

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N° 186 / 2021

MAIOR SPV S.r.l.

contro

XXXXX XXXX

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

DOTT.SSA ANNA MARIA DIANA

**RELAZIONE DI STIMA**

Trecase, 01/10/2022

IL CTU

Arch. Carmelina Pietrafesa



## Sommario

Premessa .....	4
<b>CAP.1 – RISPOSTA AL QUESITO N°1.</b> .....	<b>4</b>
1.1.- OPERAZIONI PERITALI .....	4
1.2.- CONTROLLO E VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	6
1.3.- VERIFICA DEI DATI CATASTALI .....	6
1.4.- ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E DELLA ISCRIZIONI .....	7
1.5.- ACQUISIZIONE E VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA .....	14
1.6.- ACQUISIZIONE DI ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI .....	14
<b>CAP.2 – RISPOSTA AL QUESITO N°2</b> .....	<b>14</b>
<b>CAP.3 – RISPOSTA AL QUESITO N°3</b> .....	<b>15</b>
3.1.- DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE .....	15
3.2.- CALCOLO DELLE SUPERIFICI E STATO DI FATTO .....	19
3.3.- SCHEDE IMMOBILE .....	21
<b>CAP.4 – RISPOSTA AL QUESITO N°4</b> .....	<b>21</b>
4.1.- PASSAGGI DI PROPRIETA’ DEL BENE PIGNORATO .....	21
4.2.- VARIAZIONI CATASTALI RILEVATE NEI PASSAGGI DI PROPRIETA’ .....	26
4.3.- VARIAZIONI CATASTALI RILEVATE NELLA VISURA STORICA .....	28
<b>CAP.5 – RISPOSTA AL QUESITO N°5</b> .....	<b>29</b>
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE .....	29
5.2.- CONFORMITA’ CATASTALE .....	30
<b>CAP.6 – RISPOSTA AL QUESITO N°6</b> .....	<b>30</b>
<b>CAP.7 – RISPOSTA AL QUESITO N°7</b> .....	<b>31</b>
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA. E LA PLANIMETRIA CATASTALE.....	31
7.2.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI .....	31
<b>CAP.8 – RISPOSTA AL QUESITO N°8</b> .....	<b>32</b>
<b>CAP.9 – RISPOSTA AL QUESITO N°9</b> .....	<b>32</b>
<b>CAP.10 – RISPOSTA AL QUESITO N°10</b> .....	<b>33</b>
<b>CAP.11– RISPOSTA AL QUESITO N°11</b> .....	<b>34</b>
11.1.- EPOCA DEL BENE- CONFORMITA’ URBANISTICO- EDILIZIA .....	34
11.2.- OPER ABUSIVE .....	35
11.3.- SANABILITA’ DELLE OPERE ABUSIVE- CONFORMITA’ URBANISTICA.....	36



11.4.- CERTIFICAZIONE AGIBILITA' .....	37
<b>CAP.12– RISPOSTA AL QUESITO N°12 .....</b>	<b>37</b>
<b>CAP.13– RISPOSTA AL QUESITO N°13 .....</b>	<b>38</b>
<b>CAP.14– RISPOSTA AL QUESITO N°14 .....</b>	<b>38</b>
<b>CAP.15– RISPOSTA AL QUESITO N°15 .....</b>	<b>38</b>
<b>CAP.16– RISPOSTA AL QUESITO N°16 .....</b>	<b>39</b>
<b>CAP.17– RISPOSTA AL QUESITO N°17 .....</b>	<b>39</b>
<b>CAP.18– RISPOSTA AL QUESITO N°18 .....</b>	<b>39</b>
<b>CAP.19– RISPOSTA AL QUESITO N°19 .....</b>	<b>40</b>
19.1.- CRITERI DI STIMA .....	40
19.2.- DESCRIZIONE DEL BENE (LOTTO UNICO).....	41
19.3.- DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO.....	43
19.4.- DETERMINAZIONE COEFFICIENTI DI MERITO.....	45
19.5.- INDAGINI DI MERCATO E RACCOLTA DATI.....	46
19.6.- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE .....	47
<b>CAP.20– RISPOSTA AL QUESITO N°20 .....</b>	<b>48</b>
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>49</b>
<b>APPENDICE .....</b>	<b>51</b>
1.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	52
2. RILIEVO GRAFICO.....	82
3.SCHEDA COEFFICIENTI DI MERITO .....	86
4. VERBALE DI SOPRALLUOGO .....	90
<b>ALLEGATI</b>	
A) DOCUMENTAZIONE CATASTALE	
B) DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA	
C) DOCUMENTAZIONE ARCHIVIO NOTARILE / STUDI NOTARILI	
D) DOCUMENTAZIONE UFFICIO COMUNALE STATO CIVILE	
E) DOCUMENTAZIONE UFFICIO COMUNALE ANAGRAFE	
F) DOCUMENTAZIONE UFFICIO EDILIZIA PRIVATA	
G) DOCUMENTAZIONE REGIONALE USI CIVICI	
H) DOCUMENTAZIONE INDAGINI DI MERCATO	
I) VERBALE DI INCARICO	
J) RICEVUTE DI TRASMISSIONE ALLE PARTI	



