

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE **237/2013**

AVVIATA DA
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
CONTRO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA
RINNOVO VALORE DI MERCATO

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Anita Carughi

Conferimento incarico di consulenza	Udienza del 21/03/2024
Udienza di comparizione	Udienza del 04/07/2024

Torre del Greco (NA) 19/06/2024

Il CTU
Dott. Michele Pappalardo
Ingegnere Forense

<u>CAP. 1 - PREMESSA.....</u>	<u>4</u>
1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA.	4
1.2.- OPERAZIONI PERITALI.....	4
<u>CAP. 2 - QUESITO N. 1.....</u>	<u>7</u>
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.....	7
2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
2.3.- VERIFICA CATASTALE	13
2.4.- VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA.....	14
2.5.- ATTO DI MATRIMONIO	17
<u>CAP. 3 - QUESITO N. 2.....</u>	<u>18</u>
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	18
3.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	20
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.	22
<u>CAP. 4 - QUESITO N. 3.....</u>	<u>26</u>
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE.	26
4.2, - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA.....	27
<u>CAP. 5 - QUESITO N. 4.....</u>	<u>29</u>
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	29
<u>CAP. 6 - QUESITO N. 5.....</u>	<u>31</u>
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	31
<u>CAP. 7 - QUESITO N. 6.....</u>	<u>32</u>
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.....	32
<u>CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8.....</u>	<u>34</u>
<u>CAP. 9- QUESITO N. 9.....</u>	<u>35</u>
9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	35
<u>CAP. 10- QUESITO N. 10.....</u>	<u>37</u>
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA	37
10.2.- TIPOLOGIA ABUSI	38

<u>CAP. 11- QUESITO N. 11</u>	39
11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	39
<u>CAP. 12- QUESITO N. 12</u>	40
12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	40
<u>CAP. 13- QUESITO N. 13</u>	41
13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO	41
<u>CAP. 14- QUESITO N. 14</u>	42
14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO	42
<u>CAP. 15- QUESITO N. 15</u>	43
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	43
<u>CAP. 16- QUESITO N. 16</u>	44
16.2.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI	44
16.1.- USI CIVICI.....	44
<u>CAP. 17- QUESITO N. 17</u>	45
17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO	45
17.1.1.- STIMA SINTETICA COMPARATIVA	47
17.1.2.- STIMA PER VALORI UNITARI.....	47
17.2.- CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 68/2013	48
<u>CAP. 18- QUESITO N. 18</u>	54
<u>RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE</u>	55
<u>CONGEDO ESPERTO</u>	58
<u>ALLEGATI</u>	59

ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAP. 1 - PREMESSA

1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

Il sottoscritto Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense, nato a Torre del Greco il 03/02/1964, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n° d'ordine 11919, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata, con studio in Torre del Greco (NA) alla Via Montedoro n. 25/A

AVENDO RICEVUTO

in data 24/01/2024 Allegato n. 1 ordinanza fuori udienza, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Anita Carughi, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 237/2013 promosso da XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

1.2. - OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto esperto in accordo con l'Avv. XXXXXXXXXXXXX, nella qualità di custode giudiziario del compendio pignorato dava inizio alle operazioni peritali di

accesso comunicando al debitore tramite raccomandata inviata dal custode la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 03/05/2023.

Nella data stabilita, il giorno 03/05/2023, il sottoscritto unitamente al Custode si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Poggiomarino alla via XXV Aprile n. 94 e 96 al fine di esperire le operazioni peritali.

Le operazioni di sopralluogo, sono iniziate in data 03/05/2023 alle ore 16.00.

In quella occasione unitamente al sottoscritto era presente il custode giudiziario; presso l'immobile pignorato erano presenti la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, accompagnata dal marito; nella circostanza si è proceduto ad una ispezione generale dei luoghi effettuando allo stesso tempo ampi rilievi fotografici interni ed esterni, rilievo metrico di tutti i locali e della corte annessa quale pertinenza verificando altresì lo stato di fatto, come descritto nel verbale redatto dal custode che si allega alla presente quale Allegato 13.

Successivamente il CTU ha effettuato le dovute indagini:

- Indagini presso L'AGENZIA DEL TERRITORIO di NAPOLI CATASTO:

in data 23/06/2017 e in data 19.02.2024 all'Ufficio del Catasto sono stati acquisiti lo stralcio del foglio di mappa attuale, le visure storiche degli immobili pignorati e le relative planimetrie catastali.

- CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI:

In data 24/10/2017 presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2° sono state effettuate ispezioni ipotecarie, tanto per immobile quanto per nominativo per verificare la completezza e l'esattezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. allegata agli atti; sono state inoltre acquisite le formalità di interesse.

Inoltre, in data 15/01/2024 e in data 19.02.2024 sono state effettuate nuovamente l'ispezione per nominativo e per identificativi catastali e non sono state riscontrate novità.

- ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI NAPOLI:

In data 10/10/2017 è stata richiesta e in data 17/10/2017 è stata consegnata copia conforme dei titoli di provenienza.

- Indagini presso il Comune di Poggiomarino - UFFICIO TECNICO:

con richiesta del 09/09/2017 è stata acquisita certificazione urbanistica di titoli autorizzativi oltre a Copia Stralcio P.R.G. - Zonizzazione e Norme Tecniche di Attuazione e in data 15.02.2024 certificazione in merito agli immobili di cui trattasi;

- Indagini presso il Comune di Poggiomarino - UFFICIO ANAGRAFE:

Con richiesta del 27/06/2017 è stato acquisito il certificato storico di residenza del debitore esecutato e in data 25.01.2024 dal custode.

- Assessorato Regionale Campania - UFFICIO USI CIVICI:

Per altra esecuzione il sottoscritto ha presentato richiesta per verificare se l'immobile pignorato sia gravato da usi civici ed ha verificato che nel Comune di Poggiomarino non ci sono terreni gravati da usi civici.

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

CAP. 2 - QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

2.1. - VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti è il seguente:

il diritto di piena proprietà pari a 1000/1000 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Poggiomarino alla Via XXV Aprile n. 94 e 96, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. G762, Allegato 2, gravato dal diritto di abitazione a favore della sig.ra
XXXXXXXXXXXXXXXXXX:

- F. 17, p.lla 122, sub 4, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, PT/S1, rendita € 113,10;

in proprietà a XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XX/XX/19XX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in comunione dei beni, con annessa corte

di pertinenza, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. G762, Allegato 2, gravato dal diritto di abitazione a favore della sig.ra XXXXXXXXXXXXX:

- F. 17, p.lla 182, Sub. 101, area urbana con superficie di 86 mq, ancora intestata ai fratelli XXXXXXXXXXXXX e la madre XXXXXX, gravato dal diritto di abitazione a favore della sig.ra XXXXXXXXXXXXX.

Dal certificato di morte di XXXXXXXXXXXXX allegato risulta non più in essere il diritto di abitazione alla medesima ma non risulta ancora comunicato al Catasto.

Esaminata la documentazione allegata dal creditore precedente, la stessa è risultata completa ed idonea con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c..

Inoltre, il sottoscritto ha provveduto a consultare i registri immobiliari di Napoli 2 dai quali è risultato il seguente elenco:

2.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (Allegato 3) è stato effettuato Elenco Formalità:

- Ispezione n. T277799 del 24/10/2017 a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
 - Ispezione n. T281475 del 24/10/2017 e in data 19.02.2024 per immobile Comune di Poggiomarino (NA) Tipo catasto: Fabbricati **Foglio: 17 - Particella 122 – Sub. 4;**
 - Ispezione n. T316127 24/10/2017 e in data 19.02.2024 per immobile Comune di Poggiomarino (NA) Tipo catasto: Fabbricati **Foglio: 17 - Particella 182 – Sub. 101;**
 - Ispezione n. T285564 del 24/10/2017 per immobile Comune di Poggiomarino (NA) Tipo catasto: Fabbricati **Foglio: 6 - Particella 227 – Sub. 2;**
 - Ispezione n. T392516 del 15/01/2024 a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- con relative Note Trascrizioni ed Iscrizioni per i beni oggetto di espropriazione, risulta quanto segue:

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti: Note individuate: 7.

