

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE e PERIZIA di STIMA

Per l'appartamento posto nel Comune di Torre del Greco (NA) al
Vicolo 3' Giardino del Carmine n. 9 (ex 7) ricaduto nella procedura
esecutiva immobiliare promossa da:

Grogu Spv srl. contro i coniugi [REDACTED].

(R.G.E. 65/2023)

G.E.: Dott.ssa Anna Maria Diana

C.T.U. Geom. Michele Iovane

Data: 30 settembre 2024

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Michele Iovane, con studio tecnico in Torre Annunziata (NA) alla Via San Francesco di Paola n. 74, iscritto nel Collegio dei Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n. 3368, ad espletamento dell'incarico conferitogli in data 29.03.2024 dalla Dott.ssa Anna Maria DIANA, quale G.E. del Tribunale di Torre Annunziata per la procedura esecutiva R.G.E. 65/2023 promossa dalla Soc. Grogu Spv srl con sede in Conegliano (TV) contro i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], rassegna la seguente relazione, fornendo esauriente riscontro ai quesiti posti dal G.E. contestualmente all'affidamento del predetto incarico, precisandosi che, per una più agevole lettura della relazione, i quesiti posti saranno riportati sinteticamente così come riportati nella modulistica che accompagna il verbale di giuramento dell'esperto.

Quesito 1:

L'esperto verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° collima c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 29.03.2024, il sottoscritto riceveva dal G.E. Dott.ssa Anna Maria DIANA l'incarico per stimare un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al secondo piano di un fabbricato nel Comune di Torre del Greco (NA) in 3' Vicolo Giardino del Carmine n. 9 (ex 7), ricaduto nella procedura espropriativa, a carico degli esecutati coniugi [REDACTED] e [REDACTED].

Il sottoscritto, accettato l'incarico ed esaminata la documentazione reperita nel fascicolo di causa, ne desumeva i necessari dati ed avviava, al fine del controllo relativo alla completezza della documentazione, eseguendo in primo luogo una ricerca della documentazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché una verifica della situazione ipotecaria presso gli uffici della Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2' e di Napoli 3', l'Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli, ricavandone le risultanze che appresso si dettagliano.

Agli approfonditi controlli ed esami sulla documentazione reperita presso i competenti uffici, ne è seguito il sopralluogo presso l'immobile staggito per l'analisi della sua consistenza e la verifica dello stato di conservazione e con la riproduzione fotografica dello stato dei luoghi.

A seguito dell'esperito sopralluogo del 29 aprile c.a. è stato immediatamente trasmesso nel fascicolo telematico della procedura il modulo per il controllo della documentazione al fine di comunicare l'avvenuto accesso ai luoghi di causa, lo stato di occupazione dell'immobile e la conferma della completezza della documentazione depositata dalla parte creditrice.

Quesito 1 secondo capoverso.... predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).....;

Il compendio immobiliare soggetto alla procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 65/2023 consiste in un appartamento posto al secondo piano dello stabile sito nel Comune di Torre del Greco (NA) in Vico 3' Giardino del Carmine civico n. 9 (ex 7).

Dalle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2', dallo sviluppo delle formalità gravanti sui soggetti esegutati e dalle note delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro i soggetti, si è evidenziato quanto segue:

A carico degli esegutati coniugi [REDACTED] e [REDACTED] è stata reperita una formalità di trascrizione contro, recante i n. 11434/15413 del 23.03.2023 e consiste in un verbale di pignoramento immobiliare a favore della Getesi srl per Groggu spv srl. avente sede in Napoli sull'immobile prima descritto. **(Allegato n.1).**

La trascrizione del pignoramento, unitamente alla certificazione notarile prodotta dal Notaio Luca dell'Aquila in Frosolone (IS) relativa a detto immobile e dalla verifica della regolarità degli adempimenti e della tempistica di notifica ai soggetti esegutati, attestavano la completezza e la conformità della documentazione (di cui all'art. 567, 2° comma) reperita nel fascicolo di causa.

Non sono state reperite altre formalità pregiudizievoli a carico dei suddetti coniugi.

Quesito 1 terzo capoverso.... acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene;

Individuato il bene staggito, è stata richiesto presso l'Agenzia delle Entrate-Uff.Prov. del Territorio di Napoli l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'immobile. **(Allegati n.2-3).**

La planimetria relativa all'appartamento negli archivi di detto ufficio, risulta essere stata depositata in data 09.10.2002 e non ve ne sono state presentate altre in epoca successiva.

Quesito 1 quarto capoverso.....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.

Presso l'ufficio Provinciale del Territorio di Napoli è stata poi prodotta la visura catastale storica dell'immobile al fine di individuare esattamente l'intestazione e l'ubicazione degli immobili.

Il fabbricato è riportato in mappa del Catasto Terreni al Foglio 20 con l'identificativo del fabbricato quale mappale 15. **(Allegato n.4).**

Il sottoscritto ha poi reperito dalle Conservatorie dei RR.II. di Napoli 2' tutti i titoli di provenienza fino a quello anteriore al ventennio e che appresso saranno dettagliate.

Quesito 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;

Dalle certificazioni prodotte presso l'Ufficio Anagrafe e dello Stato Civile del Comune di Torre del Greco è emerso che gli esecutati coniugi hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] e che sono a tutt'oggi residenti nell'alloggio staggito, unitamente alla loro figlia e nipote (**Allegati n.5-5a-5b-6-7-8**).

Assunti quindi tutti i dati relativi a detta unità immobiliare, si procede appresso alla sua descrizione, in risposta al:

Quesito 3. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, 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, 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".

Acquisita la documentazione tecnica necessaria per individuare correttamente l'immobile da stimare, si concordava quindi col Custode Giudiziario, Avv.to Francesco Maria Perna di esperire un congiunto accesso sui luoghi, stabilito per il giorno 29.04.2024.

In tale data, ci siamo recati sui luoghi, rilevando quanto segue:

Il fabbricato dov'è sito il compendio immobiliare staggito è posto nel Comune di Torre del Greco (NA) in Vico 3' Giardino del Carmine n. 9 in piano 2', strada che diparte dalla Piazza Palomba e si collega al Rione Acquaviva.

Al fabbricato, contrassegnato dal civico 9, si accede mediante un androne di portone e poi alla cassa scale che immette al secondo piano, costituito dall'unico alloggio staggito.