## Premesso che

- Il giorno 17/04/2022, all’udienza della procedura esecutiva n° 186/2021 del R.G.E. promossa dalla MAIOR SPV S.r.l. s.r.l contro il sig. XXXX XXXX, il Giudice, dott.ssa Anna Maria Diana, nominava la sottoscritta arch. Carmelina Pietrafesa esperto stimatore nella procedura de quo;
- il giorno 03/05/2022 la sottoscritta depositava presso l’ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata, il verbale di accettazione dell’incarico ricevuto;

nelle pagine che seguono, si illustreranno le risultanze del lavoro, svolte, tenuto conto di quanto disposto dal predetto verbale di accettazione e dall’art. 176 bis c.p.c..

In adempimento all’incarico ricevuto e a quanto richiesto nel citato verbale, la presente relazione è stata articolata in n° 20 quesiti con esposizione delle conclusioni nella parte finale

## CAP.1. RISPOSTA AL QUESITO N°1

### 1.1 LE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali di sopralluogo all’immobile pignorato, sono iniziate il giorno 26/05/2022 congiuntamente al nominato custode giudiziario avv. Jermaine Popolo, previa comunicazione inoltrata dalla medesima, a mezzo A/R, al sig. XXXX XXXX. In tale data, al fine di esperire le indagini del caso nel compendio immobiliare sito nel comune di Torre del Greco (NA), al Vico D’Orlando, 16, la sottoscritta ha proceduto ad una ricognizione sullo stato di fatto dell’intero immobile, effettuando il rilievo fotografico (*Appendice 1*) di tutte le parti interne ed esterne nonché il rilievo metrico di tutti gli ambienti. (*Appendice 2*)

La fase conoscitiva della consulenza di cui trattasi, cioè la fase concernente l’attività diretta ad acquisire la documentazione, i dati e le informazioni utili ai fini delle operazioni peritali richieste è stata condotta, sui luoghi oggetto di causa e presso gli uffici pubblici come di seguito riportato:

#### *Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio- Servizi Catastali*

In data 04/05/2022 la sottoscritta acquisiva la visura storica dell’immobile pignorato, la planimetria catastale e successivamente l’estratto di mappa con la visura storica relativa alla particella originaria del terreno. La suddetta documentazione è allegata alla presente relazione contrassegnata come **allegato A**).

#### *Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2*

In data 22/05/2022 la sottoscritta acquisiva l’ispezione ipotecaria nei vent’anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, relativa all’ immobile e successivamente al fine della verifica della



completezza e della esattezza della documentazione di cui all'art. 567. comma 2 c.p.c. tutte le note di trascrizione, iscrizione in essa riportate. La suddetta documentazione è contrassegnata come **allegato B).**

*Archivio Notarile di Napoli- Studi notarili*

Previa richiesta presentata all'ufficio competente dell'Archivio notarile di Napoli, il 02/09/2022, la sottoscritta ha ritirato la copia cartacea conforme all'originale, di **n°5 titoli** di provenienza dell'immobile di cui trattasi, relativi al ventennio anteriore alla data del pignoramento, in data 08/09/2022 inoltrava richiesta al notaio Giampiero De Cesare di copie di ulteriori **n°3 titoli** di compravendita dell'immobile pignorato. La descritta documentazione è contrassegnata come allegati **allegato C).**

*Comune di Torre del Greco - Ufficio Stato Civile*

In data 30/05/2022 ed in data 10/09/2022, la sottoscritta inoltrava a mezzo pec la richiesta all'ufficio di stato civile del comune di Torre del Greco (NA) per la certificazione dello stato civile del sig. XXXX XXXX unitamente alla richiesta di atto di matrimonio dello stesso con eventuali annotazioni marginali. La documentazione de quo, allegata alla presente relazione è contrassegnata come **allegato E).**

*Comune di Torre del Greco - Ufficio Anagrafe*

In data 30/05/2022 la sottoscritta richiedeva a mezzo pec, all'ufficio Anagrafe del comune di Torre del Greco (NA), la certificazione dello stato di famiglia, della residenza relativi ai sig.ri XXXX XXXX, XXXX XXXX e XXXX XXXX La suddetta documentazione allegata alla presente relazione è indicata come **allegato F).**

*Comune di Torre del Greco (NA) - Ufficio Edilizia Privata - Ufficio Condono*

In data 17/06/2022, la sottoscritta richiedeva attraverso il portale del SUE del comune di Torre del Greco (NA), la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura di cui trattasi, e la documentazione amministrativa delle pratiche edilizie relative all'immobile pignorato. La descritta documentazione allegata alla presente relazione è indicata come **allegato G).**

