutenzione	Ubicazione	Stato occupazion.	Superficie commerciale
Lotto unico	A/2	1	Con n. 3 w.c. + ascensore	Immobile in buone condizioni manutentive	Zona periferica	Occupato	
COEFF.	1,25	0,90	1,10	1,00	0,90	0,90	197,55 mq

Tali coefficienti correttivi rivalutati secondo le caratteristiche dell'appartamento moltiplicati per il prezzo di stima di € 2.017,00 /mq (valore medio del borsino immobiliare) danno il seguente valore:

1,25 X 0,90 X 1,10 X 1,00 X 0,90 X 0,90 X 197,55 mq X valore stimato (2.017,00 €) =

399.404,69 € (TRECENTONOVANTANOVEMILAQUATTROCENTOQUATTRO/69)

Sommando tutte le varie stime dell'appartamento, si ha un Valore Medio finale di:

€ (395.100,00 + 399.404,69) / 2 = € 397.252,35

(TRECENTONOVANTASETTEMILADUECENTOCINQUADUE/35)

- **Garage:**

Considerato che il garage ha bisogno di lavori di manutenzione essendo stati riscontrati danni al soffitto per fenomeni infiltrativi provenienti dal terrazzo del debitore esecutato, il C.T.U.

ritiene equo adottare il valore di 720,00 €/mq (valore minimo quotazioni OMI e superiore al valore del borsino immobiliare).

Superficie commerciale = 68,90 mq.

Tale superficie moltiplicata per il prezzo di stima di € 720,00 /mq dà un valore pari a € 49.608,00 (QUARANTANOVEMILASEICENTOOTTO/00).

VALORE LOTTO UNICO = (€ 397.252,35 + € 49.608,00) = € 446.860,35

L'appartamento si trova in condizioni di irregolarità urbanistica. I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria nonché delle spese consequenziali (diritti di segreteria, la sanzione per la mancata presentazione della pratica, la procedura per la presentazione della pratica e per l'aggiornamento catastale e la pratica per l'agibilità nonché l'onorario del tecnico) ammontano ad e 6.000,00 € (Seimila/00).

Per cui il valore finale del lotto unico è di € 446.860,35-€ 6.000,00 = 440.860,35 € arrotondato a 440.860,00 (€ QUATROCENTOQUARANTAMILAOTTOCENTOSESSENTA/00).

q. Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Non si tratta di quota indivisa.

r. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

L'esecutato [REDACTED] nato a Torre del Greco (NA) il [REDACTED] risulta coniugato in regime della separazione dei beni con [REDACTED] nata a Torre Del Greco il [REDACTED] (come da certificato reso in allegato).

s. Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Non risultano altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

CONCLUSIONI

UBICAZIONE

L'immobile pignorato è un appartamento con garage siti nel Comune Ercolano in Via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 140 (ex via Casacampora n. 38).

PROVENIENZA

Al Sig. [REDACTED] i cespiti oggetto della presente relazione sono pervenuti per atto di compravendita per atto del Notaio Iaccarino Maria del 3 luglio 2014 rep. 11761/6839 trascritto ai n. 34308/21003 in data 4 luglio 2014.

DATI CATASTALI, CONFINI E CONSISTENZA:

Dalle visure catastali effettuate e dagli elaborati planimetrici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Napoli la proprietà risulta correttamente intestata per la quota di 1000/1000 all'esecutato, e così riportata:

- Appartamento sito nel Comune di ERCOLANO distinto al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella, 682, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 9 vani, Rendita Euro 766,94, VIA CASACAMPORA n. 38, Scala. A, Interno 1, Piano T – 1. Confina con viale condominiale, con appartamento int. 2, con giardino annesso all'appartamento. L'appartamento ha una superficie utile di 128,15 mq con altezza interna di 2,80 ml. Ha una superficie non residenziale pari a 110,90 mq (balconi e terrazzo) e 136,60 mq (giardino pavimentato) una superficie commerciale di 197,55 mq.
- Garage sito nel Comune di ERCOLANO distinto al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella, 682, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 55 mq, Rendita Euro 173,27 VIA CASACAMPORA n. 38, Scala. A, Interno 1, Piano T. Il garage confina con terrapieno, garage interno 2 e con area di manovra condominiale. Ha una superficie commerciale di 68,90.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Per quanto riguarda la regolarità del lotto il C.T.U. dal riscontro del rilievo dei luoghi, con le risultanze urbanistiche e catastali ha riscontrato delle variazioni unicamente nell'appartamento pignorato. Per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, il sottoscritto ritiene che sia necessario presentare una CILA in sanatoria.

SPESE CONDOMINIALI:

Sui beni pignorati gravano le spese fisse condominiali mensili che ammontano attualmente a € 75,00.

II PREZZO BASE, del lotto è:

LOTTO UNICO: Appartamento e garage siti nel comune di ERCOLANO alla Via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 140 (ex via Casacampora n. 38), Scala. A, Interno 1, Piano T – 1 distinti al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella, 682, Subalterno 7 e Subalterno 1

VALORE DEL LOTTO € 440.860,00 (€ QUATROCENTOQUARANTAMILAOTTOCENTOESSANTA/00).

Nel convincimento di aver espletato il mandato conferitogli nell'interesse della Giustizia e nel rispetto dell'impegno assunto con il prestato giuramento, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza; la specifica "competenze e spese", nonché i verbali di perizia, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi delucidazione che dovesse rendersi necessaria.

Alla presente si allegano:

- *Verbali di sopralluogo del 15/12/2022 e del 16/02/2022;*
- *Rilievo fotografico degli immobili pignorati;*
- *Rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento e garage pignorati in scala 1:100;*
- *Tutta la documentazione catastale degli immobili oggetto di causa:*
 - 1) *Vax a terreni in scala 1:2000 18 part. 682;*
 - 2) *Elenco immobile 18 part. 682;*
 - 3) *Visura per immobile 18 part. 682 sub 7e sub 1;*
 - 4) *Visura storica 18 part. 682 sub 7e sub 1;*
 - 5) *Planimetria catastale fg 18 part. 682 sub 7e sub 1;*
- *Visure ipotecarie per soggetto per immobili e le note di accettazione tacite;*
- *Compravendita Notaio Iaccarino Maria del 3 luglio 2014 rep. 11761/6839;*
- *Richieste accesso atti uff. tecnico del Comune di Ercolano con le relative risposte dell'ufficio;*
- *Richiesta amm. di condominio con relativa risposta;*
- *Estratto di matrimonio con annotazione a margine;*
- *Copia di avvenuta notifica relazione ctu con tutti gli allegati alle parti in causa.*

Castello di Cisterna, lì 07/04/2022

IL C.T.U.

Arch. Nicola Cervone