TRASCRIZIONE A FAVORE

1- Donazione del 04/01/2002 – Repertorio n. 24356, Raccolta n. 10684 notaio Matrone Raffaele trascritto il 10 gennaio 2002 ai numeri 1038/865, donazione da parte della madre XXXXXXXXXXXXXXX ai figli XXXXXXXXXXXX, XXXXX e XXXXXXXXXXXX

A favore di XXXXXXXXXXX, nata il XX/XX/19XX a XXXXXXXXXXX in regime di comunione legale, XXXXXXXXXXX, nato il XX/XX/19XX a XXXXXXX in regime di comunione legale e XXXXXXXXXXXXXXX, nata il XX/XX/19XX a XXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione legale

Contro XXXXXXXXXXX, nata il XX/XX/19XX a XXXXXXX, vedova con il quale XXXXXXX dona ai figli diversi immobili in Poggiomarino; la donazione è fatta a titolo di legittima e per l'eventuale supero a titolo di disponibile con dispensa dalla collazione.

2- Divisione del 04/01/2002 – Repertorio n. 24356, Raccolta n. 10684 notaio Matrone Raffaele trascritto il 10 gennaio 2002 ai numeri 1039/866

A favore XXXXXXX, nato il XX/XX, CF XXXXXXXXXXXXXXX e

XXXXXXXXXXXX, nata il XX/XX/a XXXXXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXX, nato il XX/XX/ a XXXXXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXX nata il XX/XX/X a XXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX,

nata il XX/XX/XX a XXXXXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXX.

“Al signor XXXXXXXXXXX è stato assegnato quanto segue: fabbricato in Poggiomarino via Venticinque Aprile n 76 (già 60) composto da un appartamento in piano rialzato di tre vani ed accessori, da un sottostante piano seminterrato di tre locali e da annesso spiazzo pertinenziale. Il tutto, della complessiva superficie di metri quadrati trecentosessantanove, confina a nord

con beni XXXXXXXXXX, a sud con precedente spiazzo cortilizio, ad est con viale comune di accesso e ad ovest con beni XXXXXXXXXXXX o aventi causa. Alla signora XXXXXXXXXX e' stato assegnato quanto segue: appartamento in pianterreno del fabbricato in Poggiomarino Via Venticinque Aprile numero 96 (già 54) composto da due vani con accessori, piccolo ripostiglio posto sotto il primo rampante di scala e vano di cantina sottoposti ad uno solo dei vani terranei, confinante nell'insieme a nord con via venticinque aprile, a sud con beni XXXXXXXXXX, ad est con beni aventi causa XXXXXXXXXX e ad ovest con viale comune di accesso con annesso spiazzo di terreno pertinenziale di metri quadrati ottantasei confinante a nord con cortile del fabbricato a descriversi, a sud con beni XXXXXXXXXXXX, ad est con viale comune di accesso e ad ovest con beni XXXXXXXXXXXX gravato dal diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 540 codice civile, a favore della signora oliva anella nata a Scafati il primo giugno mille novecento ventisette gli immobili sono stati assegnati con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comunioni e servitù come dal possesso, dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.”

3 – Atto cautelare del 30/09/2009. Ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Napoli **Registro** Particolare 43594 Registro Generale 58741 Numero di Repertorio 29968/2009.

A favore XXXXXXXXXX. con sede in , P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Per il diritto di nuda proprietà, Per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXX, nata il XX/XX/19XX a XXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXX

Per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 6 Particella
227 Subalterno 2, Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza -

Immobile n. 2

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 6 Particella
182 Subalterno 101, Natura CORTE O RESEDE Consistenza -

4 – Atto giudiziario del 30/07/2012. Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di
Nola (NA) **Registro** Particolare 25182 Registro Generale 32550 Numero di Repertorio
4402/2012.

A favore XXXXXXXXXXXX con sede in , P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXX.

Per il diritto di nuda proprietà, Per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXX, nata il , CF XXXXXXXXXXXXXXXX

Per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96 già 54, Catasto FABBRICATI,
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 227 Subalterno 2, Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE, Consistenza 3 vani, Vi

Immobile n. 2

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96 già 54, Catasto FABBRICATI,
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 182 Subalterno 101, Natura CORTE O RESEDE Consistenza 86
mq.

5 – Atto giudiziario del 03/07/2013. Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di
Nola (NA) **Registro** Particolare 23436 Registro Generale 30433 Numero di Repertorio
4681/2013. *A favore* XXXXXXXXXXXX. con sede in , P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXX.

Per il diritto di nuda proprietà, Per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXX, nata il , CF XXXXXXXXXXXX

Per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96 ex 54/58, Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 6 Particella 227 Subalterno 2, Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 3 vani, Piano T/S1.

Immobile n. 2

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96, Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 6 Particella 182 Subalterno 101, Natura CORTE O RESEDE Consistenza 86 mq.

6 – Atto notarile pubblico del 15/12/2016. Accettazione tacita di eredità per Notaio Matrone Raffaele, Registro Particolare 40033 Registro Generale 52014 Numero di Repertorio 24356.

A favore XXXXXXXXXXXX, nata il a XXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXX,

Per il diritto di nuda proprietà, Per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXX, nata il 1 XXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXX. Per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96 già 54, Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 6 Particella 227 Subalterno 2, Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 3 vani, Vi

Immobile n. 2

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96 già 54, Catasto FABBRICATI,
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 182 Subalterno 101, Natura CORTE O RESEDE Consistenza 86
mq.

ISCRIZIONE CONTRO

7 - Ipoteca giudiziale del 24/05/2012 – Sentenza di condanna del Tribunale di Napoli Registro
generale n. 26489 Registro particolare n. 2600

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96 ex 54/58, Catasto FABBRICATI,
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 227 Subalterno 2, Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE, Consistenza 3 vani, Piano T/S1.

Immobile n. 2

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96, Catasto FABBRICATI, Sezione
urbana - Foglio 6 Particella 182 Subalterno 101, Natura CORTE O RESEDE Consistenza 86 mq.

A favore XXXXXXXXXXXX con sede in, P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX.

Per il diritto di nuda proprietà, Per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXX, nata il XX/XX/, CF XXXXXXXXXXXXXXX

Per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia,
con riferimento alle ispezioni ipotecarie, alle note e quant'altro, si rimanda a tutte le
ispezioni ipotecarie, agli elenchi per nominativo e per immobile e alle note allegate alla
presente quale Allegato 3, le quali devono intendersi qui integralmente trascritte e
riportate.**

2.3 VERIFICA CATASTALE

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dagli Atti di Provenienza acquisiti, si conferma che, l'immobile in oggetto è identificato e censito al N.C.E.U. della provincia di Napoli nel Comune di Poggiomarino alla Via XXV Aprile n. 94 e 96, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. G762:

- F. 17, p.lla 122, sub 4, appartamento, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, Piano T/S1, rendita € 113,10;

- F. 17, p.lla 182, sub 101 area urbana;

L'appartamento in ditta a XXXXXXXXXXXX, nata il XX/XX/19XX a XXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXX, ma con la dicitura da verificare; inoltre, dalle visure storiche per immobile risulta che è stata eseguita una variazione in Catasto in data 22/03/2016 con protocollo n. NA0126788 in atti dal 22/03/2016 per la bonifica dell'identificativo catastale (n. 62311.1/2016), in quanto precedentemente gli immobili al catasto urbano avevano il numero identificativo del foglio uguale a sei, il quale è lo stesso numero di foglio riportato nell'iscrizione dell'ipoteca.