*Regione Campania – Unita Operativa Dirigenziale 500704 - Sezione Usi civici-*

Ai fini di eventuali diritti gravanti sul bene pignorato, la sottoscritta ha inoltrato richiesta dell'esistenza di usi civici a mezzo pec al preposto ufficio regionale. La relativa documentazione è allegata alla presente relazione ed è indicata come **allegato H).**



Esaminata l'intera documentazione raccolta dalla sottoscritta nell'ambito di tutte le operazioni peritali sin qui descritte, gli elaborati, i grafici di rilievo metrico dell'immobile, valutati i dati raccolti nelle indagini nell'ambito del mercato immobiliare locale, in risposta ai quesiti formulati dal G.E. dott.ssa Anna Maria Diana, la sottoscritta redige la seguente relazione tecnica .

## 1.2 VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

**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).**

In ordine alla verifica relativa alla completezza della documentazione, nel rispetto dell'art. 567, 2° comma c.p.c. , la sottoscritta, previa visione di tutti gli atti depositati nel fascicolo di causa dal creditore precedente, il giorno 22/05/2022 depositava il modulo predisposto, segnalando la idoneità della stessa.

## 1.3 VERIFICA DATI CATASTALI

Come si evince dal **verbale di pignoramento** depositato agli atti della causa, il bene appartiene al sig. XXXX XXXX per l'intera quota.

Trattasi di "cespite censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al:

*Foglio 1 particella 406 subalterno 8 categoria A/4 classe 2 vani 3*  
*Rendita catastale € 111,15 – Vico D'Orlando, 16 piano 1 -*

Dalla **visura catastale storica dell'immobile (All. A1)**, acquisita dalla sottoscritta, si evince che gli identificativi catastali del predetto immobile ad oggi, risultano difformi, rispetto a quelli riportati nell'atto di pignoramento, in virtù di bonifica di identificativo catastale operata dall'Ufficio nel 2017 che ha **soppresso** i seguenti dati (All. A2):



*Foglio 1 particella 496 sub 8*

**costituendo** in luogo di questi i seguenti:

*Foglio 501 particella 93 sub 8*

Si precisa inoltre che, nei passaggi di proprietà, i dati identificativi catastali dell'immobile sono stati oggetto di un **errore materiale** che ha interessato il numero del **subalterno** dell'immobile, rispettivamente riportato negli atti del **1996, 2000 e 2007**. Il suddetto errore è stato **rettificato** successivamente con n.3 atti trascritti nell'anno 2008 riferiti ai rispettivi passaggi di proprietà innanzi menzionati (par. 1.4 della presente relazione). Ciò premesso è stato riscontrato che i **dati catastali** identificativi dell'immobile riportati nel **titolo di provenienza ultraventennale** del 1996 **rettificato con atto del 2008** e quelli della **planimetria catastale** di impianto del **20/01/1940 sono congruenti. I medesimi** risultano però **discordanti** con **gli attuali dati catastali** in quanto come già descritto, essi sono stati oggetto di variazione in soppressione e costituzione di nuovo foglio e particelle a cura dell'Ufficio avvenuta nel **2017** ovvero successivamente all'ultimo passaggio di proprietà dell'immobile avente data **27/09/2010**. Ad oggi l'**immobile** di cui trattasi infatti è così **censito al N.C.E.U.** della provincia di Napoli nel Comune di Torre del Greco (NA), codice catastale L 259 intestato a (*All. A1*):

*Foglio 501 particella 93 subalterno 8 categoria A/4 classe 2 vani 3*

*Rendita catastale: € 111,55*

*Indirizzo: Vico D'Orlando, 16 - piano I°*

*Intestato al: sig. XXXX XXXX CF: XXXXXXXXXXXX per la proprietà 1/1*

**I descritti identificativi che sono difformi da quelli indicati nel verbale di pignoramento.**

La **variazione** ha carattere meramente **nominale** in quanto non ha comportato variazione della planimetria catastale corrispondente.

#### **1.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI**

Al fine di favorire una lettura immediata e sintetica delle ispezioni ultraventennali effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2 (*Conservatoria NA 2*), nel seguente paragrafo è stato redatto l'Elenco completo di tutte le Formalità che hanno interessato l'immobile nel ventennio antecedente alla data del pignoramento. E' stato effettuato il riscontro con le relative formalità elencate nella ispezione a carico del debitore e nel caso di specie, rilevata la rettifica intervenuta all' identificativo catastale del subalterno dell'immobile de quo trascritta con n. 3 atti dell'anno 2008, è stata



effettuata ulteriore ispezione sull' immobile con erroneo subalterno (**sub 6**), dalle cui formalità sono state acquisite le note relative ai n. 3 atti precedenti il 2008 (anno degli atti di rettifica) ( rif. All. **B4 – B5- e B6**):