Tipologia, destinazione, epoca di realizzazione e stato dell'edificio:

L'area di ubicazione del fabbricato dove insiste l'appartamento in oggetto, è in pieno centro storico della città, costituito essenzialmente da corpi di fabbrica realizzati nel 1800 ed alla metà degli anni '50 del secolo scorso con l'edificazione di nuove costruzioni multifamiliari.

Descrizione dell'edificio nel quale insiste il cespite pignorato:

Il fabbricato, di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, si articola su di un'unica scala ed è costituito da cinque unità immobiliari destinate ad uso residenziale.

La costruzione del fabbricato risale alla fine del 1800 e presenta una struttura portante in pietrame vesuviano, e con i solai intermedi e quello di copertura del tipo misto di ferro e tavelloni; le tramezzature sono costituite da murature di laterizi.

Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

a. Descrizione del cespite pignorato - materiali costruttivi – finiture - impianti

All'appartamento, posto al secondo piano si accede mediante una cassa di scale, i cui ultimi rampanti sono scoperti.

Il vano d'ingresso, munito della porta di caposcala blindata, è posto di fronte alla ultima e ripida rampa di scale che diparte dalla sottostante loggetta comune del sottostante primo piano.

L'alloggio è costituito da un disimpegno, un vano cucina con balcone sul quale è stata realizzata una veranda, un modesto w.c., una cameretta ed una camera da letto con balcone prospettante sul versante sud col sottostante Vicolo Lungo Giardino del Carmine.

Saranno quindi esaminati gli elementi che ne definiscono l'alloggio, inclusi gli ambienti interni e le finiture, concentrandoci sulla sua modesta, ma funzionale natura.

Il vano ingresso, di modesta metratura immette in un vano cucina con balcone prospettante sul versante nord e sul quale è stata realizzata una veranda costituita da elementi di alluminio anodizzato, del tipo bronzato, e vetri.

L'ambiente cucina è regolarmente pavimentato e la parete dov'è disposta la zona cottura è rivestita parzialmente con piastrelle maiolicate.

Da detta cucina si accede ad un minuscolo disimpegno che immette ai restanti tre ambienti che ne completano l'alloggio.

Sul versante destro vi è un bagno, di esigue dimensioni e regolarmente pavimentato con piastrelle maiolicate ed è munito di tazza w.c., bidet, lavabo e cabina doccia.

Le perimetrali del bagno sono rivestite con piastrelle sino all'altezza di 2,30 m.

Attiguo al bagno vi è una cameretta munita di finestra, e sul versante sinistro vi è la camera di letto, munita di balcone.

I soffitti e le pareti di tutti gli ambienti sono bene attintati; la pavimentazione è costituita da piastrelle di gres porcellanato.

Tutti i vani godono di una buona luminosità ed aerazione.

L'intera unità immobiliare si presenta in un discreto stato manutentivo.

Gli infissi interni sono di mogano tamburato con invetriata; i serramenti sono di alluminio anodizzato e quelli esterni sono di ferro.

Tutti i vani costituenti l'alloggio hanno un'altezza costante di 3,00 m. essendo stati controsoffittati riducendosi l'originaria altezza di 3,50 m.

b. Dimensioni planimetriche dell'alloggio:

Si premette che l'unità immobiliare in oggetto ha subito una modifica della distribuzione degli spazi interni, come si rileva dalla visura catastale che riporta tale variazione eseguita in data 09.10.2002 dagli allora proprietari [REDACTED].

Dalle risultanze degli archivi dell'ufficio tecnico comunale di Torre del Greco non è però risultata alcuna comunicazione o pratica edilizia presentata per la realizzazione di tali lavori o per la veranda, né risultano istanze presentate dai successivi soggetti avvicinandosi negli anni nella proprietà dell'alloggio.

Per il fabbricato, realizzato a fine del 1800, non sono state reperiti titoli abilitativi per la sua edificazione.

I rilievi metrici eseguiti hanno determinato una superficie netta dell'alloggio di circa 44,00 mq.

A detta superficie si aggiungeranno, opportunamente ragguagliate, quelle relative al balcone della camera da letto avente una superficie di circa 1,90 mq. e della veranda avente una superficie di circa 2,20 mq.

La scaturita superficie commerciale, che comprende le perimetrali e le tramezzature, così come ricavata da apposito elaborato che si allega, assomma a circa 63,00 mq.

Non vi sono, oltre a tale descritto alloggio, altre pertinenze o accessori, ma i solo i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, così come descritto negli atti di compravendita dell'immobile, anche se, sulla planimetria catastale che rappresenta l'immobile, è riportato un minuscolo ripostiglio, posto sul pianerottolo di smonta tra il primo ed il secondo rampante della scala che dal primo piano immette all'alloggio.

Tale modesto manufatto, di circa 1,50 mq., in origine adibito a w.c. e trasformato poi in ripostiglio, non è riportato, quale accessorio, in nessuno degli atti di compravendita che hanno interessato negli anni l'immobile e quindi, ai fini della stima non sarà considerato, non avendosi certezza dell'effettiva proprietà.

Il rilievo planimetrico quotato, realizzato a seguito dell'esperito sopralluogo, si allega alla presente (**Allegato n.9**).

c. Impianti:

L'alloggio è dotato dell'impianto elettrico, degli impianti idrici di adduzione e scarico e produzione di acqua calda sanitaria, ottenuta mediante uno scaldabagno elettrico posto nella veranda.

Per detti impianti non è stata reperita alcuna documentazione tecnica.

Per produrre le certificazioni degli impianti, previa la necessaria verifica tecnica degli stessi, se ne preventiva quindi una spesa di circa €. 300,00 (trecento/00).

d. Stato di manutenzione:

Lo stato di manutenzione dell'alloggio e degli impianti è nel complesso discreto.

e. Confini:

L'appartamento confina a Nord con sottostante cortile di altro fabbricato, a Sud e ad Ovest con il fabbricato distinto dal mappale 14 ed il sottostante Vicolo 2' Lungo Giardino del Carmine.

Tali confini sono esattamente riportati negli atti di compravendita e corrispondono all'attuale stato dei luoghi periziati.

f. Identificativi catastali:

L'appartamento è attualmente individuato al Catasto Fabbricati coi seguenti identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco, in Ditta [REDACTED] nato a Torre del Greco [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nata a Torre del Greco il [REDACTED] proprietà per il restante 1/2 in regime di comunione.

Foglio 20 Mappale 15 Sub. 9 Vico III Giardino del Carmine n. 7 piano 2' Cat.A/4 Cl.3 Vani 3,0 Rendita catastale €. 130,15.