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate e della planimetria catastale e della mappa estratte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, in data 23/06/2017 è possibile affermare che i **dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti.**

2.4 - VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale Di Napoli e presso i notai ancora in attività il sottoscritto ha effettuato le ricerche dei titoli ultraventennali regolarmente trascritti a

partire dal **primo atto traslativo** trascritto anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento.

Tale ricerca ha rilevato n. **3 Titoli di Provenienza** (Allegato 4).

Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto alla Sig.ra XXXXXXXXXX, nata il XX/XX/XX a XXXXXXXXXXXXXXX, CF xxxxxxxxxxxx, in **piena proprietà** in virtù di:

1 – Donazione e divisione del 04/01/2012 a firma del notaio Raffaele Matrone trascritto a Napoli 2 il 10/01/2012 rispettivamente ai numeri 1038/865 e 1039/866 con i quali xxxxxxxxxxxx nata a XXXXXXXXXXXXXXX7, riservando per se il diritto di abitazione, dona a favore dei figli xxxxxxxxxxxx la sua quota di proprietà di diversi immobili provenienti dalla successione del marito xxxxxxxxxxxx, di cui si scriverà di seguito; successivamente i fratelli xxxxxxxx tali beni e la quota spettante a xxxxxxxxxxxx è la seguente: *“Appartamento in pian terreno del fabbricato in Poggiomarino Via XXV Aprile n. 96 (già 54) composto da due vani con accessori, piccolo ripostiglio posto sotto il primo rampante di scala e vano di cantina sottoposti ad uno solo dei terranei, confinante nell'insieme a nord con Via XXV Aprile, a sud con beni xxxxxxxx, ad est con beni aventi causa xxxxxxxxxxxx e ad ovest con viale comune di accesso, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. G762: F. 6, mappale 227/2, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, P2, rendita € 113,10; con annesso spiazzo di terreno pertinenziale di metri quadrati ottantasei confinante a nord con cortile del fabbricato a descriversi, a sud con beni xxxxxxxx, ad est con viale comune e ad ovest con beni xxxxxxxxxxxx ed individuato in mappa del catasto urbano al foglio 17 mappale 182/101, il tutto in Poggiomarino alla Via XXV Aprile n. 94 e 96.*

2 – Denuncia di successione del 10/07/1980 annotata al n. 78 del vol. 280, trascritta a Napoli 2 in data 26/03/1981 ai n. 7152/6167 a seguito della morte di xxxxxxxxxxxx avvenuta in data XXXXXXXX, il quale lasciava come suoi eredi il coniuge xxxxxxxx, nata a XXXXXX il xx/xx/xxxx e i figli xxxxxxxxxxxxxxxx nata il xx/xx/xxxx , xxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxx, lasciando tra l'altro: *“Appartamento in pian terreno del fabbricato in Poggiomarino Via XXV Aprile n. 96 (già 54) composto da due vani con accessori, piccolo ripostiglio posto sotto il primo rampante di scala e vano di cantina sottoposti ad uno solo dei terranei, confinante nell'insieme a nord con Via XXV Aprile, a sud con beni xxxxxxxx, ad est con beni aventi causa xxxxxxxx e ad ovest con viale comune di accesso, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. G762:*

F. 6, mappale 227/2, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, P2, rendita € 113,10; con annesso spiazzo di terreno pertinenziale di metri quadrati ottantasei confinante a nord con cortile del fabbricato a descriversi, a sud con beni xxxxxxxx, ad est con viale comune e ad ovest con beni xxxxxxxx ed individuato in mappa del catasto urbano al foglio 17 mappale 182/101, il tutto in Poggiomarino alla Via XXV Aprile n. 94 e 96.

3 – Atto di divisione del 24/09/1976 a firma del notaio Maria Grazie Jannitti trascritto il 23/10/1976 (repertorio 13040 – raccolta 700) ai nn. 21534/18791 col quale i germani xxxxxxxxxxxxxxxx procedevano alla divisione dell'eredità paterna; al condividente xxxxxxxx resta attribuito quanto segue: *“porzione di fabbricato composta di 2 vani terranei civv. 54 – 58, cantinato sottostante, discesa di cantina con sovrastante forno e antiforno e piccolo ripostiglio”* riportata in catasto infra la maggiore consistenza della partita 290, Foglio 6, Particella 227 via Botteghelle n. 1, A/4, vani 3 e nelle

planimetrie di frazionamento alla scheda registrata all'UTE di Napoli il 05/03/1974 al n. 150.

4 – Atto di acquisto del 02/03/1973 a firma del notaio Michele Diliegro trascritto il 23/03/197 (repertorio 44174 – raccolta 2660) ai nn. 14002/12412 con il quale xxxxxxxxxxxx acquista dal Sig. xxxxxxxxxxxx: *“la zona di terreno di natura seminativo irriguo sita in Poggiomarino, sezione Flocco, contrada Botteghelle, della superficie di circa are quattro e centiare settanta, confinante a sud e ad est con zona di xxxxxxxxxxxx, a nord con beni di xxxxxxxxxxxx ad ovest con beni xxxxxxxxxxxx.”* Nel catasto rustico del comune di Flocco alla partita 1072 foglio 5, Particella 182 are 4,55.

*** Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento ai titoli di provenienza si rimanda agli stessi allegati alla presente quale Allegato 4, i quali devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

2.5 ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI

Il sottoscritto ha fatto richiesta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di XXX del Certificato Stato Civile (All. n. 5) dal quale si rileva che:

- La **Sig.ra xxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xx risulta coniugato con il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx in regime di comunione dei beni. Inoltre, dal Certificato di Residenza del ministero dell'Interno si rileva che l'esecutata risultava residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CAP. 3 - QUESITO 2

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

3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di lotto unico composto da un appartamento al piano terreno con cantina sottostante annessa e una corte di pertinenza, ubicato nel comune di Poggiomarino (NA) alla Via XXV Aprile n. 94 e 96.



Vista da via XXV Aprile

Il fabbricato è situato in una zona periferica a carattere residenziale limitrofa alla zona con dotazione di servizi ed attività commerciali; la zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con i limitrofi comuni vesuviani e risulta distante circa 8,5 km dall'uscita dello svincolo autostradale della A30 casello di Sarno.



Macro localizzazione



Micro localizzazione

Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 ed è articolato su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato dove si trovano le cantine; l'edificio presenta una struttura portante in muratura di pietra lavica con fondazioni di tipo dirette, mentre il solaio di copertura dell'appartamento è a volta.

I prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate di colore rosso e bianco, al primo piano aggetta un balcone lungo due lati del perimetro del fabbricato; all'immobile si accede sia dalla Via XXV Aprile che dal viale comune, mentre alla cantina sottostante si accede mediante una rampa di scale di proprietà esclusiva; la corte urbana di pertinenza dista circa venti metri lungo il viale comune ed ha una forma quadrata, è recintato su tre lati con recinzioni di diverso tipo e non è pavimentato.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie, Allegato 6.