- N° 1 Ispezione n. T 1397 del 22/05/2022 a **carico dell'immobile** ubicato in Torre del Greco (NA) Foglio 1 Particella 406 Subalterno **8**; (All. B1)
- N°1 Ispezione n. T26479 del 11/09/2022 a **carico del sig. XXXX XXXX** nato a Torre del Greco il 24/07/1970; (All. B2)
- N° Ispezione n. T12793 del 17/09/2022 a **carico dell'immobile** ubicato in Torre del Greco (NA) Foglio 1 Particella 406 Subalterno **6**; (All. B3)
- N° Ispezione n. T2806 del 27/09/2022 a **carico del sig. XXXX XXXX** nato a Napoli il 08/06/1958; (All. B4)

Dal riscontro delle formalità elencate nelle ispezioni a carico degli immobili sono state visionate n° **16 Note** costituite da **n. 4** Iscrizioni e **n. 11** Trascrizioni **n. 1** Annotazione:

**TRASCRIZIONI**

1. **Atto di Compravendita del 19/03/1996** Repertorio n.2950 racc. 321 a firma del notaio Giampiero De Cesare, trascritto a Napoli il 03/04/1996 al Registro Particolare 10619 e al Registro generale n. 7946 (**All.B5**):

**A favore** della sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA), il 20/01/1973  
**Per il diritto** di proprietà e per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;  
**e**  
 della sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA), il 06/10/1974  
**Contro** la sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 02/08/1917  
 Per il diritto di usufrutto e per la quota di ½  
**e**  
 il sig. **XXXX XXXX** nato a Napoli il 08/06/1958  
**Per il diritto** di nuda proprietà e per la quota di ½.

**Immobile:** Torre del Greco (NA) al Vico D'Orlando n. 16 p.1 Foglio **1** particella **406** subalterno **6**.

L'atto riporta nell'elenco delle formalità successive un'annotazione presentata il 09/02/2021 al Registro Particolare 687 e Registro Generale 4714 riguardante il regime patrimoniale (separazione dei beni ) della sig.ra **XXXX XXXX (All.B6)**.

2. **Atto di Compravendita del 08/06/2000** Repertorio n.63939 racc.5637 a firma del notaio Claudio De Vivo, trascritto a Napoli il 21/06/2000 al Registro Particolare 14936 e al Registro generale n. 21283 (**All.B7**):

**A favore** del sig. **XXXX XXXX** nato a Napoli, il 14/12/1978  
**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/1  
**Contro** la sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA), il 20/01/1973



**Per il diritto** di usufrutto e per la quota di  $\frac{1}{2}$

**e**

la sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA), il 06/10/1974

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni.

**Immobile:** Torre del Greco (NA) al Vico D'Orlando n. 16 p.1 Foglio **1** particella **406** subalterno **6**.

- 3. Atto di Compravendita del 16/11/2007** Repertorio n.58175 racc.9555 a firma del notaio Francesco Mercadante, trascritto a Napoli il 21/11/2007 al Registro Particolare 38838 e al Registro generale n. 74672 (**All.B8**):

**A favore** del sig. **XXXX XXXX** nato a Torre del Greco (NA), il 19/03/1969

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di  $\frac{1}{1}$  in regime di comunione legale

**Contro XXXX XXXX** nato a Napoli, il 14/12/1978

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di  $\frac{1}{1}$  in regime di separazione dei beni.

**Immobile:**” *immobile facente parte del fabbricato sito nel comune di Torre del greco (NA) al vico D'Orlando n. 16 e precisamente: Appartamento al primo piano, composto di due vani ed accessori, confinante: con la detta via, con beni Maglione o aventi causa per due lati, salvo altri*”. Identificato al Catasto fabbricati del comune di Torre del greco al Foglio **1**, par.IIIa **496**, sub **6** piano 1°, vani 3 R.C. € 94,51.

- 4. Atto di Rettifica del 04/02/2008** Repertorio n.16407 racc. 5167 a firma del notaio De Cesare Giampiero, trascritto a Napoli il 15/02/2008 al Registro Particolare 5679 e al Registro generale n. 9091 (**All.B 9**):

**A favore** della sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA), il 20/01/1973

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni;

**e**

della sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA), il 06/10/1974

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni;

**Contro** la sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 02/08/1917

**Per il diritto** di usufrutto e per la quota di  $\frac{1}{2}$

**e**

il sig. **XXXX XXXX** nato a Napoli il 08/06/1858

**Per il diritto** di nuda proprietà e per la quota di  $\frac{1}{2}$ .

**Immobile:** Con il suddetto atto le “sig.re **XXXX XXXX** e **XXXX XXXX** “**rettificano quello a rogito del notar De Cesare in data 19/03/1996 trascritto il 03/04/1996 ai nn. 10619/7946 ove per mero errore materiale l'immobile oggetto di vendita veniva**



identificato con **dati catastali errati** di foglio 1 p.lla 406 sub 6, in luogo di **quelli esatti** e cioè foglio 1 p.lla 406 sub 8'.