Quesito 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.*

Il sottoscritto, prodotto l'elenco delle trascrizioni a favore e contro i soggetti eseguiti presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 3, ne ha sviluppato le relative note, provvedendo poi a reperire gli atti traslativi precedenti, sino a quello più remoto, e che appresso si dettagliano.

- 1. Atto di compravendita del 29/6/2006** repertorio n. 9698 per notar Tommaso Branno di Torre del Greco, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 3/7/2006 ai nn. 50018 registro generale e n.25152 registro particolare.

Copia di detto atto è stato richiesto in copia alla Conservatoria dei RR.II (**Allegato n.10**).

Con tale atto i coniugi [REDACTED] acquistarono dai coniugi [REDACTED] nato a Torre del Greco il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Torre del Greco il [REDACTED] in regime di comunione legale, l'immobile oggetto di stima, così descritto:

"Immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Torre del Greco alla Via 3° Vico Giardino del Carmine n. 7, e precisamente appartamento posto al secondo piano, composto da tre vani catastali, confinante con Vico 2° Lungo Giardino del Carmine, proprietà Vitiello o aventi causa, proprietà Soprano e Palmisano o aventi causa, salvo altri, riportato in catasto fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 20, p.la 15, sub. 9, Via Giardino del Carmine Vico III n. 7, piano 2, cat. A/4, cl. 3, vani 3.

I predetti beni con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritti sulle parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato."

- 2. Atto di compravendita del 17/11/2003** per notar Maria Luisa D'Anna di Napoli repertorio numero 85932, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 21/11/2003 ai nn. 48137 registro generale e n. 34086 registro particolare.

Con tale atto i coniugi **Palomba Francesco** nato a Torre del Greco il **28/9/1977** e **Ciavolino Caterina** nata a Torre del Greco il **15/5/1976** acquistarono, in regime di comunione legale, dal signor Liotti Claudio l'intera proprietà dell'unità immobiliare, oggi staggita.

Copia di detto atto è stato richiesto in copia alla Conservatoria dei RR. II (**Allegato n.11**).

3. **Scrittura privata di compravendita** del 12/03/2003 per notar Francesco Mercadante di Torre del Greco repertorio n.55543, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 14/3/2003 ai nn.10819 registro generale e n.8080 registro particolare.

Con tale atto Il signor **Liotti Claudio** acquistò l'intera proprietà dell'immobile dai coniugi **De Rosa Matteo** nato a Ercolano il **19/8/1965** ed **Ascione Raffaella** nata a Napoli il **6/6/1968** in regime di comunione legale.

Copia di detto atto è stato richiesto in copia alla Conservatoria dei RR. II (**Allegato n.12**).

4. **Scrittura privata di compravendita** per notar Giovanni Mainiero del 2/6/1988, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 9/6/1988 ai nn. 17508 registro generale e n.12970 registro particolare.

Ai predetti coniugi **De Rosa Matteo** ed **Ascione Raffaella** l'immobile pervenne per acquisto fattone dai coniugi **De Carlo Vittorio** nato a Torre del Greco il **10/10/1956** e **Barbato Margherita** nata a Torre del Greco il **16/9/1962** in regime di comunione legale.

Quesito 5) *Provveda all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....*

Quesito 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: 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.*

In risposta a questi due quesiti si relaziona quanto segue:

L'unità immobiliare, così come di rileva dalla visura catastale prodotta in data 30.03.2004, è così individuata:

Comune di: Torre del Greco (NA)

Ditta attuale: **[REDACTED]** nato a Torre del Greco (NA) il **[REDACTED]**, propr. ½ e **[REDACTED]** nato a Torre del Greco (NA) **[REDACTED]** propr. ½

Identificativi catastali: Foglio 20, Mappale 15, subalterno 9.

Consistenza: Categoria A/4, classe 3 vani 3,0 Rendita Catastale €. 130,15

Ubicazione: Via 3° Vico Giardino del Carmine n. 7 Piano 2'.

Tali dati d'individuazione dell'unità immobiliare sono riportati correttamente nel pignoramento immobiliare richiesto dal precedente creditore.

L'immobile, nel corso degli anni, nonostante i molteplici cambi d'intestazione cronologicamente riportati nella visura catastale, non ha subito alcuna variazione di classamento, né di consistenza o di toponomastica, né di modifica del suo originario identificativo, rilevandosi peraltro la variazione catastale presentata a seguito della diversa distribuzione degli ambienti interni, realizzati senza alcun titolo autorizzativo.

Quesito 7 primo capoverso 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;

La planimetria catastale che rappresenta l'immobile è conforme all'attuale stato dei luoghi visionati nel corso dell'esperto sopralluogo del 29.04.2024;

Quesito 7 secondo capoverso

Al fine dell'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.

E' stato predisposto un apposito elaborato, ortofoto Geopoi, a dimostrazione che il fabbricato nel quale è sita l'unità immobiliare è correttamente riportato sulla mappa catastale e non deborda sugli attigui mappali. **(Allegato n. 13).**

Quesito 8) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.....

L'unità immobiliare, così come precisato in risposta al **Quesito 4** circa la descrizione degli atti di provenienza, è racchiusa nel suo originario mappale 15 del Foglio 20 e non vi sono porzioni di esso ricadenti su limitrofi altri mappali.

Quesito 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 trascritte in suo favore.

L'immobile soggetto alla procedura espropriativa ha sempre conservato la medesima consistenza dall'epoca della sua costruzione, ed ha subito solo modeste modifiche interne realizzate senza titolo, nel corso degli anni.

I dati riportati nel pignoramento immobiliare ed i nominativi degli esecutati sono quindi corretti.

Il diritto di proprietà, pari all'intero, ricadente su tale immobile è rimasto immutato dall'acquisto fattone e corrisponde a quanto riportato in visura catastale e nel trascritto atto di pignoramento e negli atti di provenienza.

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

I dati di classamento risultano congruenti con la consistenza e le caratteristiche attuali dell'immobile in oggetto.

Quesito 10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Come rilevasi dalla reperita documentazione presso l'U.T.C., la zona d'insistenza del fabbricato è classificata dal P.U.C. Piano Urbanistico Comunale di Torre del Greco (NA) quale Centro Storico (A1) che prevede, ai fini del mantenimento dell'impianto storico, la vivibilità, favorendo la pedonalizzazione, la cura degli spazi pubblici e la loro riqualificazione.