3.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al N.C.E.U. nel Comune Poggiomarino (NA) alla Via XXV Aprile n. 94 e 96:

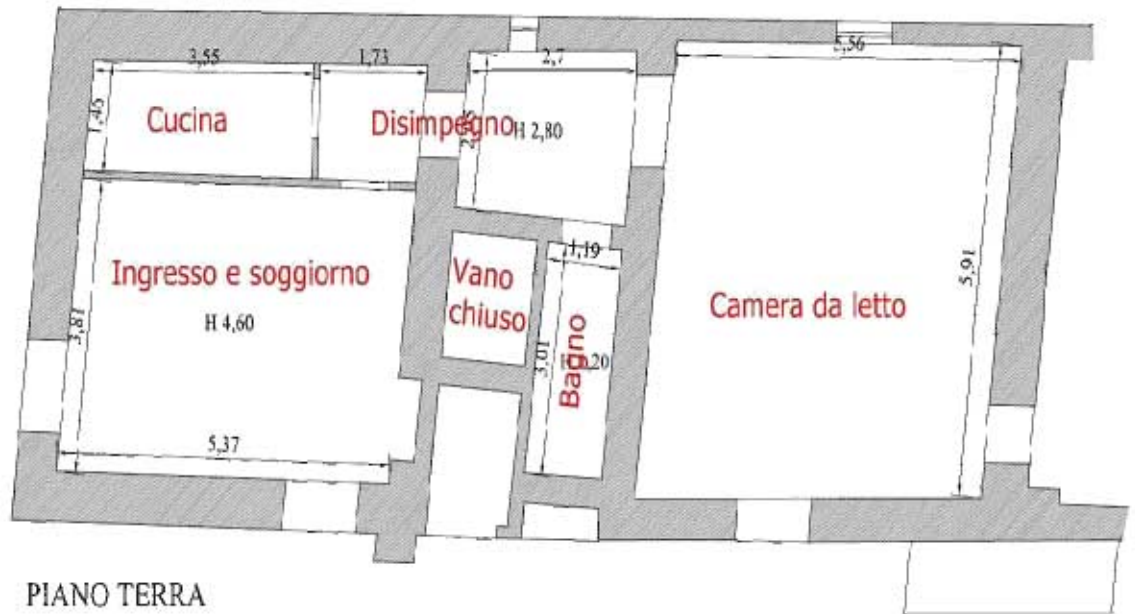
Appartamento:

- F. 17, p.lla 122, sub 4, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, P T/S1, rendita € 113,10, via Don XXV Aprile n. 94 e 96, piano terra e seminterrato;

Corte urbana di pertinenza:

- F. 17, p.lla 182, sub 101, area urbana, XXV aprile n. 60, piano T.

Rappresentazione grafica dei subalterni non in scala:



Piano terreno – rappresentazione non in scala



Piano interrato – rappresentazione non in scala

3.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1 - APPARTAMENTO

Descrizione. Appartamento posto al piano terra del fabbricato ad angolo tra la Via XXV Aprile e il viale comune; l'appartamento è composta da un ingresso – soggiorno al quale si accede sia tramite la Via XXV Aprile che dal viale comune, .



Ingresso-soggiorno

Cucina

Disimpegno

le porte sono in legno tamburato e vetro smerigliato mentre gli infissi sono in alluminio di colore bianco.



Letto matrimoniale

Bagno

Il pavimento della camera da letto è formato da quadroni di segato di marmo a grana piccola mentre gli altri ambienti sono pavimentati con un'unica mattonella di maiolica di colore beige ad esclusione del bagno che è pavimentato e rivestito con mattonelle di maiolica di colore bianco.

L'appartamento si trova in normale stato di manutenzione e con rifiniture datate; è dotato di impianto elettrico, idrico di carico e scarico, di riscaldamento tradizionale autonomo.

La cantina è allo stato grezzo, le pareti non sono intonacate e la pavimentazione, sconnessa in diversi punti, è stata realizzata mediante un massetto di cemento di esiguo spessore.



Ingresso cantina

Inoltre, sia la rampa di accesso che la stessa cantina sono pieni di materiale accantonato da molto tempo.



Rampa

Cantina

Infine, la corte di pertinenza si trova ad una distanza di circa venti metri lungo il viale comune in direzione sud ha una forma quadrata ed una superficie di circa ottantasei metri quadrati; è recintata su tre lati da diversi tipi di recinzione realizzata, probabilmente, dai proprietari confinanti mentre il lato lungo il viale comune è recintato in parte con un muretto alto trenta centimetri con sopra paletti e rete di ferro, mentre la restante parte è chiusa con un cancello a due ante di legno e rete di ferro.



Viale comune

corte urbana

All'atto del sopralluogo del 03/05/2023 all'interno del terreno si trova un manufatto in muratura di lapilcimento coperto da lamiera di metallo, come può evincersi dalla visione della fotografia seguente; dalle verifiche eseguite presso l'UTC non risulta emesso dallo stesso UTC alcuna autorizzazione e/o ordinanze di abusivismo.

Pertanto l'immobile è abusivo e deve essere demolito; il sottoscritto esperto ne terrà conto successivamente nel calcolo del valore di mercato prevedendo l'importo del costo di demolizione che si stima pari a € 5.000,00.



Fotografia – Immobile realizzato senza autorizzazione.

Gli impianti appaiono non provvisti di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero **adeguare gli impianti elettrico, idrico e riscaldamento** per l'intero appartamento quantificato in € 2.500,00.

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

SUPERFICIE	Piano	Porzione	mq
Appartamento	T	Cucina	5,36
		disimpegno	8,95
		soggiorno	21
		Camera da letto	33
		bagno	3,6
		quota murature	31
	S1	cantina	27,4
		impegno	10,3
		quota murature	15
Area esterna		corte	86
Superficie		totale	242

Per maggiori dettagli si rimanda alla visione dei disegni, Allegato 7.

CAP. 4 - QUESITO 3

Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto urbano con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D (relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile)

4.1 - TITOLO DI PROPRIETÀ – PROVENIENZA

Dall'analisi dei titoli di provenienza del ventennio è emerso che l'appartamento con corte urbana di pertinenza oggetto di pignoramento ubicati in Poggiomarino (NA) alla Via XXV Aprile n. 94 e 96 sono pervenuti:

1. A xxxxxxxxxxxxxxxx, debitrice, per atto di divisione con i fratelli xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, a seguito di donazione con medesimo atto da parte della propria madre xxxxxxxxxxxx, la quale si è riservata il diritto di abitazione, per atto a rogito del notaio Raffaele Matrone del 4 gennaio 2002 numero del repertorio 24356, numero della raccolta 10684, trascritti rispettivamente ai nn. 1038/865 e 1039/866 in data 10 gennaio 2002;
2. mentre alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx e ai suoi figli xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx per successione del proprio marito e genitore xxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxx, presentata in data 10/07/1980 al n. 78 del volume 280;
3. a sua volta l'appartamento era pervenuto a xxxxxxxxxxxx per atto di cessione e divisione con i propri germani a rogito del notaio Maria Grazia Jannitti del 24

settembre 1976 numero del repertorio 13040, numero della raccolta 700, a seguito della morte del padre xxxxxxxxxxxxxx deceduto in xxxxxxxxxxxxxx, dichiarazione di successione presentata in Castellammare di Stabia in data 23/09/1976 al n. 85 del volume 237;

4. mentre la corte urbana era, invece, sempre a xxxxxxxxxxxxxx a seguito di acquisto mediante rogito del notaio Michele Diliegro in data 2 marzo 1973 al numero di repertorio 44174 e numero della raccolta 2660 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

4.2 - VARIAZIONI CATASTALI CON INDICAZIONE DELLA EX- PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTE IL MANUFATTO

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agencia del Territorio di Napoli si rileva che dallo stralcio di Mappa Terreni Allegato 2 del Comune di Poggiomarino (NA) la particella sulla quale insiste il fabbricato identificata al Foglio 17 Particella 122 è quella corretta.

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agencia del Territorio di Napoli si rileva che l'Estratto di Mappa Allegato 2 della particella di terreno, sulla quale insiste il fabbricato, identificata al Foglio 13 Particella 122, rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato.

Dalla visura storica catastale per immobile al Foglio 17 della particella 122 Sub 4 Allegato 2 si rileva che la stessa proviene dall'immobile individuato dai seguenti dati catastali: foglio 6 particella 227 Sub 2, la quale a sua volta deriva dalla scheda di presentazione n. 150 presentata in data 05/03/1974, come risulta dall'atto del notaio Maria Grazia Jannitti del 24 settembre 1976 descritto in precedenza al punto 3.

Si sono susseguite poi le seguenti variazioni che hanno delineato l'attuale consistenza del fabbricato:

- Variazione aggiornamento planimetrico del 23/12/2016 protocollo n.

NA0521205 in atti dal 23/12/2016 (n. 234101.1/2016);

- Variazione identificativo catastale del 22/03/2016 protocollo n.