5. **Atto di Rettifica del 04/02/2008** Repertorio n.16407 racc. 5167 a firma del notaio De Cesare Giampiero, trascritto a Napoli il 15/02/2008 al Registro Particolare 5680 e al Registro generale n. 9092 (**All.B 10**):

**A favore** del sig. **XXXX XXXX** nato a Napoli, il 14/12/1978

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/1

**Contro** la sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA), il 20/01/1973

**Per il diritto** di usufrutto e per la quota di 1/2

e

la sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA), il 06/10/1974

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

**Immobile** Con il suddetto atto i sigg.ri **XXXX XXXX**, Maria Carmela e **XXXX XXXX** *“rettificano quello a rogito del notar De Vico in data 8.6.2000 trascritto il 21.6.2000 ai nn. 21483/14936 ove per mero errore materiale l’immobile oggetto di vendita veniva identificato con i dati catastali errati di foglio 1 p.lla 406 sub 6, in luogo di quelli esatti e cioè foglio 1 p.lla 406 sub 8’.*

6. **Atto di Rettifica del 08/04/2008** Repertorio n.58344 racc. 9636 a firma del notaio Francesco Mercadante registrato all’Ufficio delle Entrate NA3 Napoli il 11/04/2008 e trascritto a Napoli al Registro Particolare 11934 e al Registro generale n. 19178 (**All.B11**):

**A favore** del sig. **XXXX XXXX** nato a Tore del Greco (NA), il 19/03/1969

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/1 in regime di comunione legale

**Contro** **XXXX XXXX** nato a Napoli, il 14/12/1978

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/ in regime di separazione dei beni

**Immobile** Con il suddetto atto i sigg.ri **XXXX XXXX** e **XXXX XXXX** hanno permesso che: *“con atto del 16 novembre 2007 per notar Francesco Mercadante di Torre del Greco, registrato all’ufficio delle entrate di Napoli 4 il 20 novembre 2007 al n. 13040/1T e trascritto presso l’ufficio del territorio di Napoli 2 il 21 novembre 2007 ai nn.ri 74672/38838, il signor XXXX XXXX ha venduto al signor XXXX XXXX il seguente immobile .....[...] riportato nel catasto dei fabbricati del comune di Torre del Greco, come segue: Foglio 1, particella 406, sub 6, vicolo D’Orlando n. 16, pian o1, categoria A/4, classe 1, vani 3, R.C. euro 94,51;-che anche a seguito di ulteriori verifiche si è accertato che i dati catastali dell’immobile innanzi citato sono errati, errore dovuto dalla inesatta indicazione anche nei titoli di provenienza (poi rettificati in tal senso), tanto premesso, hanno*



*rettificato il citato atto del 16 novembre 2007 nei dati catastali dell'immobile venduto e pertanto l'immobile deve intendersi indicato come riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Torre del Greco, come segue: Foglio 1, particella 406, sub. 8, Vico D'Orlando, n. 16, piano 1, categoria A/4, classe 2, vani 3, R.C. euro 111,55, fermo restando la descrizione, confini, consistenza, ubicazione e natura nonché quant'altro indicato in detto atto”.*

- 7. Atto di Compravendita del 08/01/2009** Repertorio n.58567 racc. 9751 a firma del notaio Mercadante Francesco, trascritto a Napoli il 14/01/2009 al Registro Particolare 1347 e al Registro generale n. 1701 (**All.B12**):

**A favore** della sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 06/01/1961  
**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale  
**e**  
 sig. **XXXX XXXX** nato in CANADA (EE), il 15/11/1958  
**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale  
**Contro** il sig. **XXXX XXXX** nato a Tore del Greco (NA), il 19/03/1969  
**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/1 in regime di comunione legale  
**e**  
 la sig.ra **XXXX XXXX** nata a Castellammare di Stabia (NA), il  
 11/02/1973  
**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

*Immobile “facente parte del fabbricato sito nel comune di Torre del Greco (NA) al Vico D'Orlando n. 16 e precisamente: Appartamento al primo piano, composto di due vani ed accessori. Confinante: con la detta via, con beni Maglione o aventi causa per due lati, salvo altri”. Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 1 p.lla 406 sub 8 cat. A/4 vani 3.*

- 8. Atto di Compravendita del 27/09/2010** Repertorio n.96826 racc. 15963 a firma del notaio Improta Filippo, trascritto a Napoli il 11/0102010 al Registro Particolare 29995 al Registro generale n. 44004 (**All.B13**):

**A favore** del sig. **XXXX XXXX** nato a Torre del Greco (NA) il 24/07/1970  
**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/1  
**Contro** la sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 06/01/1961  
**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale  
**e**  
**Contro** il sig. **XXXX XXXX** nato in CANADA (EE), il 15/11/1958  
 Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

*Immobile: “facente parte del fabbricato sito nel comune di Torre del Greco (NA) al Vico D'Orlando n. 16 e precisamente: Appartamento al primo piano, composto di due vani ed accessori. Confinante: con la detta via, con beni Maglione o aventi*



*causa per due lati, salvo altri*”. Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 1 p.lla **406** sub **8** cat. A/4 vani 3.

