

VITTORIO VITAGLIANO
INGEGNERE

VITI

el-con



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

- 3 Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari -

G.E. Dott.ssa E. Musi
* * * *

Procedimento
48/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA:

CONTRO:

Firmato Da: Vitagliano Vittorio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 387e6700d740691f551f537473991e1



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Vittorio Vitagliano - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 11749 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nola al n. 60, con studio in Somma Vesuviana (NA), Via prima traversa Casaraia 11 nominato esperto stimatore con provvedimento del 18/05/2022 del G.E. dott.ssa Emanuela Musi nella procedura esecutiva immobiliare n 48/2022 promossa da

contro

accettava il incarico e prestava giuramento telematicamente ai sensi dell'art. 161 disp. atto c.p.c. Il G.E. fissava la nuova udienza al 03/11/2022, per provvedere ai sensi degli artt. 569 o 591 bis C.p.c. avendo, peraltro, già nominato con il menzionato provvedimento il dott. **Ciro Russo**, custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato sito in Torre Annunziata (NA) e consistente in:

- a) Appartamento ubicato alla via Via Roma 162 (ora via Roma 138), piano 1, interno 3, identificato al NCEU al Foglio 6*, p.lla 20, sub 104, Rendita: Euro 573.27, , Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 6 vani
- b) Lastrico solare ubicato alla via Via Roma 138 (in atti al civico 162), piano 2, identificato al Nceu al Foglio 6*, p.lla 20 sub 107, Categoria F/5.

SEGNALAZIONE DI INCONGRUENZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI

In merito agli identificativi catastali, appena indicati e ripetuti nel corso della presente relazione peritale, è fondamentale segnalare che, in fase di verifica approfondita, è emersa un'incongruenza di peso notevole sulla procedura di vendita futura. In dettaglio, i beni sono, ad oggi, annoverati nel NCEU al Foglio n°6, particella n°20, sub 104 e sub 107 anzicchè al Foglio 13, particella n°20, sub 104 e sub 107. Quindi l'ubicazione è completamente errata, comportando l'imprecisione di tutte le trascrizioni riferite ai suddetti beni e come tali anche degli estremi di pignoramento di seguito riportati.

SOLUZIONE ALL'INCONGRUENZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI

La soluzione all'incongruenza ravvisata può essere risolta inoltrando al NCEU Agenzia del Territorio un'istanza di rettifica dell'identificativo del Foglio Catastale dal n°6 al n°13. Naturalmente tale rettifica deve necessariamente essere richiesta per la particella n°20 e per tutti i suoi 10 subalterni, (di cui cinque ancora identificati con il numero di partita e la data e protocollo della scheda planimetrica presentata), per ciascuno dei quali deve essere attivata opportuna procedura DOCFA. Il tutto comporterà un aggravio di oneri di spesa pari a circa €400 per subalterno, per un totale di € 4000,00.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il pignoramento immobiliare è stato notificato al proprietario il 22/03/2022, ed è stato trascritto il 20/04/2022, Registro generale n. 18893-Registro particolare n. 14479

A favore



contro

Gli immobili staggiti sono siti in Torre Annunziata (NA) alla Via Roma 162 (ora via Roma 138) e consistono in:

- a) Appartamento ubicato al piano 1, interno 3, identificato al NCEU al Foglio 6*, p.lla 20, sub 104, Rendita: Euro 573.27, , Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 6 vani
- b) Lastrico solare ubicato al piano 2, identificato al Nceu al Foglio 6*, p.lla 20 sub 107, Categoria F/5

Tutto quanto premesso il sottoscritto redige la presente relazione, preceduta dal controllo relativo alla completezza dei documenti ex art. 567 comma 2 c.p.c., e risponde ai quesiti riportati nel verbale di giuramento dell'esperto presente agli atti. Essa è completata dalla documentazione allegata, cartacea, grafica e fotografica, di cui all'elenco riportato in calce alla presente.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.1

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

Risposta Quesito n.1

Il sottoscritto ha provveduto alla consultazione dei registri immobiliari e degli archivi catastali ed ha acquisito la visura ipotecaria dei cespiti, l'estratto di mappa catastale e la visura storica catastale relativa ai cespiti pignorati.

In base alle verifiche effettuate dallo scrivente la documentazione agli atti risulta idonea e completa e vi è continuità nel trasferimento del bene.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente (all. A) e, tenuto conto della documentazione in attifino alla data del titolo ultraventennale, risultano gravare sui cespiti pignorati le seguenti formalità relative alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, non opponibili all'acquirente:

Appartamento riportato al Foglio 6*, p.lla 20, sub 104

ISCRIZIONI

- nessuna



TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE del 02/04/2005 - Registro Particolare 9804 Registro Generale 16733 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 21/655 del 09/02/2005 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 09/03/2007 - Registro Particolare 9371 Registro Generale 18355 - Pubblico ufficiale REGINE FRANCESCO Repertorio 25338/2206 del 05/03/2007 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO
- TRASCRIZIONE del 30/01/2015 - Registro Particolare 2669 Registro Generale 3280 - Pubblico ufficiale REGINE FRANCESCO Repertorio 25338/2206 del 05/03/2007 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 20/04/2022 - Registro Particolare 14479 Registro Generale 18893 - Pubblico ufficiale TRIB. TORRE ANNUNZIATA - UNEP Repertorio 1522 del 22/03/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Lastrico Solareriportato al Foglio 6*, p.lla 20, sub 107

ISCRIZIONI

- nessuna

TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE del 02/04/2005 - Registro Particolare 9804 Registro Generale 16733 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 21/655 del 09/02/2005 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 09/03/2007 - Registro Particolare 9371 Registro Generale 18355 - Pubblico ufficiale REGINE FRANCESCO Repertorio 25338/2206 del 05/03/2007 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO
- TRASCRIZIONE del 30/01/2015 - Registro Particolare 2669 Registro Generale 3280 - Pubblico ufficiale REGINE FRANCESCO Repertorio 25338/2206 del 05/03/2007 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 20/04/2022 - Registro Particolare 14479 Registro Generale 18893 - Pubblico ufficiale TRIB. TORRE ANNUNZIATA - UNEP Repertorio 1522 del 22/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