NA0126788 in atti dal 22/03/2016 (n. 62311.1/2016);

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

- Costituzione del 05/03/1974, in atti da 20/11/1999 CLS RIF PF 99 (n. 15071974).

Mentre per la corte urbana si sono susseguite poi le seguenti variazioni che hanno delineato l'attuale consistenza:

- Variazioni identificative per allineamento mappe del 28/12/2004 protocollo n. NA 0867708 in atti dal 28/12/2004 (n. 205890.1/2004);

- Tipo mappale del 18/10/1996 in atti dal 18/05/1999 (n. 4341.529/1988);

- Impianto meccanografico del 18/02/1977.

CAP. 5 - QUESITO 4

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

28

5.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al N.C.E.U. nel Comune Poggiomarino (NA) alla Via XXV Aprile n. 94 e 96:

Appartamento:

- F. 17, p.lla 122, sub 4, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, piano T/S1, rendita € 113,10, via XXV Aprile n. 54/58, piano T/S1;

Corte urbana:

- F. 17, p.lla 182, sub 101, area urbana, via XXV Aprile n. 60, piano T.

risultano correttamente individuati nell'atto di pignoramento, in quanto all'atto del pignoramento l'appartamento di cui trattasi aveva altri identificativi catastali, i quali sono stati variati d'ufficio dalla stessa Agenzia del Territorio a seguito di variazione del 22/03/2016, mentre la corte urbana fin dal pignoramento aveva questi identificativi catastali.

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

Planimetrie catastali delle singole u.i. (All. n. 2):

- F. 17, p.lla 122, sub 4 (Visura del 23/06/2017 - n. T274850);
- F. 17, p.lla 182, sub 101 (Visura del 24/10/2017 - n. T88133);

Visura storica per immobile Catasto Terreni (All. n. 2):

- F. 17, p.lla 122 (Visura del n. 27/10/2017 - n. T1985);

Visura storica per immobile Catasto Fabbricati (All. n. 2):

- F. 17, p.lla 122, sub 4 (Visura del 23/06/2017 - n. T69994);

- F. 17, p.lla 227, sub 2 (Visura del 23/06/2017 - n. T67707);

Estratto di mappa (All. n. 2)

- F. 17, p.lla 122 (Visura del n. 23/06/2017 - n. T73802).

CAP. 6 - QUESITO 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dall'esame della documentazione acquisita quale gli atti di provenienza, le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali e i sopralluoghi effettuati si **rileva la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento, il bene risulta univocamente individuato, a meno delle modifiche apportate di cui si scriverà in seguito.**

CAP. 7 - QUESITO 6

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

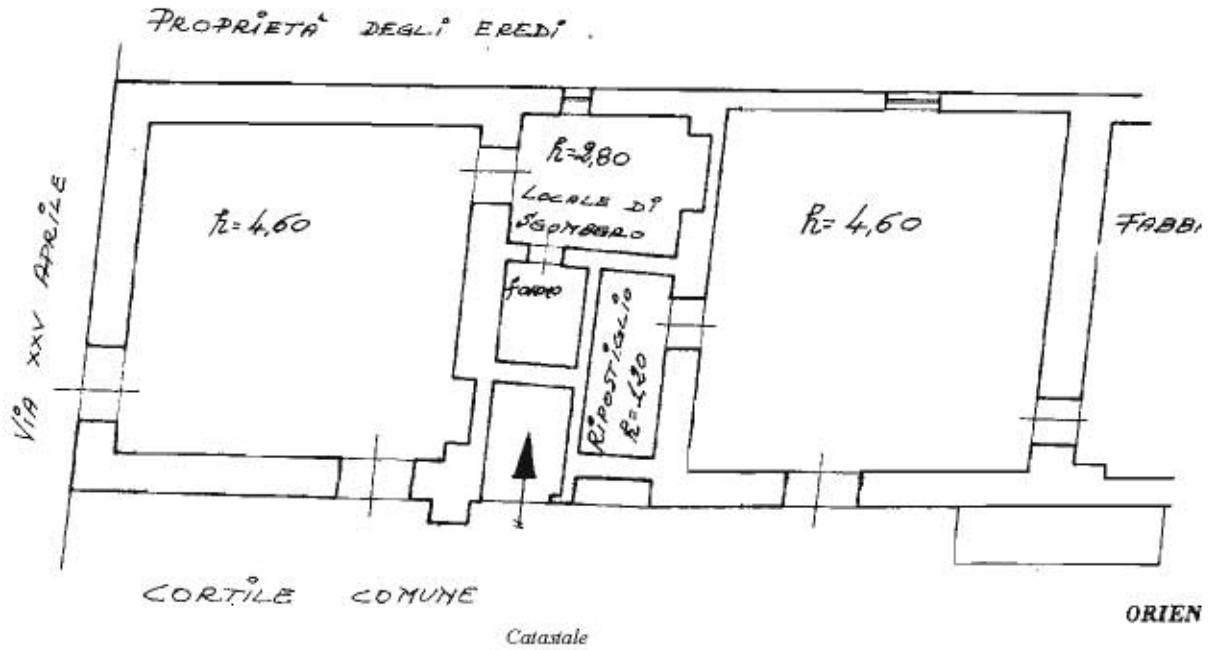
7.1 - CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE

Dall'esame dell'Atto di provenienza, le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali acquisite e i sopralluoghi effettuati **si rileva la corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in quanto dall'atto di provenienza, la divisione tra i germani xxxxxxxx, l'immobile trasferito ubicato nel fabbricato sito in Poggiomarino (NA) alla Via XXV Aprile n. 94 e 96 è un appartamento al piano terra con una corte urbana di pertinenza.

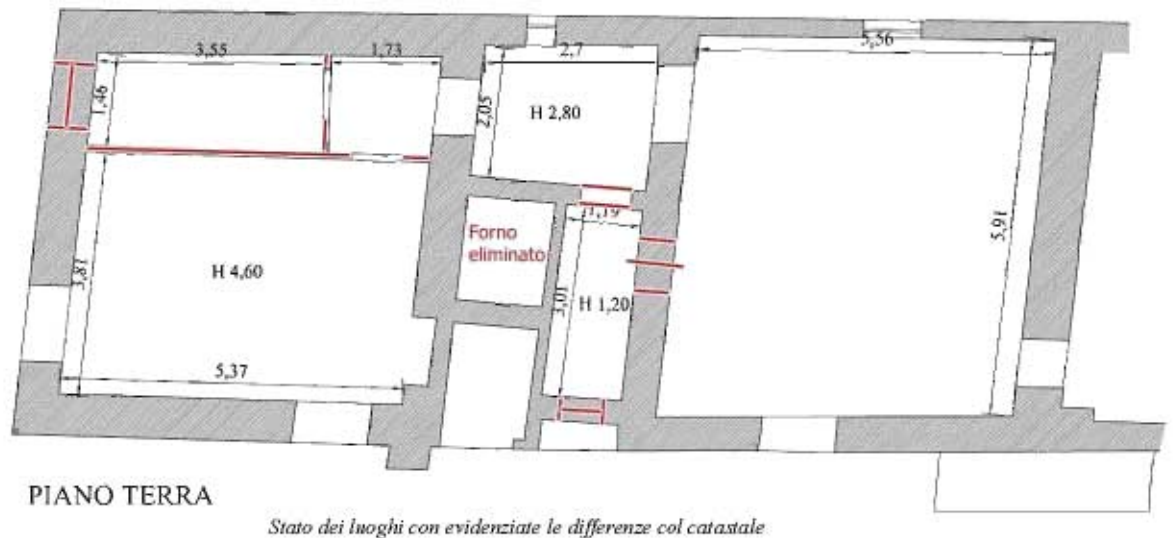
7.2 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

All'atto dei sopralluoghi effettuati è stato effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e **sono state riscontrate alcune difformità.**

In particolare il vano prospiciente la via XXV Aprile è stato diviso mediante due tramezzi per ricavare una cucina ed aperta una finestra sulla via XXV Aprile, è stato chiuso un forno ed infine è stata chiusa la porta che collegava il secondo vano con il ripostiglio e aperta un'altra porta di collegamento tra il ripostiglio e il disimpegno, aperta una finestra nel ripostiglio e modificata la destinazione da ripostiglio a bagno.