- 9. Verbale di Pignoramento immobili del 13/06/2012** Repertorio n.1817 del Tribunale di Torre Annunziata (NA), trascritto a Napoli il 17/07/2012 al Registro Particolare 23072 al Registro generale n. 29944 (**AII.B14**):

**A favore** della **Banca Popolare Commercio** e industria SPA Milano (MI)

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/1

**Contro** il sig. **XXXX XXXX** nato a Torre del Greco (NA) il 24/07/1970

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/1

**Immobile:** abitazione di tipo popolare identificata nel catasto fabbricati del comune di Torre del Greco (NA) al Foglio **1** p.lla **406** sub. **8** cat. A4, vani 3 , Vico D'Orlando n. 16 primo piano.

- 10. Verbale di Pignoramento immobili del 10/06/2021** Repertorio n.3568 del Tribunale di Torre Annunziata (NA), trascritto a Napoli il 29/07/2021 al Registro Particolare 29211 al Registro generale n. 39225 (**AII.B 15**):

**A favore** della **MAIOR SPV S.R.L.** Via Vittorio Alfieri n. 1 Conegliano (TV)

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/1

**Contro** il sig. **XXXX XXXX** nato a Torre del Greco (NA) il 24/07/1970

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/1

**Immobile:** abitazione di tipo popolare identificata nel catasto fabbricati del comune di Torre del Greco (NA) al Foglio **1** p.lla **406** sub. **8** cat. A4, vani 3, Vico D'Orlando n. 16 primo piano.

- 11. Verbale di Pignoramento immobili del 13/12/2021** Repertorio n.6211 del Tribunale di Torre Annunziata (NA), trascritto a Napoli il 18/02/2022 al Registro Particolare 7218 al Registro generale n. 5487 (**AII.B 16**):

**A favore** della **MAIOR SPV S.R.L.** Via Vittorio Alfieri n. 1 Conegliano (TV)

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/1

**Contro** il sig. **XXXX XXXX nato** a Torre del Greco (NA) il 24/07/1970

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/1

**Immobile:** abitazione di tipo popolare identificata nel catasto fabbricati del comune di Torre del Greco (NA) al Foglio **1** p.lla **406** sub. **8** cat. A4, vani 3, Vico D'Orlando n. 16 primo piano.



## **ISCRIZIONI**

- 1. Ipoteca Volontaria del 08/01/2009** – trascritta a Napoli il 14/01/2009 al Registro particolare n. 133 Registro Generale 1702

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo (**AII.B 17**)

**A favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.P.A.** Corso Giovecca 108 (FE)

**Per il diritto** di proprietà per la quota di 1/1

**Contro** la sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 06/01/1961

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/2

**e**

**Contro** il sig. **XXXX XXXX** nato in CANADA (EE), il 15/11/1958

**Per il diritto** di proprietà e per la quota di ½

**Immobile:** abitazione di tipo popolare identificata nel catasto fabbricati del comune di Torre del Greco (NA) al Foglio **1** p.lla **406** sub. **8** cat. A4, vani 3, Vico D'Orlando n. 16 primo piano.

- 2. Comunicazione di cancellazione totale del 14/10/2010-** trascritta a Napoli il 14/01/2009 al Registro particolare n. 133 Registro Generale 1702

Quietanza attestante l'estinzione della obbligazione (**AII.B 18**)

### **Soggetti dell'ipoteca originaria:**

- il sig. **XXXX XXXX** nato in CANADA (EE), il 15/11/1958

- la sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 06/01/1961

**a favore di: Cassa di Risparmio di Ferrara S.P.A.** Corso Giovecca 108 (FE)

- 3. Ipoteca Volontaria del 27/09/2010** – trascritta a Napoli il 11/10/2010 al Registro particolare n. 8234 Registro Generale 44005

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo (**AII.B 19**)

**A favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A**

**Per il diritto** di proprietà per la quota di 1/1

**Contro** la sig.ra **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 01/09/1985

**Per il diritto di proprietà** e per la quota di 1/1

**Immobile:** abitazione di tipo popolare identificata nel catasto fabbricati del comune di Torre del Greco (NA) al Foglio **1** p.lla **406** sub. **8** cat. A4, vani 3, Vico D'Orlando n. 16 primo piano.