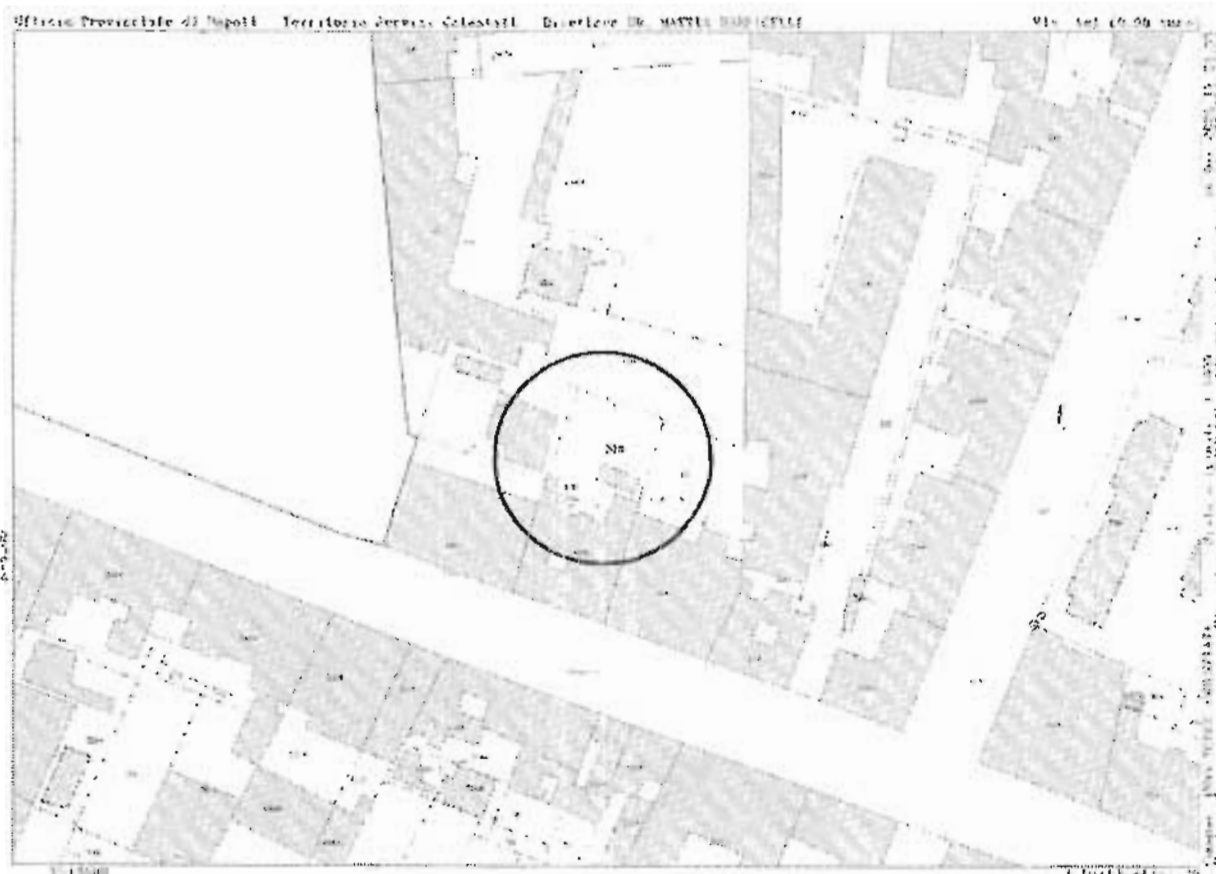
PROVENIENZA

Gli immobili pervennero alla debitrice eseguita per :
ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO del 05/03/2007 REGINE FRANCESCO Sede TORRE ANNUNZIATA (NA)
Repertorio n. 25338 registrato in data - DIVISIONE A STRALCIO con Nota presentata con Modello
Unico n. 9371.3/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 12/03/2007, da beni in
comproprietà con _____ nata

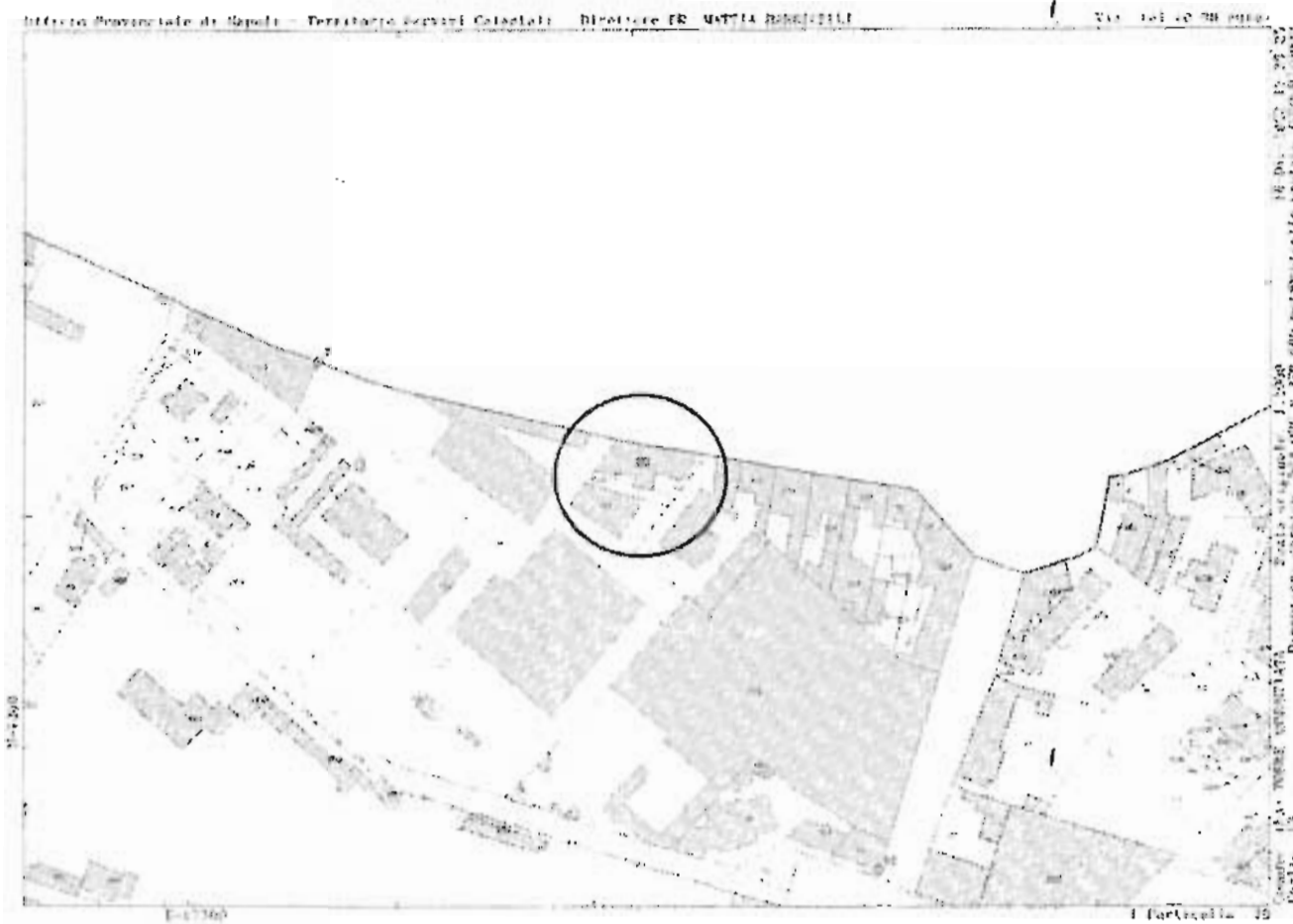
(all. B)
La precedente comproprietà di 1/3 di _____ 2/3 tra _____
_____ fu pervenuta per successione
deceduto _____

- SUCCESSIONE LEGITTIMA per causa di morte del _____
_____ e deceduto il _____ Repertorio 21/655 del
09/02/2005- iscritto Registro Particolare 9804 Registro Generale 16733 - TRASCRIZIONE del
02/04/2005
- Proprietà di 1/1 di _____ o fu pervenuta per atto di compravendita per notaio PLINIO
VARCACCIO GAROFALO del 09/03/1977 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il
6/04/1977 nn.7734/6798 _____

Dall'estratto di mappa catastale (All C) gli immobili di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate non risultano correttamente identificati in quanto effettuando ricerca della particella 20 al foglio 6 essa costituisce un altro fabbricato, infatti il foglio 6 del comune di Torre Annunziata si riferisce ad una zona diversa del territorio comunale che non è la stessa in cui è ubicato il fabbricato oggetto di stima.



Dalla consultazione delle mappe catastali del comune di Torre Annunziata il fabbricato al civico 132 di via Roma risulta mappato nel foglio 13



Dalle visure storiche catastali (all D) all'interrogazione della particella 20 al foglio 6 del comune di Torre Annunziata relativa ai cespiti pignorati, si evince un disallineamento dei passaggi di proprietà con le ricerche ipotecarie in quanto mancante la voltura della denuncia di successione della comproprietà tra gli eredi di _____ (Registro Particolare 9804 Registro Generale 16733 - UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 21/655 del 09/02/2005), ma in allineamento con la situazione ipotecaria attuale.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a reperire presso il Comune di Torre Annunziata (NA) il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio del debitore esecutato (All E) dai quali risulta:

_____ residente in _____
atto di matrimonio registrato a _____ in data _____
contratto cc _____
Annotazione: nessuna



Quesito n.2

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

Risposta Quesito n.2

A seguito del sopralluogo effettuato unitamente al custode giudiziario già nominato come da premessa, gli immobili risultano occupati dalla debitrice e dai componenti del proprio nucleo familiare

Quesito n.3

"descrive, 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. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla

descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. ___ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ ecc. o altro

diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ a ovest, confina con _____ a est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____"

Risposta Quesito n.3

A seguito della comunicazione inviata ai debitori eseguiti dal custode giudiziario nominato, dott. Ciro Russo, il giorno 06/07/2022 il sottoscritto, unitamente al detto custode, si recava sul posto ove sono ubicate le unità immobiliari per dare inizio alle operazioni peritali. Sui luoghi era presente la sig. _____ quale debitrice eseguita, la quale consentiva l'accesso alle unità immobiliari.

Nel corso delle dette operazioni venivano effettuate le misurazioni dei vani costituenti gli immobili in oggetto allo scopo di redigere le planimetrie dello stato dei luoghi (All. F) per procedere al confronto con le planimetrie registrate al Catasto Immobiliare (All. G). Pertanto furono eseguiti anche i rilievi fotografici degli stessi luoghi (All. H).

Le risultanze delle operazioni peritali sono riportate nel verbale all'uopo redatto (All. I).

DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

Gli immobili sono ubicati nell'ambito territoriale del Comune di Torre Annunziata, in provincia di Napoli. La città dista circa 20. km dal capoluogo Campano ed è situata nel Golfo di Napoli nell'insenatura compresa tra Capo Oncino e la foce del fiume Sarno, alle pendici del Vesuvio,



Il territorio comunale è vasto poco più di 7 Km² e ha una popolazione di circa 40.000 abitanti, il che lo rende uno dei comuni italiani più densamente abitato.