— Variazioni non presenti nella planimetria catastale



Le immagini riportate in precedenza sono fuori scala.

CAP. 8 - QUESITO 7-8

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

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

Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate

L'identificativo catastale **non include** alcuna porzione aliena, comune o comunque non pignorata.

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

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

CAP. 9 - QUESITO 9

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Poggiomarino alla via XXV Aprile n. 94 e 96 identificato al NCT al F. 17 Particella 122 è individuato (Allegato n. 8) nel vigente **Piano Regolatore Generale** (Il Piano Regolatore Generale è stato approvato con le prescrizioni e in conformità alle deliberazioni del Consiglio provinciale, n. 17, del 4 febbraio 1998, e n. 146, del 20 ottobre 1998) in un'area classificata come zona omogenea

- “ZONA B2 Residenziale esistente”

LIMITI:

Rappresentata dall'edilizia esistente e dai lotti liberi interchiusi così come delimitata nelle tavole di zonizzazione del P. R. G., è costituita dal tessuto edilizio di più recente edificazione sviluppato a nord delle zone B e B1 e in località Fornillo, generalmente distesa a macchia d'olio lungo tutti gli assi viari con un tessuto rado, inglobante ampi spazi verdi ad orto o frutteto che necessitano soprattutto di interventi di recupero urbanistico e di integrazioni edilizie connettive.

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale fondiaria ha 82,67; Densità fondiaria ab/ha 90; Abitanti insediati al 2004, n. 7.440 ; Indice di affollamento ab/v 0,9, Vani insediati n. 8.226;

DATI URBANISTICO EDILIZI

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,90; Lotto minimo per la nuova edificazione mq 300; n. max dei piani n. 3; H max ml 10,60; Rapporto di copertura mq/mq 0,33=1/3
Distanze come da R.E.C. e Tabelle dei tipi edilizi

STANDARDS URBANISTICI Soddisfatti dall'esistente e dalle previsioni del P.R.G. nella misura di 18 mq/ab, sono assolti mediante gli oneri di urbanizzazione.

NORME DI ATTUAZIONE

Le previsioni di Piano si attuano mediante:

1. Intervento diretto per le opere di sopraelevazione e ampliamenti contenuti nel 30% dell'esistente e nei limiti fissati dal paragrafo << Dati Urbanistico – Edilizi >>;
2. Piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, per gli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle superficie e dei volumi esistenti, nonché, nel rispetto dei valori ambientali riconosciuti

PRESCRIZIONI DI ZONA Le aree libere non sono edificabili. Le stesse potranno essere destinate solo ad attrezzature di quartiere eventualmente necessarie (ad interventi pubblici) nelle more dell'individuazione pubblica di tali aree, esse sono classificate “ agricole “.

Per gli edifici preesistenti è consentito:

- il completamento anche mediante sopraelevazione purchè essa sia contenuta entro i limiti di altezza e di volume della zona.
- la ristrutturazione edilizia entro i limiti del volume, delle altezze e delle superfici coperte originarie, e nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti, anche con parziali sostituzioni purchè queste non superino il 30% del volume originario. E' altresì consentito il cambio di destinazione d'uso compatibile con la destinazione di zona, ed una tantum, l'incremento di mq 15 della SU di ogni unità abitativa esclusivamente destinato a servizi igienici e cucine a condizione che i corrispondenti volumi siano armonicamente inseriti nel contesto e non prospettino su spazi pubblici.
- la ricostruzione edilizia nei limiti delle sagome planovolumetriche esistenti. E' altresì

consentito il cambio di destinazione d'uso.

- *la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri preesistenti.*

Sino all'individuazione dei piani di recupero ex L. 457/78 o dei piani o programmi di intervento integrati ex L. 179/92 e 493/93 in tutta la zona> sono vietati gli interventi di ricostruzione e di sostituzione

edilizia di edifici esistenti aventi elementi significativi quali portali, androni a volta, cornici, marcapiani, cornicioni, ecc. che ne caratterizzino l'aspetto sotto il profilo architettonico, storico ed ambientale o che comunque costituiscano esempi tipologici significativi (masserie, trulli, ecc.) del territorio.

I frazionamenti di aree già parzialmente edificate o già asservite ad altre costruzioni, e posti in essere posteriormente alla data di adozione del presente P.R.G., non saranno validi ai fini della utilizzazione dello jus aedificandi se non assicurano alle costruzioni esistenti sulle particelle originarie, o alle costruzioni cui sono asservite, un indice di fabbricabilità fondiaria di 1,40 mc/mq.

Oltre alle residenze è ammessa la destinazione d'uso per uffici, per il commercio e l'artigianato non inquinante, nonché interventi ricettivi con letti a rotazione d'uso e di ristorazione. In tutti gli interventi di sovrelevazione e ristrutturazione è prescritta l'applicazione dell'art. 9 della L. 122/89 nei limiti planovolumetrici definiti dal R.E.C. In tutti gli interventi di ricostruzione, sostituzione edilizia e di nuova edificazione è prescritta l'applicazione dell'art. 2 della L. 122/89 nella misura di 1 mq ogni 10 mc. Il limite di zona costituisce delimitazione della zona degradata ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78. I proprietari di immobili, singolarmente o riuniti in consorzio, per effetto di tale individuazione possono proporre progetti di recupero di iniziativa privata accedendo ai finanziamenti e alle agevolazioni di cui alle Leggi n° 457/78 e n° 179/92 a condizione che gli interventi stessi siano conformi alla normativa tecnica e procedurale prescritta dalla vigente e/o emananda legislazione in materia. L'Amministrazione comunale nell'ambito della stessa zona, ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78, dell'art. 16 della L. 179/92 e dell'art.11 della L. 493/93 può individuare con atto consiliare piani di recupero e programmi integrati di intervento sottoponendo i rispettivi ambiti a progetto esecutivo di intervento preventivo dandone successiva attuazione nei tempi prescritti dal P.P.A. redatto ai sensi della L.R. 39/78 e nei modi e con i soggetti individuati dalla vigente o emananda normativa in materia. L'Amministrazione comunale nell'ambito della stessa zona ai sensi dell'art. 29 della L. 47/85, può individuare zone di recupero urbanistico di insediamenti abusivi da sottoporre a intervento preventivo dandone successiva attuazione nei tempi prescritti dal PPA redatto ai sensi della L.R. 39/78 e nei modi individuati dalla vigente ed emananda normativa in materia.

CAP. 10 - QUESITO 10

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e degli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria

10.1 - CONFORMITA' EDILIZIA

In data 28/06/2017 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Poggiomarino per il reperimento di documentazione urbanistica-edilizia relativa all'immobile oggetto di pignoramento e da accertamenti effettuati ed esaminata la documentazione acquisita agli atti si rileva, per il fabbricato ad oggetto, quanto segue:

- il fabbricato è di antica realizzazione ed è stato realizzato prima del 1942, pertanto è legittimo sotto il profilo urbanistico; inoltre, l'UTC nella persona del Responsabile ing. Rino Pagano comunica che per gli immobili staggiti non sono presenti agli atti dell'ufficio alcuna autorizzazione e ordinanza di demolizione.

10.2 – TIPOLOGIA ABUSI

Osservando la planimetria catastale è possibile constatare, rispetto allo stato dei luoghi, delle difformità, già descritte nei precedenti paragrafi, che si andranno a descrivere di seguito:

- 1) diversa distribuzione interna con la creazione di una cucina e la trasformazione di un ripostiglio in bagno;
- 2) variazioni prospettiche mediante la realizzazione di due finestre, una prospiciente la via XXV Aprile e l'altra il viale comune.