- 4. Ipoteca Volontaria del 08/01/2009** – trascritta a Napoli il 12/01/2012 al Registro particolare n. 120 Registro Generale 1639

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo (**AII.B 20**)

**A favore di Banca Popolare Commercio e Industria Milano**

**Per il diritto** di proprietà per la quota di 1/1

**Contro** il sig. **XXXX XXXX** nato a Torre del Greco (NA) il 24/07/1970



**Per il diritto** di proprietà e per la quota di 1/1

**Immobile:** abitazione di tipo popolare identificata nel catasto fabbricati del comune di Torre del Greco (NA) al Foglio **1** p.lla **406** sub. **8** cat. A4, vani 3, Vico D'Orlando n. 16 primo piano

*Rettifica nota del 11/10/2010 ai nn. 44005/8234 poiche' veniva indicato come soggetto contro la signora **XXXX XXXX** in luogo di soggetto debitore non datore, mentre l'esatto soggetto contro risulta come da titolo il signor **XXXX XXXX**. Restando fermi ed invariati tutti gli altri patti compreso il quadro D.....".*

### 1.5 ACQUISIZIONE E VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Ai fini della ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato sono stati acquisiti e verificati **n° 4** atti di compravendita e **n° 1** atto di rettifica presso l'Archivio Notarile e **n. 1** atto di compravendita e **n°2** atti di rettifica presso il notaio Gianfranco De Cesare di Torre del Greco (NA). I suddetti titoli, ricercati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, risultano regolarmente trascritti all'Ufficio provinciale di Napoli- Servizio di Pubblicità Immobiliare e sono stati allegati alla presente relazione come Allegati C. Si precisa che nei passaggi di proprietà relativi rispettivamente agli anni **1996**, **2000** e **2007** l'immobile pignorato è stato indicato con **erroneo** identificativo catastale di **subalterno** ovvero **6** in luogo di **8**, rettificato con rispettivi n. **3** atti redatti nel **2008**. Nel par. 4.1 è stato predisposto l'elenco di tutti passaggi di proprietà menzionati.

### 1.6 ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI

Dalla documentazione acquisita (*All. D*) dall'Ufficio dello Stato Civile del comune di sig. **XXXX XXXX** nato a Torre del Greco (NA), il 24/07/1970 risulta **celibe**.

## CAP.2. RISPOSTA AL 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.*

In data 03/06/2022 la sottoscritta depositava al fascicolo degli atti la comunicazione sullo stato di occupazione dell'immobile avendo riscontrato che il cespite pignorato **non è occupato dal debitore** sig. Vallo Ciro (*All. E1*). All'uopo allegava certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia rilasciato dall'ufficio servizi demografici del comune di Torre del Greco (NA) (*All. E2*) dal quale si evince che ad oggi, l'immobile de quo è occupato dal sig. **XXXX XXXX** unitamente al suo nucleo familiare.



### CAP.3. RISPOSTA AL QUESITO N°3

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la **tipologia** di ciascun immobile, la sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), **gli accessi, i confini e i dati catastali**, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il **contesto** in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. 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").*

#### 3.1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Destinazione – residenziale

Tipologia – appartamento

Ubicazione

L'appartamento è situato al **primo piano** di un fabbricato ubicato nel territorio del comune di Torre del Greco (NA) al Vico D'Orlando, 16. L'edificio, con struttura in muratura, è



Figure 2 – accesso al bene

costituito da n° 3 piani fuori terra, ad esso si accede dal portone del fabbricato ubicato sul vico D'Orlando.

Accesso

L'accesso al fabbricato immette nell'androne ubicato in posizione centrale rispetto al fronte dell'edificio. Da esso, sul lato destro si diparte il vano scala scoperto che conduce al ballatoio comune (terrazza) al primo piano laddove affacciano gli ingressi alle unità immobiliari dei quali il terzo immette nell'appartamento pignorato.

Confini

a nord con proprietà Maglione o aventi causa; ad est con



Figure 1 – Vico D'Orlando



Vico D’Orlando; a sud con proprietà Maglione o aventi causa , ad ovest con terrazza comune;

Dati catastali

Foglio 501 particella 93 subalterno 8 categoria A/4 classe 2 vani 3 Rendita catastale € 111,55.

Caratteristiche del Contesto

La zona in cui sorge il fabbricato, è ubicata nel centro storico tra la via Roma e la Via Statale 18, contrassegnata da un tessuto di edifici a carattere prevalentemente residenziale aventi altezza media di tre livelli, sviluppatasi lungo il tracciato viario del tessuto antico preesistente alla eruzione del 1794 e quello storico conseguente alla successiva ricostruzione. L’edificio in cui è ubicato l’immobile pignorato non presenta un particolare pregio architettonico e si inserisce nella cortina di facciate che si estendono su entrambe i lati del vicolo.