Torre Annunziata sorge a ridosso della città di Pompei, sui resti dell'antica Oplontis, città residenziale imperiale romana, sepolta dall'eruzione del Vesuvio del 79, di cui conserva il sito archeologico e le stazioni termali, riconosciuti come patrimonio dell'umanità dall'UNESCO dal 1997.

Oltre ad essere conosciuta per il sito archeologico, è anche un affermato centro industriale per la produzione della pasta tanto da essere detta 'Capitale dell'arte bianca' nonché un importante centro produttivo, nautico, oltre che portuale, accogliendo il terzo porto della regione per estensione. È inoltre sede dello Stabilimento militare Spolente, già Reale Fabbrica d'Armi sotto il regno delle due Sicilie, e oggi gestita dall'Esercito Italiano. Era importante centro balneare fino agli anni '50 decaduto per il progressivo inquinamento delle acque del golfo. Tuttavia in netta ripresa per la riqualificazione delle aree balneari iniziata alcuni anni fa.

La città è ben collegata ai paesi limitrofi e a Napoli, ed è servita dalla rete di autostrade, con ben 2 caselli "Torre Annunziata nord" e "Torre Annunziata sud" posti sull'A3 Napoli - Salerno, tra le uscite di "Torre del Greco" e "Pompei Ovest". È servita, dalla ferrovia Napoli-Salerno e dalla Circumvesuviana, ricopre una posizione importante nel commercio marittimo grazie al porto che viene utilizzato anche da pescherecci e da imbarcazioni turistiche.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono ubicati nel comune di Torre Annunziata in via Roma a ridosso della Marina di Torre Annunziata e vicini a Piazza Imbriani e Piazza Risorgimento dove c'è la Stazione di Torre Annunziata Centrale nodo importante della ferrovia Napoli-Salerno



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Appartamento riportato al Foglio 6, p.lla 20, sub 104*

Il bene è al piano primo di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture rispondenti alle costruzioni tipiche degli edifici residenziali della fine del 1800. Con ingresso dalla strada principale Via Roma attraverso un androne coperto che porta alla scala interna in muratura voltata rifinita con gradini in pietra tipica delle costruzioni dell'epoca. Le facciate esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate con stucchia verticali e orizzontali a marcapiano e intorno al portone di ingresso. Anche le facciate interne alla corte sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; lo stabile nel suo complesso, si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione buona e necessita solo di ripristini di stucco puntuali e di tinteggiatura.

Il fabbricato è sprovvisto di servizio di portierato, ma è munito di impianto citofonico in corrispondenza dell'ingresso dalla strada.

La struttura portante del fabbricato è in muratura e i solai in tecnologia in putrelle di ferro e laterizio. Mentre la struttura del soppalco è in legno come la scala di accesso ad esso.

L'unità ha esposizione sui lati nord, sud ed ovest mentre per i lati rimanenti è a confine con altre unità immobiliari.

L'immobile staggito ha infissi in alluminio con doppio vetro muniti sul lato strada di oscuranti esterni in napoletana sempre in alluminio mentre sul lato interno con avvolgibili e grata in ferro; la pavimentazione è in piastrelle di gress porcellanato così come per i rivestimenti dei servizi igienici; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura lavabile e presentano stucchi e gessolini di finitura; le porte interne sono del tipo a battente in legno con vetro. Il tutto in ottime condizioni manutentive.

L'appartamento è dotata di impianto elettrico con utenza autonoma, l'impianto di riscaldamento autonomo è con radiatori in ghisa alimentati da caldaia a condensazione a metano la quale alimenta anche l'acqua calda sanitaria sono presenti anche condizionatori a pompa di calore per la climatizzazione estiva. Sul lato sud è presente un terrazzo a livello in parte coperto con struttura in legno con vista mare interamente pavimentato con piastrelle in gress per esterni e perimetrato da muretto rivestito anch'esso con piastrelle di gress e sormontato da coprimuro in marmo e grata in legno. Sul lato nord, su strada principale, c'è inoltre un balconcino tipico dei fabbricati dell'epoca.

E' sprovvisto di posto auto ma è possibile parcheggiare su strada.

Lastrico Solare riportato al Foglio 6, p.lla 20, sub 107*

IL lastrico solare in oggetto insistente sulla porzione di superficie dell'appartamento, è un porzione della copertura del fabbricato adibita a terrazzopraticabile, si accede attraverso la stessa scala condominiale attraverso il torrino scala è rifinito con pavimentazione in gress porcellanato per esterni, è perimetrato interamente da muretto in blocchi di tufo rivestito anch'esso con piastrelle di gress e sormontato da coprimuro in marmo e grata in legno è provvisto di adduzione acqua e illuminazione.

Quote di proprietà

I beni risultano di proprietà della sign.ra

in quota 1000/1000

Indirizzo dei beni

Le unità immobiliari sono site nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla Via Roma 138. sono poste al piano primo e secondo con ingresso attraverso la scala comune del fabbricato.



Composizione ed estensione superficiale dei beni

Appartamento riportato al Foglio 6, p.lla 20, sub 104*

L'abitazione si compone di due camere di cui una con soppalco, soggiorno, due bagni, cucina e ripostiglio. L'appartamento si sviluppa su una superficie utile (o calpestabile) di 135.54 mq circa, con altezza interna libera di 4.30m tranne per camera con soppalco di 2.10m e soppalco 1.95m; il terrazzo ha un'estensione di 40 mq di cui circa 17 mq coperti, il balconcino sul lato strada ha superfici di 1.86 mq. (All. F).

Lastrico solare riportato al Foglio 6, p.lla 20, sub 107*

La porzione di lastrico solare riferita alla particelle si estende per 151 mq (All. F).

Confini del bene

Le unità condominiali confinano a nord con Via Roma a sud con corte interna e a est con proprietà aliene.

Individuazione catastale del bene

L'u.i. sono riportate:

- a) Appartamento ubicato al piano 1, interno 3, al Foglio 6*, p.lla 20, sub 104, Rendita: Euro 573.27, , Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 6 vani
- b) Lastrico solare ubicato al piano 2, identificato al Nceu al Foglio 6*, p.lla 20 sub 107, Categoria F/5

Corrispondenza tra consistenza catastale e consistenza reale del bene

La consistenza catastale del bene corrisponde allo stato dei luoghi. E' possibile apprezzare quanto descritto dal confronto tra la planimetria catastale (All.G) ed il rilievo planimetrico restituito dalle misurazioni effettuate in sito (All. F).

Titoli edificatori che legittimano il bene

Le unità immobiliari, sono parte integrante di un complesso a destinazione residenziale della fine del 1800 insistente nella perimetrazione dell'area industriale del vigente PRG, e non esistono nei registri del Comune di Torre Annunziata altri titoli autorizzativi a lavori postumi.

Corrispondenza tra il titolo edificatorio e la connotazione reale del bene

La costruzione è stata realizzata nella fine del 1800, le unità staggite sono state realizzate con frazionamento del piano primo eseguito nel 1997 solo catastalmente senza nessuna autorizzazione urbanistica nell'anno 2007 è stato realizzato il soppalco in legno interno con la relativa scala di accesso sempre senza nessuna autorizzazione il tutto come dichiarato e sanato con Comunicazione di inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria redatta dall'ing. [redacted] e presentata al comune di Torre Annunziata il 31/03/2021 prot 1484 (all. L) con relativo Deposito sismico del soppalco presentato al Genio Civile di Napoli il 18/03/2021 assunto al protocollo n.152951 del 19/03/2021 e successivo aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione interna presentata all'UTE e assunta al protocollo n NA0024629 del 04/02/2021

Applicabilità dell'"accertamento di conformità"

Non avendo riscontrato opere abusive non è necessario effettuare "accertamento di conformità"

Presenza di eventuali ordinanze di demolizione

Non sono state rinvenute agli atti del Comune di Torre Annunziata ordinanze di demolizione per eventuali abusi commessi sugli immobili staggiti.