Le difformità rilevate per l'appartamento possono essere sanate con un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e con il pagamento della relativa sanzione di € 2.838,00 e dei diritti di segreteria che per il Comune di Poggiomarino sono pari ad € 100,00, oltre alle marche da bollo; considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, si può stimare un **costo di circa € 5.000,00.**

Gli abusi descritti in precedenza sono sanabili in quanto conformi alla normativa urbanistica vigente.

Infine, l'immobile realizzato successivamente al primo accesso del 2017 non è sanabile e deve essere demolito e il sottoscritto perito stimatore è del parere che un costo congruo sia pari a **€ 5.000,00.**

CAP. 11 - QUESITO 11

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

Dall'analisi della documentazione non si rileva la presenza della certificazione energetica, sarà necessario redigere il suddetto certificato costi quantificati in € 500.

CAP. 12 - QUESITO 12

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

Trattasi di un appartamento con corte urbana annessa, la quale può essere utilizzata quale posto auto allo scoperto non essendo ubicata in adiacenza all'appartamento al piano terra ma distante qualche decina di metri.

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, gli accessi, la sua destinazione d'uso, si ritiene che l'immobile non è vendibile in più lotti; inoltre, il frazionamento dell'attuale appartamento in due unità ne diminuirebbe il valore di mercato e renderebbe più difficile la vendita.

Si stabilisce la formazione un unico lotto costituito dall'appartamento con area urbana di pertinenza, condizione la quale accrescerà il valore del bene principale stesso.

Per quanto riportato in precedenza e dall'analisi dei beni oggetto di pignoramento, si è dedotto che le unità immobiliari oggetto di pignoramento possano essere vendute in un unico lotto.

CAP. 13 - QUESITO 13

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

In considerazione dell'impostazione strutturale, la destinazione d'uso, la dimensione e degli accessi l'immobile oggetto di pignoramento non risulta divisibile; inoltre come già spiegato nel CAP 12 l'eventuale suddivisione comporterebbe un notevole deprezzamento del valore, pertanto si sconsiglia la sua divisione in ulteriori lotti.

CAP. 14 - QUESITO 14

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

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare all'atto del sopralluogo del 03/05/2023 **risulta occupato dalla debitrice.**

CAP. 15 - QUESITO 15

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

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

CAP. 16 - QUESITO 16

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

16.1 – ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI

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

16.2 - USI CIVICI

Il sottoscritto è in possesso di un Certificato (Allegato 9) rilasciato dalla Regione Campania Ufficio Usi Civici per altra esecuzione nel quale si attesta che nel territorio di Poggiomarino **non vi sono terreni gravati da usi civici.**

16.3- SPESE CONDOMINIALI

Non risulta costituito alcun condominio e, quindi, non risultano spese condominiali insolute.

CAP. 17 - QUESITO 17

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per **gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;***

17.1. - Criteri estimativi adottati e stima lotto unico

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico). Tenuto conto della tipologia dei cespiti da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il metodo diretto è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato. In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali: - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di

stima; - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato; - rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; - determinazione del valore di stima. Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie. È evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima. Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il prezzo al metro quadrato, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

17.2 - Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Poggiomarino (NA) alla via XXV Aprile n. 94 e 96; si riporta di seguito un grafico con l'andamento dei prezzi degli immobili per civile abitazione del Comune di Poggiomarino ed alcune informazioni di carattere generale che influiscono sulla stima del valore di mercato.



Dati tratti da: www.immobiliare.it.

17.3 - Rilevazione dei prezzi di compravendita

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

1. mediare le valutazioni di mercato di immobili analoghi fatte dalle Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Castellammare di Stabia in cui ricade il bene pignorato eseguendo quindi una stima sintetica comparativa;
2. controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, organo dell'Agenzia delle Entrate.

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto; con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio. I dettagli di calcolo sono illustrati di seguito considerando la superficie commerciale dell'immobile di cui trattasi.

17.4 - Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

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

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

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

Il sottoscritto riporta di seguito una tabella riepilogativa con l'indicazione delle superficie per ogni ambiente.

SUPERFICIE	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda
Appartamento	T	Cucina	5,36	4,6	100%	5,36
		disimpegno	8,95			8,95
		soggiorno	21			21
		Camera da letto	33	33		
		bagno	3,6	1,2		3,6
		quota murature	31			31
	S1	cantina	27,4	2,25	25%	6,85
		disimpegno	10,3			2,575
		quota murature	15			3,75
Area esterna	T	corte pertinenziale	86		10%	8,6
Superficie		totale	242			124,68

Superficie commerciale = 124,70 mq

17.5 - Stima sintetica comparativa

Nel caso di specie si adotta il procedimento denominato Market Comparison Approach, MCA o metodo del confronto di mercato, il quale è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (soggetto) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) contrattati di recente di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il suddetto procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

La procedura prevede la rilevazione del dato immobiliare relativo ad ogni immobile comparabile rapportato a quello da stimare; il dato immobiliare comprende tutte le caratteristiche dell'immobile significative per la formazione del valore.

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche del fabbricato da stimare (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

Con la disponibilità dei dati trovati, si potrà procedere con la stesura del rapporto di valutazione e della relazione di stima che comprende:

- i parametri del segmento di mercato;
- la tabella dei dati;
- i prezzi marginali (aggiustamenti);
- la tabella di valutazione (tabella degli aggiustamenti);
- la sintesi valutativa.

La procedura del MCA consiste nel portare “aggiustamenti” ai prezzi di mercato rilevati in misura pari ai “prezzi marginali” delle caratteristiche immobiliari scelte tra quelle ritenute più importanti da compratori o venditori in quel segmento di mercato.

DETERMINAZIONE DEI PREZZI MARGINALI

- Prezzo marginale caratteristica data

$$p(\text{DAT}) = \text{PRZ} \cdot i/12$$

- Prezzo marginale caratteristica superficie principale

$$p1 = \frac{P}{S1 + \sum_{i=2} \pi \cdot Si} \cdot \delta$$

- Prezzo marginale della superficie secondaria

$$p = p1 \cdot \pi$$

- Prezzo marginale della caratteristica servizi è dato dal costo di ricostruzione deprezzato del singolo servizio;

$$Ct = C \cdot (1 - \frac{t}{n})$$

- Prezzo marginale della caratteristica impianti tecnologici è calcolato, come per i servizi;

- Prezzo marginale della caratteristica livello di piano.

$$l = \frac{P_{l+1} - P_l}{P_l}$$

17.6 – Analisi dei comparabili

Le indagini relative alla individuazione dei comparabili sono state compiute per via telematica ed attraverso la consultazione di agenzie di settore e i risultati sono allegati alla presente quale Allegato 10 – Comparabili.

1. Appartamento: via Alessandro Manzoni 227, Poggiomarino

Superficie: 110 mq

Piano: 3

Stato: buono/abitabile

Valutazione: € 190.000

Agenzia: Latuacasa

Allegato quale COMP 1

LINK: <https://www.immobiliare.it/annunci/100093126/>

2. Appartamento: via G. Iervolino, Poggiomarino

Superficie: 120 mq

Piano: 3

Stato: discreto/abitabile

Valutazione: € 190.000

Agenzia: GIUGLIANO IMMOBILIARE

Allegato quale COMP 2

LINK: <https://www.immobiliare.it/annunci/71466242/>

3. Appartamento: via Saporito 76, Poggiomarino

Superficie: 110 mq

Piano: 2

Stato: Discreto/abitabile

Valutazione: € 175.000

Agenzia: Privato

Allegato quale COMP 3

LINK: <https://www.immobiliare.it/annunci/97791448/>

Richiesta	mq	Parametro (€/mq.)	Ubicazione	Stato	Note
€ 190.000	110	1468	via A. Manzoni 227, Poggiomarino	Buono	P3
€ 190 000	120	1345	via G. Iervolino, Poggiomarino	Discreto	P3
€ 175 000	110	1352	via Saporito 76, Poggiomarino	Buono	P2