Lo stralcio delle Norme di Attuazione, si riportano, unitamente allo stralcio aerofotogrammetrico e quello della individuazione del Centro Storico A/1, come determinato dal P.U.C. (**Allegati 14-15-16**)

Quesito 11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.*

Quesito 11 secondo capoverso *Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo.*

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato alla fine del 1800 e non vi sono titoli abilitativi che ne autorizzassero l'edificazione, peraltro non ancora previsto.

Le variazioni apportate agli inizi degli anni 2000 all'interno dell'abitazione (diversa distribuzione degli ambienti e la realizzazione della veranda) sono stati realizzate in assenza di titoli abilitativi, com'è risultato dalle ricerche eseguite dall'ufficio condono del Comune nei propri archivi informatici a nome dei proprietari avvicendatosi nel corso degli anni.

Né risultano essere mai state presentate istanze per il rilascio di Autorizzazioni, Permessi di Costruire, D.I.A., S.C.I.A. o C.I.L.A, né risulta essere mai stati elevati verbali, ordinanze o provvedimenti sanzionatori per i realizzati lavori.

Il sottoscritto ha richiesto, in data 17/05/2024 all'archivio dell'Ufficio Provinciale del Territorio copia della pregressa planimetria catastale, al fine di verificare il precedente posizionamento dei vani costituenti l'alloggio, ma ha ricevuto, in data 09.07.2024 la seguente risposta dall'Ufficio: (**All. n. 17**).

"Gentile Utente,

si riscontra la sua richiesta di pari oggetto, afferente la U.I.U. in Catasto Fabbricati Comune Torre del Greco Foglio 20 P.III 15 Sub. 9

Al riguardo si comunica che la planimetria non è momentaneamente reperibile, causa temporanea indisponibilità di accesso a parti di archivio cartaceo."

Tale indisponibilità di accesso all'archivio si è protratta fino al 30 settembre c.a. ma fino ad oggi non si è avuto alcun riscontro e pertanto è stata presentata una nuova richiesta a tale ufficio. (**Allegato n. 18**).

Il ritardo della ricezione di tale documentazione, necessaria ai fini della valutazione dell'immobile, ha, di conseguenza, influito sui dovuti tempi di consegna telematica della presente relazione al Custode Giudiziario ed al deposito in Cancelleria ed alle parti di tale elaborato.

Identica situazione per quanto attiene il rilascio della documentazione richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Torre del Greco che impiega mesi per l'evasione delle istanze e a nulla sono valsi i reiterati solleciti indirizzati direttamente alla dirigente di detto settore.

Quesito 11 terzo capoverso *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.*

La diversa distribuzione degli ambienti realizzati all'interno dell'immobile *sine titulo* trattasi comunque di difformità non sostanziale e può essere assentita sotto il profilo normativo, ma la realizzazione della veranda costituita da elementi di alluminio anodizzato e vetri sul balcone della cucina, utilizzando di fatto tale superficie scoperta per ampliare l'ambiente cucina, costituisce un incremento di superficie abitabile e ciò si configura, di conseguenza, nella tipologia di abusi edilizi che precludono la possibilità di potersi avvalere con quanto assentito dal Decreto Legislativo 25 novembre 2016 n. 222, in rimando al D.P.R. 380/2001 art. 3, e fermo restando il regime sanzionatorio previsto dall'art.6 bis, comma 5, del medesimo D.P.R.

Pertanto tale realizzata veranda non è sanabile e deve essere ripristinata la destinazione dell'originario balcone, rimuovendo tale manufatto su di esso oggi posizionato.

Di tali circostanze se ne terrà conto nella determinazione finale del bene, applicando in detrazione allo stimato valore medio di mercato gli oneri e le spese necessarie per tale ripristino, nonché le spese tecniche per l'istruttoria e la presentazione di una pratica per sanare la siffatta variazione degli ambienti.

Quesito 11 quinto capoverso *Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.*

Non è stata reperita nei fascicoli dell'U.T.C. la certificazione attestante l'agibilità di detto immobile e pertanto, per la redazione di un certificato di agibilità, necessario a seguito delle variazioni apportate all'immobile, si prevede un costo di circa €. 800,00 (ottocento/00) anche in considerazione dell'esigua consistenza dell'alloggio.

Ad esse si assommeranno le spese necessarie per la verifica dell'impianto elettrico che, data l'esiguità dell'alloggio, si preventivano in €. 300,00 (trecento/00).

Quesito 12) *Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.g.s. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.112013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.:*

Non è stato mai prodotto per tale alloggio alcun attestato di certificazione energetica ex D.l.g.s. n.311/2006, come modificato dal D.L. 23.112013 n.145 e ss.

Considerata l'esigua consistenza dell'appartamento, il costo necessario per la redazione di tale attestato di prestazione energetica si può quantificare in €. 200,00 (duecento/00).

Verificata la tipologia dell'alloggio, e l'assenza di qualsivoglia dispositivo atto al contenimento dei consumi energetici, se ne prefigura una classificazione energetica di **classe G**.

Quesito 13) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

La modesta consistenza dell'alloggio non ne consente alcuna fattibile suddivisione.

Si considererà quindi il cespite come lotto unico.

Quesito 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;

Come rilevato dalla documentazione prodotta dal creditore precedente, il pignoramento immobiliare è stato richiesto a carico degli entrambi coniugi Pagano-Vitiello che, come risulta dall'atto di compravendita con cui hanno acquistato la proprietà dell'immobile, ne sono unici proprietari.

La consistenza immobiliare sarà quindi considerata quale lotto unico, riportato appresso coi dati riassuntivi e necessari per la pubblicazione del bando di vendita.

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento facente parte del fabbricato sito nel Comune di Torre del Greco al 3° Vico Giardino del Carmine n. 9, posto al secondo piano, composto da ingresso, cucina con balcone, bagno, cameretta, camera da letto con balcone, per una superficie commerciale di 63,00 mq.

Il predetto bene comprende ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritti sulle parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato.

Confini:

L'alloggio confina a Nord con cortile di altro fabbricato, a Sud e ad Ovest con il fabbricato distinto dal mappale 14 ed il sottostante Vicolo 2' Lungo Giardino del Carmine.

Identificativi catastali:

Riportato all'Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli in Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 20, p.lla 15, subalterno 9, Via Giardino del Carmine Vico III n. 7, piano 2, categoria A/4, cl. 3, vani 3,0 R.C. 130,15.

Atto di provenienza:

Atto di compravendita del 29/6/2006 repertorio n. 9698 per notar Tommaso Branno di Torre del Greco, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 3/7/2006 ai nn.50018 registro generale e n.25152 registro particolare col quale i coniugi **Pagano-Vitiello** acquistarono, in regime di comunione legale l'immobile oggetto di stima.