Atto di provenienza del bene

Gli immobili pervennero alla debitrice eseguita per :

ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO del 05/03/2007 REGINE FRANCESCO Sede TORRE ANNUNZIATA (NA)

Repertorio n. 25338 registrato in data - DIVISIONE A STRALCIO con Nota presentata con Modello

Unico n. 9371.3/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 12/03/2007, da beni in comproprietà

con

La precedente comproprietà di 1/3d _____ (all. B)
A e 2/3 tra _____
pervenuta per successione di _____

nato a _____

- SUCCESSIONE LEGITTIMA per causa di morte del de cuius _____, e deceduto _____ Repertorio 21/655 del 09/02/2005- iscritto Registro Particolare 9804 Registro Generale 16733 - TRASCRIZIONE del 02/04/2005
- Proprietà di 1/1 d _____ pervenuta per atto di compravendita per notaio PLINIO VARCACCIO GAROFALO del 09/03/1977 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 6/04/1977 nn.7734/6798

Prezzo base 197.000 €

Quesito n.4

"Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, 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 fabbricato 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). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto NON DEVE MAI 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"

Risposta Quesito n.4

Dalle documentazioni ipocatastali effettuate sugli immobili (all.G e D) risulta:

Gli immobili pervennero alla debitrice esecutata per:

ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO del 05/03/2007 REGINE FRANCESCO Sede TORRE ANNUNZIATA (NA) Repertorio n. 25338 registrato in data - DIVISIONE A STRALCIO con Nota presentata con Modello Unico n. 9371.3/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 12/03/2007, da beni in comproprietà

La precedente comproprietà di 1/3di _____ e 2/3 tra _____
pervenuta per successione di _____
nato a _____ e deceduto i _____



- SUCCESSIONE LEGITTIMA per causa di morte del de cuius _____
leceduto _____ Repertorio 21/655 del
09/02/2005- iscritto Registro Particolare 9804 Registro Generale 16733 - TRASCRIZIONE del
02/04/2005
- Proprietà di 1/1 di _____
provenuta per atto di compravendita per notaio PLINIO
VARCACCIO GAROFALO del 09/03/1977 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il
6/04/1977 nn.7734/6798

Quindi nel periodo di provenienza ultraventennale alla data di trascrizione del pignoramento risulta:

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI ATTO
DAL 05/03/2007	Proprietà per 1000/1000 bene personale	Atto del 05/03/2007 Pubblico ufficiale REGINE FRANCESCO Sede TORRE ANNUNZIATA (NA) Repertorio n. 25338 DIVISIONE A STRALCIO Nota presentata con Modello Unico n.9371.3/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 12/03/2007 - VOLTURA D'UFFICIO
DAL 12/08/2004 al 05/03/2007	Proprietà per 4/12 bene personale Proprietà per 2/12 bene personale Proprietà per 2/12 bene personale Proprietà per 2/12 bene personale Proprietà per 2/12 bene personale	DENUNZIASUCCESSIONE DI _____ Repertorio 21/655 del 09/02/2005- iscritto Registro Particolare 9804 Registro Generale 16733 - TRASCRIZIONE del 02/04/2005 - VOLTURA CATASTALE NON ESISTENTE IN ATTI
DAL 09/03/1977 al 12/08/2004	Proprietà per 1000/1000 bene personale	COMPRAVENDITA per notaio PLINIO VARCACCIO GAROFALO del 09/03/1977 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 6/04/1977 nn.7734/6798

Per quanto concerne l'identificativo catastale, l'originario impianto meccanografico riferito alla compravendita per notaio PLINIO VARCACCIO GAROFALO del 09/03/1977 era individuato alla maggiore consistenza di tutto il piano primo del fabbricato identificato con schede n.131 e 132 presentate all'UTE di Napoli il 29/01/1977, a seguito di variazione relativa a "frazionamento e fusione" dell'intero piano primo del 23/10/1997 in atti dal 23/10/1997 (n. 17454.1/1997) è stata generata l'attuale consistenza delle unità immobiliari

- Appartamento ubicato al piano 1, interno 3, al Foglio 6*, p.lla 20, sub 104, Rendita: Euro 573.27, , Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 6 vani
- Lastrico solare ubicato al piano 2, identificato al Nceu al Foglio 6*, p.lla 20 sub 107, Categoria F/5



Dall'estratto di mappa catastale (All C) gli immobili di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate non risultano correttamente identificati.

Quesito n.5

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

Risposta Quesito n.5

Gli immobilisono attualmente individuati al N.C.E.U.del Comune di Torre Annunziata al:

- a) Foglio 6*, p.lla 20, sub 104, Rendita: Euro 573.27, , Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 6 vani

in

Unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo civile, sita nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla via Roma n.134(erroneamente riportata al civico 162) - Piano 1

Dati della richiesta	Comune di TORRE ANNUNZIATA (Codice:L245)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 6 Particella: 20 Sub.: 104

INTESTATO

(1) Proprietà 1/1 bene personale

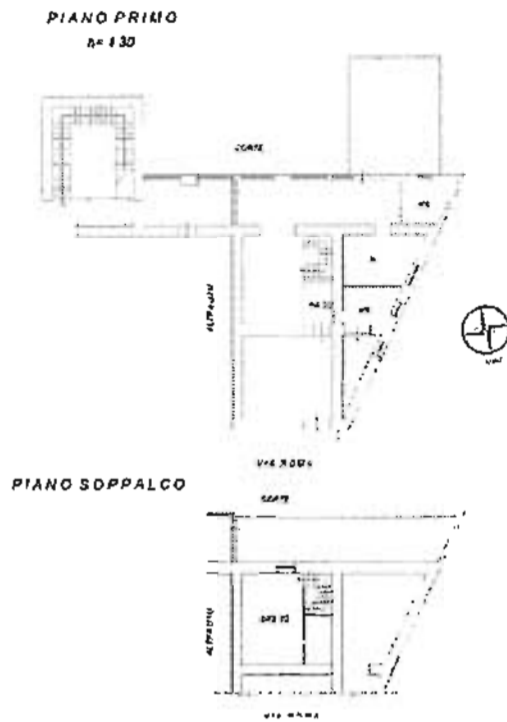
Unità immobiliare dal 04/02/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	20	104	1		A/2	7	6 vani	Totale: 190 m ² Totale: estese aree scoperte** : 181 m ²	Euro 573,27	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/02/2021 Pratica n. NA0024639 in atti dal 04/02/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17208.1/2021)
Indirizzo		VIA ROMA n. 162 Interno 3 Piano 1										
Partita												
Annotazioni		classamento e reddito propri (d.m. 701/94)										
Mod.88												

In visura è necessario, oltre che allineare gli identificativi castastali, aggiornare l'indirizzo dell'immobile all'attuale numero civico 'via Roma n.134'

La planimetria castatale (All G)è conforme allo stato dei luoghi





- b) Foglio 6*, p.la 20 sub 107, Categoria F/5
in ditta

Unità immobiliare a destinazione speciale (lastrico solare) alla via Roma n.134
(erroneamente riportata al civico 162) - Piano 2

Dati della richiesta	Comune di TORRE ANNUNZIATA (Codice:L245)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 6 Particella: 20 Sub.: 107

INTESTATO

(1) Proprietà 1/1 bene personale

Unità immobiliare dal 23/10/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		6	20	107			F/5					VARIAZIONE del 23/10/1997 in attu del 23/10/1997 LASTRICI SOLARI AFFERENTI A 00060003000000102 0000 (n 17463 1/1997)
Indirizzo		VIA ROMA n. 162 Piano 2										
N. edifica		Partita		1002444		Mod. 59						

In visura è necessario, oltre che allineare gli identificativi catastali, aggiornare l'indirizzo dell'immobile all'attuale numero civico 'via Roma n.134'

La planimetria catastale non esiste per questo tipo di destinazione speciale.

Dall'estratto di mappa catastale (All C) gli immobili di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate non risultano correttamente identificati in quanto effettuando ricerca della particella 20 al foglio 6 essa costituisce un altro fabbricato, infatti il foglio 6 del comune di Torre Annunziata si riferisce ad una zona diversa del territorio comunale che non è la stessa in cui è ubicato il fabbricato oggetto di stima.

Quesito n.6

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non



consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari: a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. e) Situazioni di comproprietà. 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) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. 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.