Tabella comparabili

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 190 000,00	€ 190 000,00	€ 175 000,00	
SCONTO (%)	15,00%	15,00%	15,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 161 500,00	€ 161 500,00	€ 148 750,00	
data (mesi)	6	6	6	0
superficie princip.	110	120	110	124,7
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	2	2	2	1
piano	3	3	2	0
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	BUONO	DISCRETO	DISCRETO	SUFFICIENTE
panoramidà - particolarità	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	15 - 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	110	120	110	124,7
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 1 468,18	€ 1 345,83	€ 1 352,27	€ 1 345,83

Tabella dati.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 269,17	-€ 269,17	-€ 247,92	
superficie princip.	€ 1 468,18	€ 1 345,83	€ 1 352,27	
superficie giardino	€ 67,29	€ 67,29	€ 67,29	
superficie box	€ 672,92	€ 672,92	€ 672,92	
superficie p.auto coperto	€ 538,33	€ 13,46	€ 13,46	
superficie p.auto scoperto	€ 403,75	€ 67,29	€ 67,29	
bagni	€ 8 000,00	€ 8 000,00	€ 8 000,00	
piano	-€ 1 615,00	-€ 1 615,00	-€ 1 487,50	
ascensore	€ 8 075,00	€ 8 075,00	€ 7 437,50	
stato manutentivo	€ 18 705,00	€ 18 705,00	€ 18 705,00	
panoramidà	€ 8 075,00	€ 8 075,00	€ 7 437,50	
dotazione tecnologica	€ 3 230,00	€ 3 230,00	€ 2 975,00	
classe energetica	€ 4 845,00	€ 4 845,00	€ 4 462,50	
epoca costruttiva	€ 4 845,00	€ 4 845,00	€ 4 462,50	

Tabella prezzi marginali.

TABELLA di VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 161 500,00	€ 161 500,00	€ 148 750,00	€ 140 769,31
data	-€ 1 615,00	-€ 1 615,00	-€ 1 487,50	0
superficie princip.	€ 19 783,75	€ 6 325,42	€ 19 783,75	124,7
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	-€ 8 000,00	-€ 8 000,00	-€ 8 000,00	1
piano	€ 4 845,00	€ 4 845,00	€ 2 975,00	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	-€ 37 410,00	-€ 18 705,00	-€ 18 705,00	SUFFICIENTE
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	-€ 4 462,50	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 139 103,75	€ 144 350,42	€ 138 853,75	€ 140 769,31
valore minimo				€ 138 853,75
valore massimo				€ 144 350,42
Divergenza percentuale assoluta:		3,81%		
ATTENDIBILE:		VERO		

Tabella di valutazione.

	EURO	EURO/MQ
COMPARABLE 1	€ 139 103,75	€ 1 115,51
COMPARABLE 2	€ 144 350,42	€ 1 157,58
COMPARABLE 3	€ 138 853,75	€ 1 113,50
SUBJECT	€ 140 769,31	€ 1 128,86

Tabella riepilogativa.

Per quanto riportato in precedenza il sottoscritto esperto stimatore ha calcolato che il valore di mercato dell'immobile staggito, a seguito di arrotondamento, è pari a:

VALORE APPARTAMENTO E CANTINA ANNESSA = € 140.000,00

A tale importo bisogna sottrarre il costo per l'attestato di prestazione energetica (APE) pari a € 500,00, il costo per la verifica degli impianti pari a € 2.500,00, le spese per l'accertamento di conformità pari a € 5.000,00 e il costo per demolizione del locale realizzato sull'area di pertinenza € 5.000,00; per quanto riportato in precedenza il valore di mercato dell'immobile di cui trattasi è pari a € 140.000,00 - € 13.000,00 = € 127.000,00.

Infine, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi, compresi eventuali abusi edilizi non rilevati, del bene venduto pari al 5%; per cui si ha che il valore di mercato ultimo è pari a:

VALORE APPARTAMENTO = € 127.000,00 – 5% = € 120.650,00
che si arrotonda a € 121.000,00

CAP. 18 - QUESITO 18

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

Non vi è alcun contratto di locazione.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 237/2013

CONCLUSIONI

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

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

Espletato e concluso il processo di indagine se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti in cui si fornisce al fine, la configurazione del lotto nonché il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale e appresso riportato:

“LOTTO UNICO”

Composto da:

1 - Piena proprietà dell'appartamento posto al piano terra e piano interrato accessibile dalla Via XXV Aprile n. 94 e 96, con annessa corte urbana di pertinenza posta a poche decine di metri lungo il viale comune.

L'abitazione in analisi si compone di ingresso-salotto, cucina, una camera da letto, un disimpegno e un bagno; inoltre, la cantina è sottostante al vano ingresso e si accede attraverso una rampa di proprietà esclusiva; infine, la corte urbana della superficie di oltre 86 mq circa si trova ad alcune decine di metri lungo il viale comune.

Dati catastali

Appartamento:

- F. 17, p.lla 122, sub 4, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, piano T/S1, rendita € 113,10, via XXV Aprile n. 54/58, piano T/S1;

Corte urbana:

– F. 17, p.lla 182, sub 101, area urbana, via XXV Aprile n. 60, piano T.

Confini

L'appartamento confina nell'insieme a nord con via venticinque aprile, a sud con beni xxxxxxxxxxx, ad est con beni aventi causa xxxxxxxxxxx e ad ovest con viale comune di accesso; l'area urbana di pertinenza confina a nord con cortile del fabbricato a descriversi, a sud con beni xxxxxxxx, ad est con viale comune di accesso e ad ovest con beni xxxxxxxxxxx.

Piano Terra:

Ingresso-salotto: circa mq 21,00

WC: circa mq 3,60

Cucina: circa mq 5,36

Disimpegno: circa mq 8,95

Letto: circa mq 33,00

Piano Interrato:

Cantina: circa mq 27,40

Disimpegno: circa mq 8,95

Corte Urbana:

Area: circa mq 86,00

Complesso edilizio realizzato in epoca antecedente al 1942.

Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde ai grafici allegati alla planimetria catastale** descritta in precedenza per le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna e aperture di due finestre.

Le suddette difformità possono essere **sanate** con la presentazione di un **Accertamento di Conformità** ai sensi dell'art. 37 del medesimo D.P.R. 380/2001

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di **Donazione e divisione del 04/01/2002** a firma del notaio Raffaele Matrone trascritto a Napoli 2 il 10/01/2012 rispettivamente ai numeri 1038/865 e 1039/866 con i quali **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXX** il **XX/XX/XX**, riservando per se il diritto di abitazione, dona a favore dei figli **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** la sua quota di proprietà di diversi immobili provenienti dalla successione del marito **XXXXXXXXXXXXXX**, di cui si scriverà di seguito; successivamente alla donazione i fratelli **XXXXXXXXXXXXXX** si dividono tali beni.

La sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** è defunta.

PREZZO-BASE: € 121.000,00

CONGEDO ESPERTO

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

Con osservanza

Torre del Greco, li 20/02/2024

IL C.T.U.

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense

Firmata digitalmente

Nota conclusiva:

La Presente relazione si compone di n° 59 pagine complessive intestazione compresa oltre agli Allegati

ALLEGATI

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

ALL. 1 - VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

ALL. 2 - CATASTALI

ALL. 3 – ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI

ALL. 4 – TITOLI DI PROVENIENZA

ALL. 5 – CERTIFICATI ANAGRAFICI CREDITORI

ALL. 6 - CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEBITORE PIGNORATO

ALL. 7 – ELABORATO PLANIMETRICO

ALL. 8 – NORMATIVA URBANISTICA POGGIOMARINO

ALL. 9 – USI CIVICI

ALL. 10 – COMPARABILI

ALL. 11– RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA

ALL. 12– DOCUMENTI UTC

ALL. 13– VERBALE ACCESSO