Titoli autorizzativi:

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato alla fine del 1800 e non vi sono titoli abilitativi concessi per la sua edificazione.

Per i modesti lavori di variazione della distribuzione interna dei vani apportati all'alloggio nell'anno 2002 non vi è alcun titolo autorizzativo.

Per tali modifiche apportate all'alloggio staggito, è possibile la presentazione al Comune di Torre del Greco una pratica edilizia in sanatoria, ma per la realizzata veranda sul balcone cucina non vi è possibilità di sanarla e va quindi rimossa, riportando all'originaria destinazione il balcone della cucina.

Individuazione territoriale:

La zona d'insistenza del fabbricato è classificata dal è classificata dal P.U.C. Piano Urbanistico Comunale di Torre del Greco (NA) quale Centro Storico (A1) che prevede, ai fini del mantenimento dell'impianto storico, la vivibilità, favorendo la pedonalizzazione, la cura degli spazi pubblici e la loro riqualificazione.

Nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, il fabbricato è individuato in Zona Territoriale S.I. Zone Sature Interne nel predetto P.T.P.

L'intero territorio comunale è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42.

Quesito 15) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

L'alloggio è occupato dagli attuali proprietari, unitamente alla loro figlia ed alla nipote sin dalla data di acquisto dell'immobile, come rilevasi dalle allegate certificazioni anagrafiche.

Quesito 16) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o all'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Non vi è in essere tale circostanza.

Quesito 17) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Sull'immobile in oggetto e sul fabbricato nel quale esso insiste, non vi gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, né vi sono limiti di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito 17 secondo capoverso) *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se ali 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.*

Il fabbricato non è gestito da un amministratore e non vi sono parti comuni; le spese condominiali sono corrisposte alla bisogna, non essendo presente la figura dell'amministratore.

Non risultano vincoli di natura condominiale né pendenze o morosità da parte dell'esecutato.

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

Non risultano ulteriori gravami sull'immobile in oggetto, se non quelli risultanti nelle formalità trascritte nella Conservatoria dei R.R.II. di Napoli e prima elencati.

Quesito 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;

- 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;
- indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali declinazioni 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.

Quesito 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,

PROCESSO DI VALUTAZIONE CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Si procede quindi a stimare l'immobile, previa la seguente premessa:

Per stimare l'unità immobiliare in oggetto si è ritenuto opportuno utilizzare tre distinti sistemi: il primo, basato sul valore di mercato del bene, espresso in €/mq. per la superficie lorda, utilizzando la banca dati OMI pubblicata semestralmente dall'Agenzia del Territorio che suddivide il territorio per zone omogenee e gli immobili a secondo della loro destinazione, applicando ad essi i coefficienti correttivi che incrementano o riducono, dopo la loro applicazione il valore medio €/mq. rilevato da tale banca data.

Il secondo sistema applicato è quello della stima del bene per capitalizzazione dei redditi.

Il terzo, utilizzato per verificare la congruità del determinato valore, applicando il valore medio espresso in €/mq. degli immobili offerti in vendita da società immobiliari, ed aventi analoghe caratteristiche tipologiche, di consistenza ed insistenti nella medesima zona dov'è sito l'immobile da stimare.

Poiché le unità immobiliari sono composte, com'è noto, da superfici principali (vani, disimpegni, corridoi) e da superfici accessorie non autonomamente riportate in catasto (balconi, terrazzi, ripostigli, soppalchi, sottotetti, cortili, ecc.) per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie da sommare poi a quella principale.

I criteri di calcolo sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Locali accessori- Cantine	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Tali coefficienti, applicati alle superfici rilevate e costituenti l'alloggio, le uniformeranno, ricavandone in tal modo una superficie omogenea a cui applicare poi i successivi criteri di stima prescelti.

In appresso il relativo elaborato per il calcolo delle superfici dell'alloggio:

CALCOLO della SUPERFICIE COMMERCIALE				
Superfici interne				
	mq	%	Mq. Raguagliati	Note
Ingresso	5,35	100	5,35	<i>Muri perimetali esclusi</i>
Cucina	10,00	100	10,00	<i>Muri perimetali esclusi</i>
Disimpegno	1,30	100	1,30	<i>Muri perimetali esclusi</i>
w.c.	1,60	100	1,60	<i>Muri perimetali esclusi</i>
cameretta	9,00	100	9,00	<i>Muri perimetali esclusi</i>
camera letto	17,00	100	17,00	<i>Muri perimetali esclusi</i>
0	0,00	100	0,00	<i>Muri perimetali esclusi</i>
0	0,00	100	0,00	<i>Muri perimetali esclusi</i>
'-----	----	----	-----	
TOTALI SUPERFICI INTERNE		Mq.	44,25	Note
Superfici perimetrali e tramezzatura				
TOTALI	17,50	100	17,50	Calcolo fino allo spessore max di 50 cm.
'-----	----	----	-----	
TOTALE SUPERFICI ESTERNE			17,50	Mq.
Superfici Accessorie				Note
	mq	%	Mq. Raguagliati	<i>Muri perimetrali compresi Calcolo eseguito coi criteri previsti dalla norma UNI 10750</i>
Balcone	1,90	35	0,67	Mq.
Veranda	2,20	35	0,77	Mq.
-	0	35	0,00	Mq.
			1,44	Mq.
Superficie commerciale Totale			63,19	Mq.
VALORE IMMOBILIARE al METRO QUADRO				
Come rilevato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare nel periodo:				
Semestre	Fascia/Zona	Destinazione	Stato Conservativo	
2' Sem. 2023	B/4 Centrale	Residenziale	Normale	
Tipologia		Abit.tipo economico		
		MINIMO	MASSIMO	MEDIATO
Valore di mercato €/Mq.		1.150,00 €	1.750,00 €	€ 1.450,00

Avendo determinato la superficie commerciale dell'alloggio in 63,00 mq., questa sarà successivamente moltiplicata per i prezzi unitari editi dai principali organismi operanti nel settore immobiliare.

DETERMINAZIONE del VALORE dell'UNITA' IMMOBILIARE MEDIANTE L'APPLICAZIONE dei VALORI O.M.I.

Si tratta di determinare il valore economico dei beni che scaturirebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato e di normale stato conservativo dell'immobile, adeguato alla realtà economica al momento della sua valutazione.