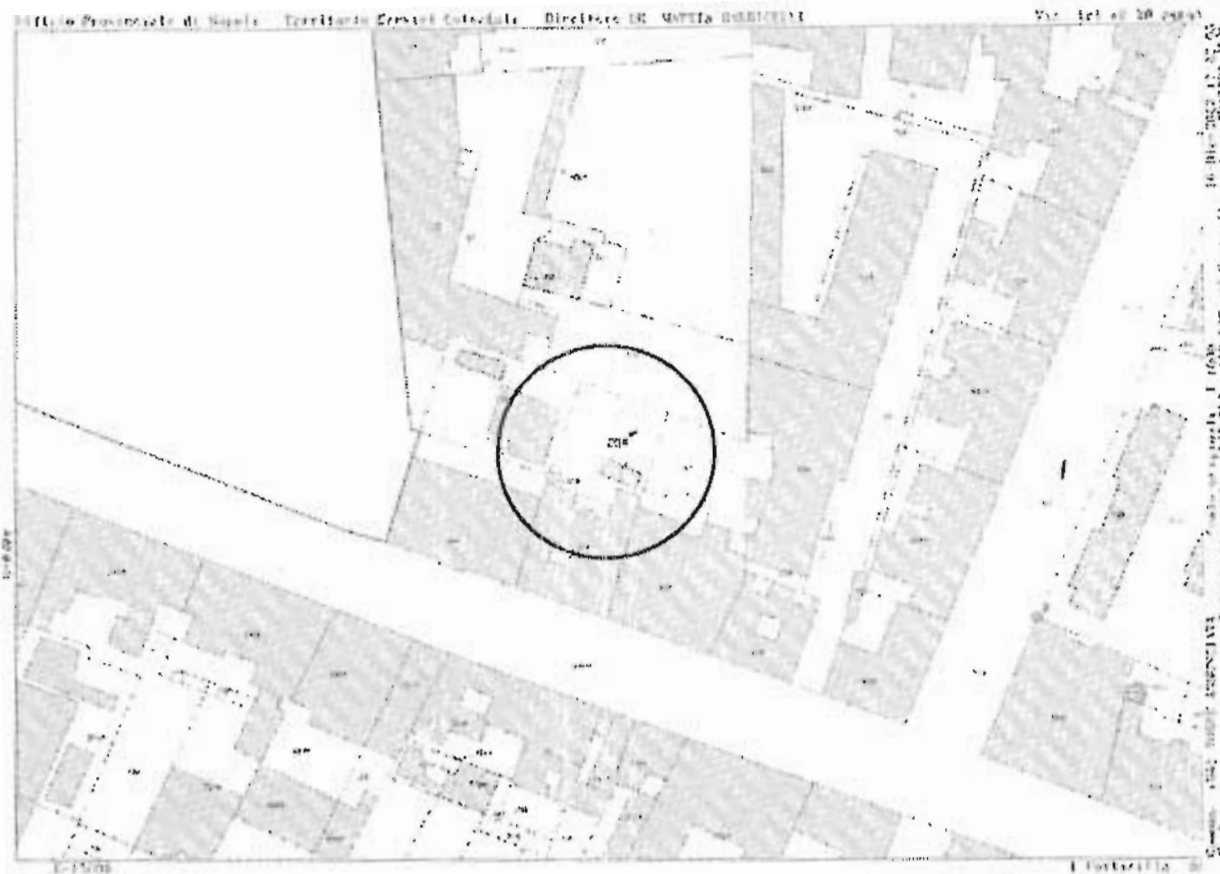
Quesito n.6

Si precisa nuovamente che i dati contenuti nell'atto di pignoramento, quelli contenuti nella relativa nota di trascrizione, le risultanze degli attuali identificativi catastali del bene pignorato e le verifiche effettuate non ne consentono la sua univoca identificazione.

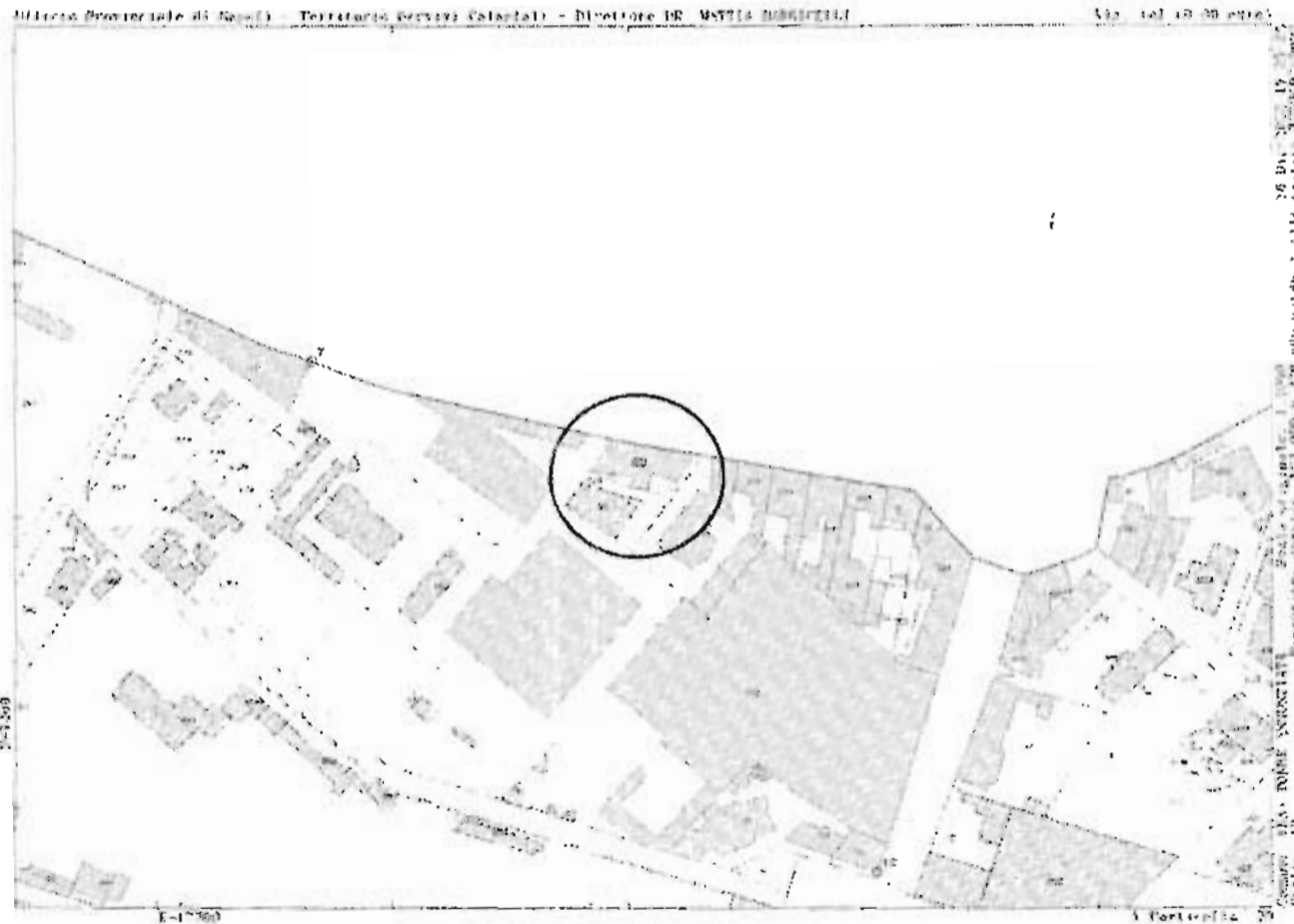
In quanto effettuando ricerca della particella 20 al foglio 6 essa costituisce un altro fabbricato, infatti il foglio 6 del comune di Torre Annunziata si riferisce ad una zona diversa del territorio comunale che non è la stessa in cui è ubicato il fabbricato oggetto di stima.

;