E' stata in precedenza eseguita la descrizione analitica del bene oggetto della presente stima, al fine di individuare con la massima precisione gli elementi e le caratteristiche che concorrono alla formazione del giudizio di stima e dal quale ne scaturirà la determinazione del più probabile valore di mercato che, in un determinato momento e luogo, può essere attribuito al bene in esame.

Pertanto, per la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati dell'O.M.I. dell' Agenzia delle Entrate del 2° Semestre 2023 che pubblica semestralmente un listino dei valori espressi a metro quadro, per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente. **(All.to n. 19).**

Da detto listino si rileva che per la zona, individuata quale:

Fascia B/4 Centrale/Centro: Via Venezia, Viale Aldo Moro, Viale del Commercio, Viale Ungheria, Via Martiri d'Africa, Via Cavallerizzi, Corso Vittorio Emanuele

il valore di mercato per le abitazioni di tipo economico simili ed in normali condizioni d'uso, in detta zona, varia dai €. 1.150,00 ai €. 1.750,00 al metro quadro.

Per la tipologia dell'alloggio, considerate la sua modesta consistenza, le sue finiture economiche e la minima consistenza degli impianti, si ritiene congruo applicare un valore medio di €. 1.450,00/mq.

Tale mediato valore non può, da solo, assolvere alla determinazione di un reale valore venale.

E quindi tali valori sono stati integrati ed adeguati con i coefficienti di merito, così come riportati nella Tabella T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008 ricavandosi i seguenti parametri correttivi del valore di raffronto.

Questi coefficienti di merito, oltre a classificare le caratteristiche dell'alloggio (stato di manutenzione, dotazione impianti, anno di costruzione, distribuzione degli ambienti, luminosità, altezza di piano, presenza o meno di ascensore) ne considerano pure l'ubicazione del fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare da stimare, la presenza e/o la possibilità di parcheggio, l'accessibilità ai mezzi di trasporto pubblici, la presenza di negozi e/o supermercati, farmacie, presidi sanitari ed uffici comunali.

Tali coefficienti abbinati a detti parametri "premiano" o "riducono" il valore di base O.M.I. relativo alla zona d'insistenza ed alla tipologia di costruzione dell'alloggio (civile, economico, popolare).

Appresso si riporta la tabella contenente tali coefficienti e riportante lo scaturito "coefficiente di merito" che sarà poi moltiplicato per il mediato valore O.M.I. di € 1.450,00 €/mq. e poi per la superficie ragguagliata.

Il risultato di tali operazioni determinerà il più probabile valore di mercato dell'alloggio oggetto di stima.

COEFFICIENTI di MERITO dell'IMMOBILE									
Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili									
FATTORI POSIZIONALI		Coeff POSITIVO	Coeff NEGATIVO	NOTE				Coefficienti POS NEG	
Posizione relativa alla zona OMI				Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.					
Normale		x 1	----					1	0
Ricercata 0,5			0,5	----				0	0
Degradata 0,3			----	0,3				0	0
Servizi pubblici				Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.					
Vicini (< 300m) 0,3		x 0,3	----					0,3	0
Lontani (> 300m < 3.000m)			----					0	0
Assenti (> 3.000m) 0,3			----	0,3				0	0
Trasporti pubblici				Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.					
Vicini (< 300m) 0,5		x 0,5	----					0,5	0
Lontani (> 300m < 3.000m)			----					0	0
Assenti (> 3.000m) 0,5			----	0,5				0	0
Servizi commerciali				Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.					
Vicini (< 300m) 0,1		x 0,1	----					0,1	0
Lontani (> 300m < 3.000m)			----					0	0
Assenti (> 3.000m) 0,1			----	0,1				0	0
Verde pubblico				Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.					
Vicino (< 300m) 0,1		x 0,1	----					0,1	0
Lontano (> 300m < 3.000m)			----					0	0
Assente (> 3.000m)			----					0	0
Dotazione di parcheggi				Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).					
Normale			1	----				0	0
Scarsa 0,1			----	0,1				0	0,1
CARATT. INTRINSECHE dell'EDIFICIO									
Stato conservativo									
In costruzione			----	----				0	0
Nuovo 20			20	----				0	0
Realizzato da 5 anni 5			5	----				0	0
Realizzato da 5 ÷ 10 anni			----	----				0	0
Realizzato da 10 ÷ 15 anni			----	5				0	0
Realizzato da 15 ÷ 20 anni			----	10				0	0
Realizzato da 20 ÷ 30 anni 20			----	20				0	0
Realizzato da oltre 30 anni 30			----	30				0	0
Realizzato da oltre 50			----	50				0	50
Livello manutentivo complessivo									
Normale		x 1	----			Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni		1	0
Nuovo / Ristrutturato / Ottimo			3	----		Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni		0	0
Scadente			----	3		Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni		0	0
Finiture									
Normali			1	----				0	0
Signorili			3	----		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquilini altolocati.		0	0
Economiche			----	1		Spazi comuni minim, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.		0	1
Caratteristiche architettoniche									
Normali		x 1	----					1	0
Distintive			2	----		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.		0	0
Prestigiose			3	----		Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi). Illuminazione scenografica.		0	0
Pertinenze Comuni									
Normali			1	----				0	0
Distintive			0,5	----		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.		0	0
Scarse			----	0,5		Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.		0	0,5