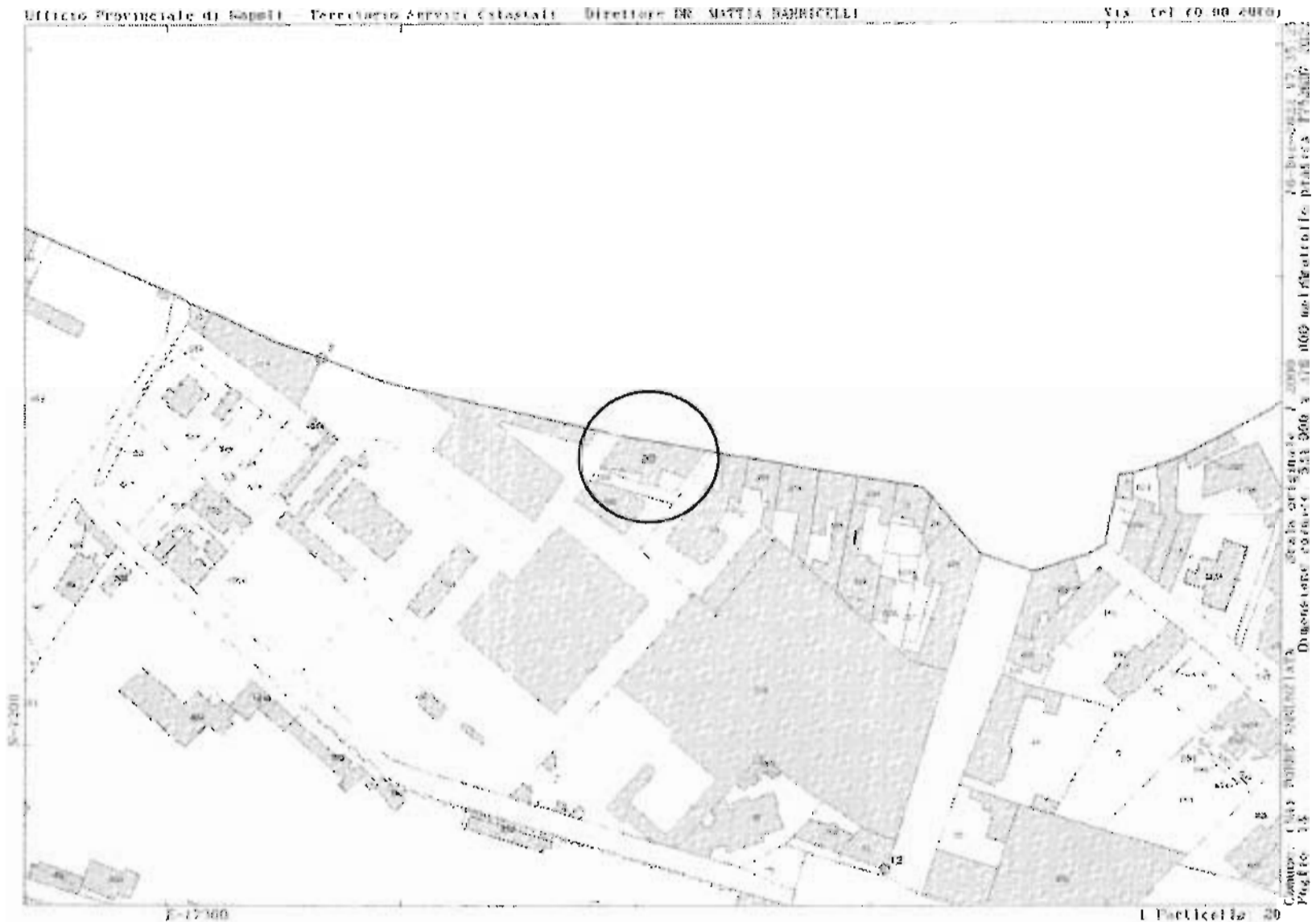


Dalla consultazione delle mappe catastali del comune di Torre Annunziata il fabbricato al civico 132 di via Roma risulta mappato nel foglio 13



Dalle ricerche nelle mappe catastali il fabbricato al civico 132 di via Roma risulta mappato nel foglio 13 alla particella 20





Dalle visure catastali della particella 20 del foglio 13 del comune di Torre Annunziata non risulta nessuna corrispondenza

Ufficio provinciale di: NAPOLI Territorio

Situazione aggiornata al : 16/12/2022

Dati della ricerca

Catasto **Fabbricati**

Comune di: **TORRE ANNUNZIATA** Codice **L245**

Foglio **13** Particella **20**

Motivazione **perizia ctu**

Elenco Immobili

NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA

Agli uffici inoltre non è stato possibile rintracciare l'accatastamento dell'impianto di fabbrica per poter meglio individuare la cronistoria delle particelle generate.

Dalle visure storiche catastali (all D) all'interrogazione dei sub 104 e 107 della particella 20 al foglio 6 del comune di Torre Annunziata relativa ai cespiti pignorati si evince un disallineamento dei passaggi di proprietà con le ricerche ipotecarie in quanto mancante la voltura della denuncia di successione della comproprietà tra i germani

Registro Particolare 9804 Registro



Generale 16733 - UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 21/655 del 09/02/2005) , ma in allineamento con la situazione ipotecaria attuale.

Quesito n.7

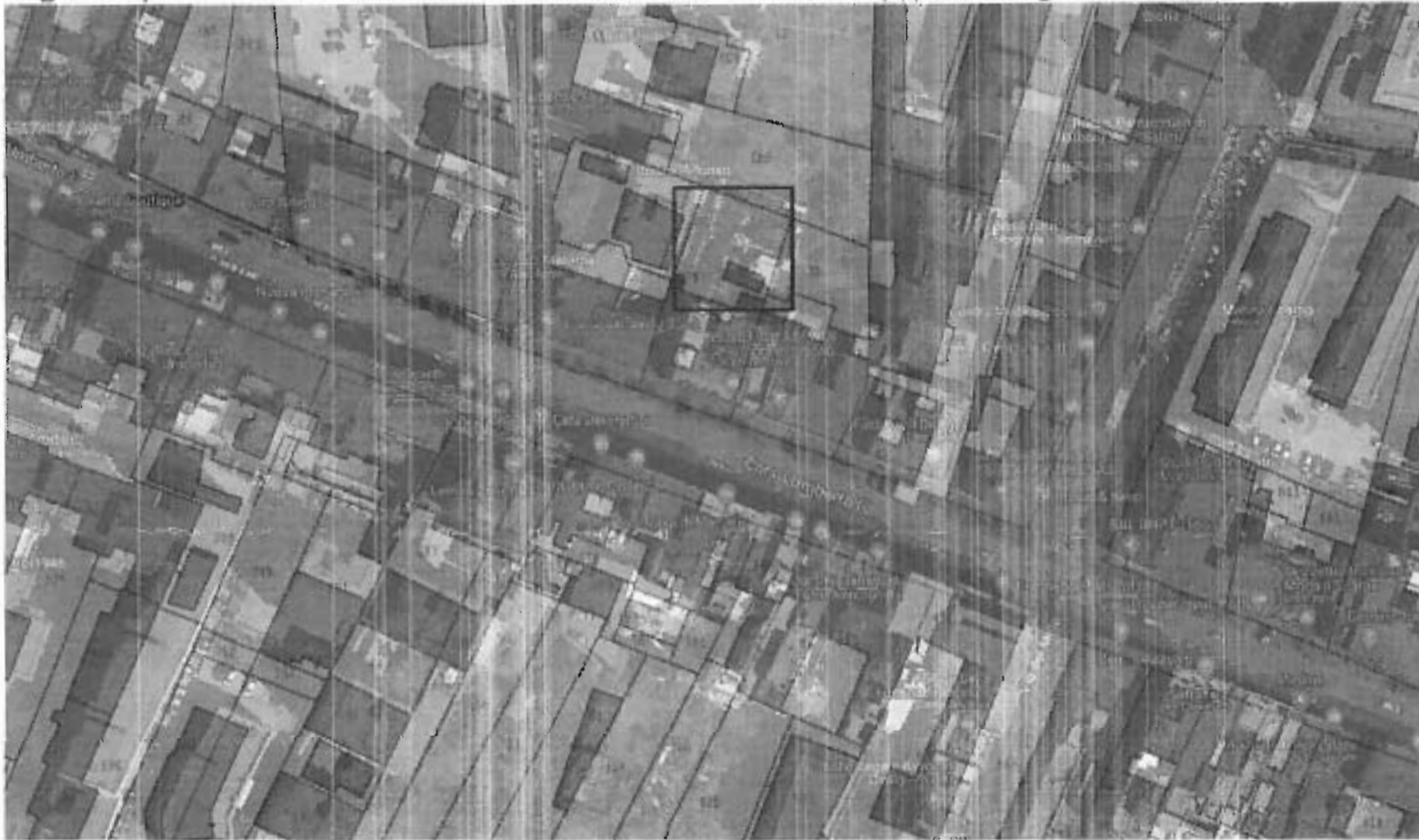
verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari , reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito

Risposta Quesito n.7

Si precisa nuovamente che i dati contenuti nell'atto di pignoramento, quelli contenuti nella relativa nota di trascrizione, le risultanze degli attuali identificativi catastali del bene pignorato e le verifiche effettuate non consentono la sua univoca identificazione.