Androne						
Normale		X	1	----		1 0
Distintivo 0,5			----	0,5		0 0
Prospicienza						
Normale		X	1	----		1 0
Di pregio 0,2			0,2	----		0 0
Degradata 0,5			----	0,5		0 0
Sicurezza						
Normale		X	----	----		0 0
Portierato 0,3			0,3	----		0 0
Vigilanza 0,5			0,5	----		0 0
Ascensore						
Presente			1	----		0 0
Assente (fattore x piano - 0,5)	X		----	0,5		0 0
Nr. Unità nel fabbricato						
1			3	----		0 0
2			1	----		0 0
da 3 a 9		X	----	----		0 0
da 9 a 18			----	1		0 0
da 18 a 45			----	2		0 0
oltre 45			----	3		0 0
Piani fuori terra						
1			1	----		1 0
2		X	0,5	----		0 0
oltre 2 (fattore x piano)			----	0,1	X	0 0,1
Destinazione prevalente del fabbricato						
Residenziale		X	----	----		0 0
Commerciale			----	0,1		0 0
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità						
Livello manutentivo complessivo						
Normale			1	----		1 0
Ottimo			3	----		0 0
Scadente			----	3	X	0 0
Nuovo o non necessita di manutenzioni straordinarie per i prossimi 20 anni						
Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni						
Finiture						
Normali			1	----		0 0
			----	----		0 0
Signorili			3	----		0 0
			----	----		0 0
			----	----		0 0
Economiche			----	1	X	0 1
Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, simili) Serramenti in assenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria stand. Classe energetica A/B/C/D						
Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari di pregio Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio Rubinetteria di pregio (hansgrohe e simili) Classe energetica A/B/C						
Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in standard o in pvc.						
Caratteristiche architettoniche						
Normali (5)		X	1	----		1 0
Distintive (6)			1	----		0 0
Prestigiose (7)			3	----		0 0
Pianta, volumi e geometrie semplici.						
Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.						
Pianta, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico, volumi sospesi, strutture particolari)						
Piano (nel caso di appartamento in condominio)						
Terra 0,1			----	0,1		0 0
Terra con giardino 0,1			0,1	----		0 0
Intermedio			----	----		0 0
Ultimo 0,2		X	0,2	----		0,2 0
Attico 0,5			0,5	----		0 0
Bagni e Servizi						
Bagni (n. camere n.bagni x fattore)			----	0,3	X	0 0,3
Servizio giorno			0,5	----		0 0
Lavanderia			0,2	----		0 0
Ripostiglio			0,2	----		0 0
Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.						
Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.						
Vista esterna						
Normale		X	1	----		1 0
Di pregio			1	----		0 0
Scadente			----	1		0 0
Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ec.						
Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.						

Vista esterna							
Normale		X	1	----		1	0
Di pregio			1	----	Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ec.	0	0
Scadente			----	1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.	0	0
Esposizione							
Normale		X	1	----		1	0
Ottimale			2	----	Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est.	0	0
Scadente			----	1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.	0	0
Luminosità							
Normale (≈ 1/8 sup. interna)			----	----	Normale (≈ 1/8 sup. int.)	0	0
Buona (> 1/8 sup. interna)	X		0,5	----	Buona 0,5 (> 1/8 sup. int.)	0,5	0
Eccellente (> 1/8 sup. int.)			1	----	Eccellente 1 (> 1/8 sup. int. + solar design)	0	0
Scarsa (< 1/8 sup. int.)			----	0,5	Scarsa 0,5 (< 1/8 sup. int.)	0	0
Impianti							
Economici			----	0,9	X	0	0,9
Normale			----	----	Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT,	0	0
Buoni			0,3	----	Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.	0	0
Ottimi			0,5	----	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per locale, tapparelle elettriche, predisposizioni	0	0
Di lusso			1	----	Come sopra ma le scelte oltre che essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianti di allarme e climatizzazione ambienti.	0	0
Spazi interni							
Normali			1	----		0	0
Spaziosi			2	----		0	0
Ridotti			----	1	X	0	1
Distribuzione interna							
Normale			1	----	Normale	1	0
Accurata			1	----	Nel senso che le quote sono state studiate per l'uso ottimale degli spazi da arredare.	0	0
Approssimativa			----	0,5	X	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessità di realizzare arredi su misura.	0,5
COSTRUTTORE							
Storia							
Normale (> 15 anni < 30 anni)			----	----		0	0
Recente (< 15 anni) 0,3			----	0,3		0	0
Consolidata (> 30 anni) 0,5			0,5	----		0	0
Struttura Aziendale							
Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione,							
Normale			----	----	Solo parte di sopra	0	0
Strutturata			1	----	Tutto come sopra	0	0
Appaltatrice			----	0,5	Commerciale	0	0
Progettazione							
Nessuna			----	0,5	X	Progettazione secondo canoni commerciali senza tener conto del contesto e utente finale.	0,5
Normale			----	----	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali	0	0
Curata			0,5	----	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali, del contesto e del cliente finale.	0	0
Premium			1	----	Progettazione eseguita da progettista di fama. Per prog. speciali considerare a parte.	0	0
Posizionamento del costruttore							
Normale		X	----	----	Costruttore edile	0	0
Alto			0,5	----	Leadership consolidata	0	0
Premium			1	----	Leadership consolidata e con comunicazione strutturata	0	0
Totale Coefficienti Positivi						12,7	55,9
<< Totale Coefficienti Negativi							
Compensazioni						+	12,7
Coefficiente di merito						100	55,9
Detratto						-43,2	56,8
Coeff. da applicare						56,8	
Considerazioni finali.						Coefficiente di riduzione	43,20
Il sistema descritto rappresenta la forma più esatta per la determinazione del valore reale degli immobili e si riferisce a procedure internazionali normalmente utilizzate.							
Inoltre i valori determinati possono essere soggetti a valutazioni soggettive che possono determinare una percezione del valore deviato e personale.							
DETERMINAZIONE del VALORE REALE dell'IMMOBILE							
Superf. Convenzionale VALORE O.M.I. 2° Sem. 2023				Coeff. di merito			
Mq.	63,19	€/Mq.	€ 1.450,00	56,8 %			
VALORE dell'UNITA' IMMOBILIARE				52.039,17 €			

Dalla sommatoria di detti valori (positivi e negativi) ne è risultato un coefficiente di merito, pari a 56,8% che è, di fatto, riduttivo del 43,2% dell'intero valore di base 100 che poteva essere applicato se non vi fossero stati quei coefficienti negativi dovuti alle condizioni dell'alloggio o del fabbricato, e che ne hanno determinato tale riduzione.

La superficie lorda, pari a 63,00 mq. sarà quindi moltiplicata per il valore €/mq. di 1.450,00 e poi per il 56,8%, ricavandone il più probabile valore di mercato risultante con tale criterio di stima di €. 52.000,00 (cinquantaduemila/00), valore arrotondato.

Si procede appresso all'applicazione della

STIMA per CAPITALIZZAZIONE dei REDDITI

Il procedimento si fonda sulla capitalizzazione del reddito che potenzialmente può fornire il bene oggetto di stima.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobili che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Il metodo della capitalizzazione diretta è intimamente collegato al metodo reddituale per convertire l'aspettativa di reddito annuo (l'affitto annuo che l'immobile è potenzialmente in grado di generare) in un'indicazione di valore (ovvero quanto varrebbe oggi l'unità immobiliare sul mercato).

Questa conversione si ottiene dividendo il reddito annuo per un appropriato tasso di interesse, che indicheremo per semplicità con *i*.

La formula per il calcolo del valore di un immobile attraverso la capitalizzazione diretta si basa sostanzialmente sulla capitalizzazione del reddito annuo generato dall'immobile (*R*) ed è la seguente: $V = R / i$

dove *R* rappresenta il reddito annuo da locazione generato dall'immobile, al netto delle spese operative.

Pertanto è stato ritenuto congruo il saggio di capitalizzazione vigente, pari al 4,5%.

Ovviamente sono da considerare anche le spese di detrazione, pari al 25% del reddito lordo.

Per la determinazione del reddito locativo, è stata utilizzata la tabella dei valori locativi espressi per metro quadro sempre pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, riferita al Comune di Torre del Greco (NA) per la tipologia di: Abitazioni economiche.

Per tale tipologia abitativa le tabelle OMI riportano un valore locativo espresso a metro quadro variante da un minimo di €. 3,80/mq. ad un massimo di €. 5,80/mq.

Considerando le condizioni dell'u.i.u. e la sua posizione in zona prettamente popolare si ritiene applicabile il valore locativo medio pari ad €. 4,80/mq.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare, e se n'è ricavato un valore locativo mensile, pari ad €. 300,00 (€. 4,80 x 63,19 mq.).

Tale valore locativo, moltiplicato per 12 mensilità, ne produrrà l'ammontare del canone annuo: €.300,00 x 12= €. 3.600,00.

A tale canone annuo si applica il tasso di capitalizzazione, considerando le caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive.

Si ritiene quindi congruo applicare un tasso di capitalizzazione del 4,5% normalmente adoperato per gli immobili residenziali.

Quindi, con l'applicazione di tale tasso, se ne ricava un valore di stima, pari ad €. 80.000,00 (valore arrotondato)

Da detto scaturito valore si detrae il 25% quali spese di detrazione e quindi il valore di mercato dell'immobile si riduce ad €. 60.000,000 (sessantamila).

VALUTAZIONE degli'IMMOBILI ESPRESSA dalle AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini esperite presso le agenzie immobiliari operanti sul territorio del Comune di Torre del Greco (NA) e dalle molteplici informazioni assunte attraverso le offerte di vendita da parte di soggetti privati e reperibili sul web, emerge che in detto Comune per la zona d'insistenza dell'immobile, le unità abitative aventi medesime caratteristiche, tipologie costruttive e condizioni d'uso, godono di una normale valutazione.

Il sito *Tecnocasa.it* a seguito dell'inserimento dei dati dell'immobile nella sua sezione di valutazione online ha determinato per l'alloggio staggito un valore di mercato di € 62.000,00.

(Allegato n.20)

Tali scaturiti valori saranno appresso mediati per ricavarne il più probabile valore di mercato che l'immobile in esame esprime, in funzione dell'ubicazione ed in funzione delle caratteristiche specifiche dell'unità abitativa presa in esame.

VALORE FINALE STIMATO del FABBRICATO

Si riepilogano appresso i valori determinati coi diversi criteri di stima: quello scaturito con l'applicazione dei valori medi dell'Osservatorio Immobiliare, quello scaturito dalla valutazione per capitalizzazione dei redditi, e quello ricavato coi dati del consultato ed affidabile sito *Tecnocasa.it* I risultati così ottenuti con i tre metodi applicati sono coerenti e pertanto il più probabile valore di mercato del bene è stato determinato come media aritmetica dei tre valori distintamente calcolati.

- Valore determinato con i valori OMI adeguati ... (arrotondato)..... €. 52.000,00;
- Valore determinato per capitalizzazione dei redditi).....€. 60.000,00;
- Valore determinato con prezzi medi di Tecnocasa.it.....€. 62.000,00;

Dalla sommatoria di tali valori (€52.000,00 + €60.000,00 + €62.000,00)/3, se ne ottiene quello medio arrotondato, che è pari ad € 58.000,00 (cinquantottomila/00).

CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto perito estimatore, a seguito di quanto risultato dai conteggi eseguiti, determina e ritiene congruo il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, che è pari ad € 58.000,00 (cinquantottomila/00).

Da detto stimato valore se ne deterranno appresso gli oneri gravanti sull'immobile che consistono nello specifico nel preventivato costo per la messa in ripristino dello stato dei luoghi per la rimozione parziale della veranda che occupa l'originario balcone, per la redazione del certificato di agibilità, per la conformità degli impianti, e per la certificazione energetica.

Si procede quindi ad elencare le opere necessarie, al fine di riportare l'immobile alla sua originaria consistenza, così come descritto nell'atto d'acquisto e rappresentato sulla planimetria catastale.

Detto intervento richiede la preventiva presentazione di una pratica S.C.I.A. al Comune di Torre del Greco (NA), documento questo che ne diverrà, di fatto, il titolo abilitativo urbanistico legittimante e necessario per i lavori da realizzare.

Si elencano appresso i preventivati oneri ed i relativi costi:

- Opere di rimozione dell'attuale veranda ed opere connesse € 600,00;
- Pratica S.C.I.A. per le opere murarie a farsi e per il cambio di destinazione:
 - a. Documentazione e compensi tecnici..... € 700,00;
 - b. Diritti d'istruttoria dovuti al Comune..... € 200,00;
 - c. Oblazione dovuta..... € 1.000,00;
- Certificazione degli impianti..... € 300,00;
- Certificato di agibilità..... € 700,00;
- Variazione catastale, mediante Docfa, per aggiornare la planimetria..... € 200,00;
- Attestato di prestazione energetica..... € 200,00;

- Sommano..... **€ 3.900,00**

L'ammontare di tali oneri gravanti sull'immobile si detrae quindi dal valore stimato.

Valore stimato € 58.000,00 - € 3.900,00 per oneri = € 54.100,00

Il valore residuo attribuito all'immobile è quindi pari ad Euro € 54.100,00 (cinquantaquattromilacenti/00).

Adeguamenti e correzioni della stima (art. 568 cod. proc. Civ.)

Come previsto da tale articolo, il valore così determinato subisce una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Sul determinato valore di mercato dell'immobile, si applica tale riduzione e pertanto:

€. 54.1000 x 85% = €. 46.000,00 (valore arrotondato).

Pertanto il valore dell'immobile si riduce ad €. 46.000,00 (quarantaseimila/00).

Ritenendo di aver esaurientemente dato risposta a quanto richiesto dal G.E. Dott.ssa Anna Maria Diana, il sottoscritto rassegna la presente relazione, inviandone copia nel fascicolo telematico della Cancelleria, unitamente ad una copia cartacea, ed alle parti con consegna mediante pec.

Tanto si doveva, in conformità al mandato conferitomi.

Il Tecnico
Geom. Michele IOVANE



Torre Annunziata, lì 30 settembre 2024