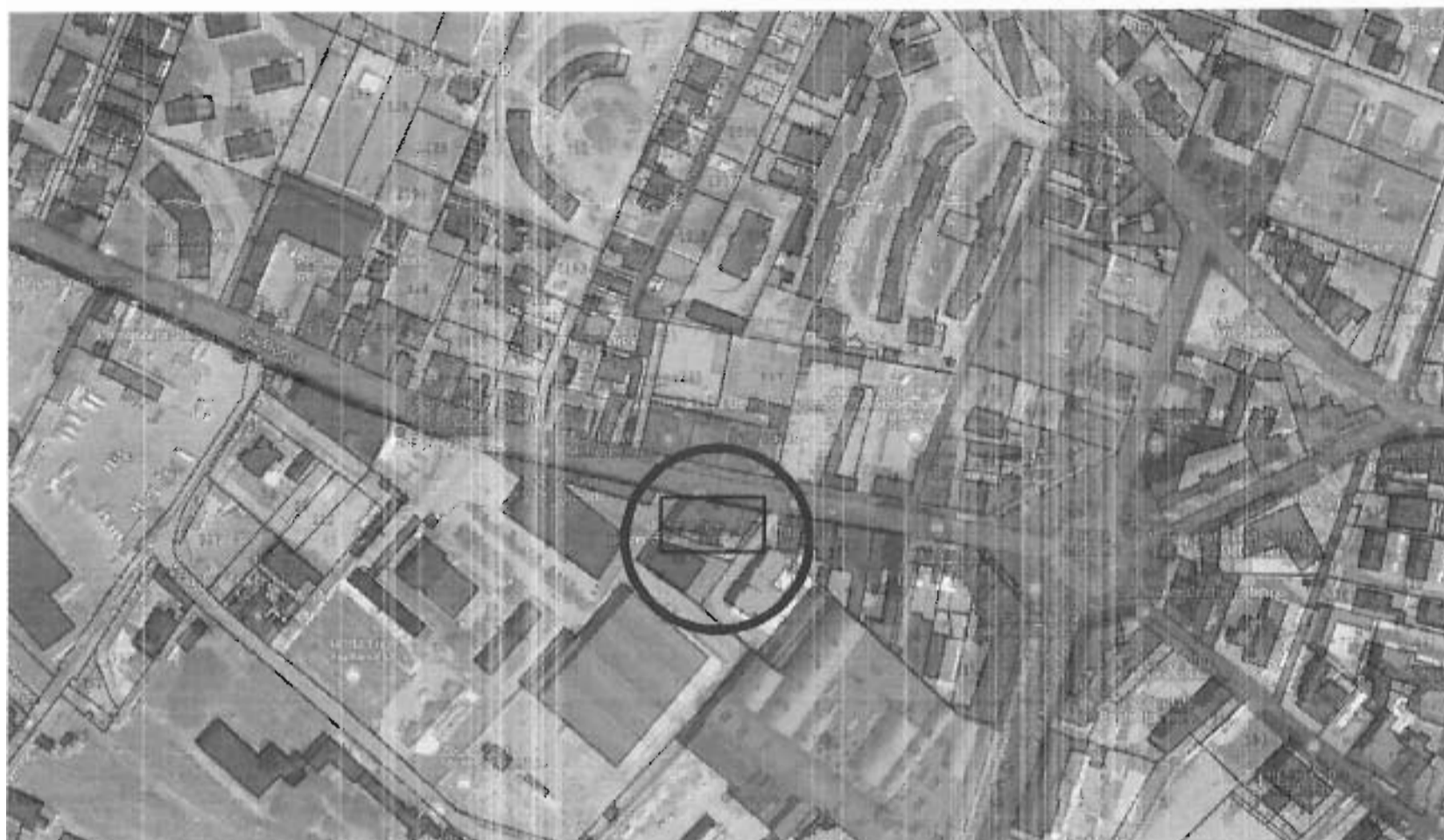
Si riporta altresì la sovrapposizione della mappa catastale con la foto satellitare.

Foglio 6* p.la 20 del comune di Torre Annunziata – errata mappatura degli immobili



Foglio 13 p.la 20 del comune di Torre Annunziata – immobile corrispondente all'indirizzo di residenza





Quesito n.8

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

Risposta Quesito n.8

Dallo studio delle planimetrie catastali e dai rilievi effettuati in loco per entrambi gli immobili non sussistono le circostanze ipotizzate dal quesito in esame, in quanto gli identificativi catastali del bene pignorato non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, tantomeno vi sono immobili contigui che risultino fusi sul piano fisico.

Quesito n.9

precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo:- nell'ipotesi di "differenzialità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la differenzialità riscontrata: • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le



operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima; - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non occatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Risposta Quesito n.9

Gli immobili staggiti derivano da un'unica maggiore consistenza originaria che identificava tutto il piano primo del fabbricato con schede catastali n.131 e 132 presentate all'UTE di Napoli il 29/01/1977 (non reperite agli uffici), a seguito di variazione relativa a "frazionamento e fusione" dell'intero piano primo del 23/10/1997 (n. 17454.1/1997) sono state generate unità:

- a) Appartamento ubicato al piano 1, interno 3, al Foglio 6*, p.lla 20, sub 104, Rendita: Euro 573.27, , Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 6 vani
- b) Lastrico solare ubicato al piano 2, identificato al Nceu al Foglio 6*, p.lla 20 sub 107, Categoria F/5

I diritti reali di cui alla procedura esecutiva, indicati nell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli in titolarità alla debitrice.

I dati di identificazione catastale (comune censuario, foglio, p.lla e sub) dei beni staggiti riportati nell'atto di pignoramento sono conformi ai dati rilevati dalle visure storiche effettuate ma non all'individuazione del fabbricato nelle mappe catastali.

Quesito n.10

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Risposta Quesito n.10

Con le indagini effettuate presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Castellammare di Stabia si è accertato che l'area in cui sono ubicati entrambi gli edifici cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, ricade:

D(2) – Industria di trasformazione agricola-artigianale

“Le parti del territorio ricadenti in tali zone sono destinate alla localizzazione di edifici destinati ad attività produttive di tipo industriale ed artigianale.

Per tale tipologia di insediamento i progetti devono avere approvazione preventiva delle autorità sanitarie competenti e dei vigili del fuoco nonché parere di agibilità delle autorità comunali.

Sono vietate tassativamente le abitazioni...” omissis “... per le zone di ulteriore espansione industriale e per quelle destinate ad industria di trasformazione agricola e artigianale, gli interventi saranno subordinati alla formazione dei Piani degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/7”. (cfr Norme Attuazione PRGI – Comune di Torre Annunziata)

Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento statico ai fini della salvaguardia della Pubblica e Privata incolumità.



Mentre l'intero territorio del Comune Torre Annunziata è sottoposto:

- Al vincolo paesaggistico DLgs n°42/04 già L.n°1497/39 istituito con DM del 28/07/1965;
- alle norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di bacino del Sarno
- a vincolo sismico con grado di sismicità 2 ($0,15 < a_g < 0,25$) – come da Ordinanza del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20/03/2003;

Quesito n.11

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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: • determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; • chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); • verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; • concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Risposta Quesito n.11

Conformità tra la costruzione e le autorizzazioni amministrative

La costruzione è stata realizzata nella fine del 1800, le unità staggite sono state realizzate con frazionamento del piano primo eseguito nel 1997 solo catastalmente senza nessuna autorizzazione urbanistica nell'anno 2007 è stato realizzato il soppalco in legno interno con la relativa scala di accesso sempre senza nessuna autorizzazione il tutto come dichiarato e sanato con Comunicazione di inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria redatta dall'ing. [redatto] e presentata al comune di Torre Annunziata il 31/03/2021 prot 1484 (all. L) con relativo Deposito sismico del soppalco presentato al Genio Civile di Napoli il 18/03/21 assunta al protocollo n. 152951 del 19/03/2021 e successivo aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione interna presentata all' UTE e assunta al protocollo n NA0024629 del 04/02/2021

Esistenza di eventuali dichiarazioni di agibilità

Non esistono agli atti dichiarazioni di agibilità

Epoca di realizzazione dell'immobile

L'immobile è stata edificato nella fine del 1800

Estremi del titolo edificatorio

Essendo una costruzione di epoca storica non esistono titoli edificatori

Esistenza di istanze di condono



Non esistono istanze di condono riguardanti l'immobile staggito o parti di esso ne tantomeno documenti ad esse inerenti agli atti del Comune di Torre Annunziata

Applicabilità della normativa del 2003 in materia di sanatoria di abusi edilizi

Non avendo riscontrato opere abusive non sussistono i requisiti per l'applicabilità della normativa suddetta.

Quesito n.12

Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

Risposta Quesito n.12

Dalle ricerche effettuate presso i registri della piattaforma SID Regione Campania gli immobili sono sprovvisti di Certificati di prestazione Energetica regolarmente registrati (all L) per cui è necessario effettuare l'APE e la relativa registrazione.

Quesito n.13

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

Risposta Quesito n.13

I beni pignorati possono essere venduti in UNICO LOTTO PREVIO ALLINEAMENTO DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE.

Quesito n.14

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

Risposta Quesito n.14

Non sussiste l'ipotesi contemplata dal quesito in questione essendo state pignorate le intere proprietà (quota 1/1) degli immobili

Quesito n.15

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

Risposta Quesito n.15

Come riportato al quesito n.2, a seguito del sopralluogo effettuato unitamente al custode giudiziario già nominato come da premessa, gli immobili risultano occupati dall'esecutata e dal suo nucleo familiare

Quesito n.16

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

Risposta Quesito n.16

Non sussiste l'ipotesi contemplata dal quesito in questione essendogli immobili condotti in locazione come da risposta al quesito n.15



Quesito n.17

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

Risposta Quesito n.17

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ma inserito nel territorio di Castellammare di Stabia ricade nel solo vincolo paesaggistico di cui al D.M. n°42/2004.

Dalle dichiarazioni assunte sul posto, unitamente al custode giudiziario già nominato come da premessa, non risulta costituito alcun condominio, ma le spese comuni vengono ripartite in parti uguali tra i condomini in base ai costi di volta in volta affrontati.

Non è stato possibile accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito n.18

rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti emaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta Quesito n.18

In base agli accertamenti e alle ricerche effettuate è risultato che non vi sono domande giudiziali o provvedimenti giudiziari riguardanti il bene in questione, e che lo stesso non è gravato da diritti demaniali, da censo, livello o uso civico.

Quesito n.19

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Risposta Quesito n.19

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

- *Stima sintetica comparativa*
- *Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione*

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della *Superficie Lorda Vendibile* ovvero della *Superficie Commerciale*, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in loco edella relativa planimetria quotata, appositamente redatta dalla scrivente (All. F) dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'intende lo superficie calcolata al lordo delle murature interne perimetrali e al lordo di metà dei muri*



confinanti con altre proprietà (cfr.:D.P.R. n. 138/98, all. C - "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; NormaUNI EN 15733/11- "Servizi Agenzie Immobiliari").

Superficie Commerciale

Si procede con la determinazione della Superficie Commerciale virtuale totale applicando degli opportuni coefficienti di differenziazione relativi alle diverse caratteristiche dell'immobile:

appartamento Foglio 6*, p.la 20, sub 104

Superficie utile netta dell'unità	
Descrizione ambiente	Superficie utile netta
CAMERA1	28,93 MQ
CAMERA2	29,15 MQ
RIPOSTIGLIO	5,22 MQ
SOGGIORNO	23,66 MQ
BAGNO	6,38 MQ
BAGNO	7,44 MQ
CUCINA	11,26 MQ
SOPPALCO 15% H<2.40	15% di 20.50=3.07 MQ
TOTALE SUPERFICIE UTILE	115.11 MQ

Considerando i tramezzi interni, la muratura di confine al 50% e la muratura perimetrale al 100%, si ottiene la superficie lorda pari a 151,00 MQ

Superficie non residenziale netta dell'unità	
BALCONCINO	1.86 MQ
TERRAZZO	38.99 MQ
TOTALE SNR	40.85 MQ
25%	10.21 MQ

Si ottiene quindi una superficie commerciale convenzionale dell'appartamento pari a 151,00+10.21 = 161.21 mq

Lastrico solare Foglio 6*, p.la 20, sub 107

Superficie non residenziale netta dell'unità	
Lastrico solare	151,00 MQ
TOTALE SNR	151,00 MQ
10%	15.10 MQ



Considerando il lastrico solare quale pertinenza dell'appartamento di ha una superficie commerciale convenzionali pari a **176,31 mq**

Applicando alle superfici i seguenti coefficienti

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
<u>Piano 1°</u>	<u>-10%</u>	<u>-10%</u>
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-25%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
stato scarso	-20%
stato mediocre	-10%
Buono stato	0,00%
Ristrutturato	+5%
<u>Finemente ristrutturato</u>	<u>10,00%</u>
Nuova costruzione	+15%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente nell'intero arco del giorno	+10%
<u>Luminoso</u>	<u>Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno</u>	<u>+5%</u>
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo	- 5%



LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO		
	del giorno o assente			
ESPOSIZIONE E VISTA		COEFFICIENTE DI MERITO		
Esterna panoramica		+10%		
<u>Esterna</u>		<u>+5%</u>		
Mista		0%		
Interna		- 5%		
Completamente interna		-10,00%		
ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE	
1 – 20 anni	0%	0%	-5%	
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%	
<u>Oltre 40 anni</u>	+10%	<u>0%</u>	<u>-15%</u>	
RISCALDAMENTO		COEFFICIENTE DI MERITO		
<u>Autonomo</u>		<u>+5%</u>		
Centralizzato		0%		
Centralizzato con contabilizzatore		+2%		
Assente		-5%		

si otterrà quindi la Superficie Commerciale Utile dell'unità immobiliare, per cui si ha

$$\text{Superficie convenzionale commerciale} \\ 176.31\text{mq} \times 0.9 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.05 \times 1.05 \times 1.05 = 192.87 \text{mq}$$

STIMA SINTETICO COMPARATIVA

La "stima sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.



Lo scrivente, quindi, si è documentata sui valori al metro quadro applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate nonché sui valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed ha tenuto conto altresì del contesto urbanistico - edilizio in cui è ubicata l'u.i. in questione, delle caratteristiche e della presenza di altri immobili destinati ad uso residenziale nei dintorni, nonché delle particolari e specifiche caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio ivi presenti.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

Abitazioni di tipo civile

Prezzo di riferimento medio stimato di vendita pari a 1.300,00€/mq

Come da tabella di seguito riportata

indagini	Valore di vendita minimo €/mq	Valore di vendita massimo €/mq
Quotazione OMI Semestre 1 - 2022	1.200	1.800
Borsino immobiliare Semestre 1 - 2021	1.092	1.816
Agenzia immobiliare	800	1.100
Media tra i valori	1.030	1.572
Quotazione di riferimento	1.301	

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenuto conto dello stato in cui essa si trova e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato un valore di mercato del bene

SUPERFICIE COMMERCIALE (IN CIFRA TONDA)	VALORE UNITARIO MEDIO STIMATO	VALORE IMMOBILE
193.00mq	1.300,00 €/mq	250.900,00 €

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è pari in cifra tonda a:

€ 251.000,00 (euro duecentocinquantunomila/00)

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DESUNTO

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i$$

Dove

V = Valore dell'immobile



STIMA SINTETICO-COMPARATIVA	STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	VALORE IMMOBILE
251.000€	144.000 €	197.500€

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetico comparativa è pari in cifra tonda a:

€ 197.500 (euro centonovantasettemilacinquecento/00)

Tali valori vanno decurtati degli oneri per la

- redazione dell' Attestato di prestazione energetica (APE) e la relativa registrazione stimanti nella cifra di 300.00 €

Per cui si ottie $197.500 - 300 = 197.200€$

Il valore di tonda a:

€ 197.000 (euro centonovantasettemila/00)

ADEGUAMENTI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART.568 DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO IN LEGGE132/2015

Ai sensi della Legge 132/2015 i valori di mercato innanzi determinati per le unità immobiliari pignorate non dovranno tenere conto degli opportuni coefficienti di adeguamento

Quesito n.20

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

Risposta al Quesito n.20

Non sussistono i criteri di risposta al quesito in quanto gli immobili sono occupati e diretti dall'esecutata

Lì 15/12/2022

L'esperto stimatore

Ing. Vittorio Vitagliano



R = Reddito annuo (netto)

i= tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

Oltre alle molteplici fonti innanzi precisate consultate dalla scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc.

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un canone di locazione mensile pari a 600,00 €/mese

e quindi il seguente canone di locazione annuo lordo:

$$600,00 \text{ €/mese} \times 12 = 7200,00\text{€}$$

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 4%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una

percentuale almeno del 20% per tener conto dell'incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può quindi determinare il valore di V

Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = 7.200,00\text{€} \times 20\% = 1440,00\text{€}$$

per cui sarà

$$R = 7.200,00\text{€} - 1.440,00\text{€} = 5.760,00\text{€}$$

$$I = 0.040$$

e quindi sostituendo tali valori nella formula $V = R/i$

si ottiene in definitiva

$$V = 5.760\text{€} / 0.04 = 144.000\text{€}$$

Il valore di mercato dell'appartamento, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto risulta pari a:

144.000€ (centoquarantaquattromila/00)

MEDIA TRA I VALORI OTTENUTI CON LE DUE DIFFERENTI STIME

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati lievemente differenti. È opinione dell'esperto che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Pertanto si ha:



* (VEDI SEGNALAZIONE DI INCONGRUENZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI E RISPOSTA AL QUESITO N.1)

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato A: Visure ipotecarie;
 - Allegato B: Atto di provenienza –divisione a stralcio;
 - Allegato C: Estratto di mappa;
 - Allegato D: Visure catastali storiche;
 - Allegato E: Certificati anagrafici;
 - Allegato F: Rilievo planimetrico;
 - Allegato G: Planimetrie catastali;
 - Allegato H₁: Rilievo fotografico del bene n°1;
 - Allegato H₂: Rilievo fotografico del bene n°2;
 - Allegato H₃: Rilievo fotografico del complesso immobiliare;
 - Allegato I: Verbale di accesso;
 - Allegato L: CILA . prot 1484 del 31/03/2021 – denuncia autorizzazione sismica 152951/2021
- 