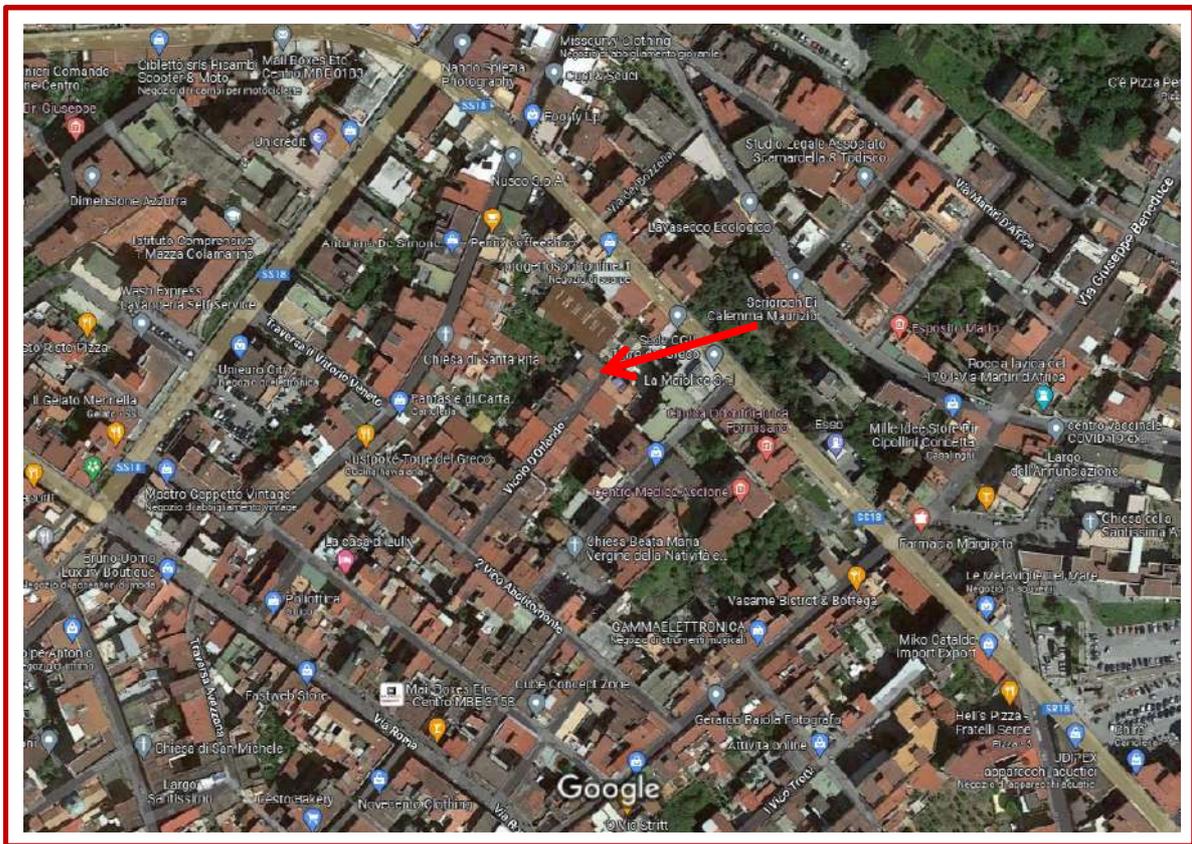


Figure 3- individuazione del bene e inquadramento dell’are a – mappa google

Servizi del Contesto

Nella zona sono presenti servizi pubblici e privati (Scuola di Istruzione Primaria e Secondaria, banche, farmacie, etc) e molte attività commerciali e di ristoro, chiese ed altre attrezzature. La via Roma, Corso Vittorio Veneto e Via circunvallazione, costituiscono gli



assi stradali storici di collegamento con i comuni limitrofi, esse sono servite da autobus di linea locale.

Descrizione dell'appartamento

L'appartamento pignorato è situato al primo piano di un fabbricato che si sviluppa su 3 livelli fuori terra collegati da una scala scoperta, realizzato con sistema di muratura mista di tufo e pietra lavica. L'unità immobiliare in argomento ha una pianta rettangolare che si sviluppa in direzione est-ovest e occupa l'intero lato minore dell'edificio. Ad esso si accede dalla terza porta di ingresso ubicata sulla terrazza comune, immettendosi nel primo vano adibito a cucina soggiorno sul quale affacciano gli accessi al bagno e al secondo vano adibito a camera da letto. Tutti gli ambienti descritti presentano un soffitto a volta della tipologia a padiglione.

Esposizione: L'unità immobiliare è dotata di n° 1 balcone ubicato sul lato est del fabbricato affacciante sul vico D'Orlando e n. 1 finestra affacciante sulla terrazza comune ubicata ad ovest.

Superficie netta e superficie commerciale:

La superficie interna netta è pari a mq 47,11, quella del balcone mq 1,32, quella del soppalco non abitabile mq 2,96. **La superficie commerciale** è pari a mq 59,11. L'altezza dei vani interni è pari a mq 4, 31 al colmo della volta.

Stato di manutenzione dell'immobile

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è discreto.

Impianti

Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico, l'impianto elettrico, l'impianto citofonico e quello dell'antenna tv realizzati sotto traccia. Essi risultano privi di dichiarazione di conformità e adeguamento così

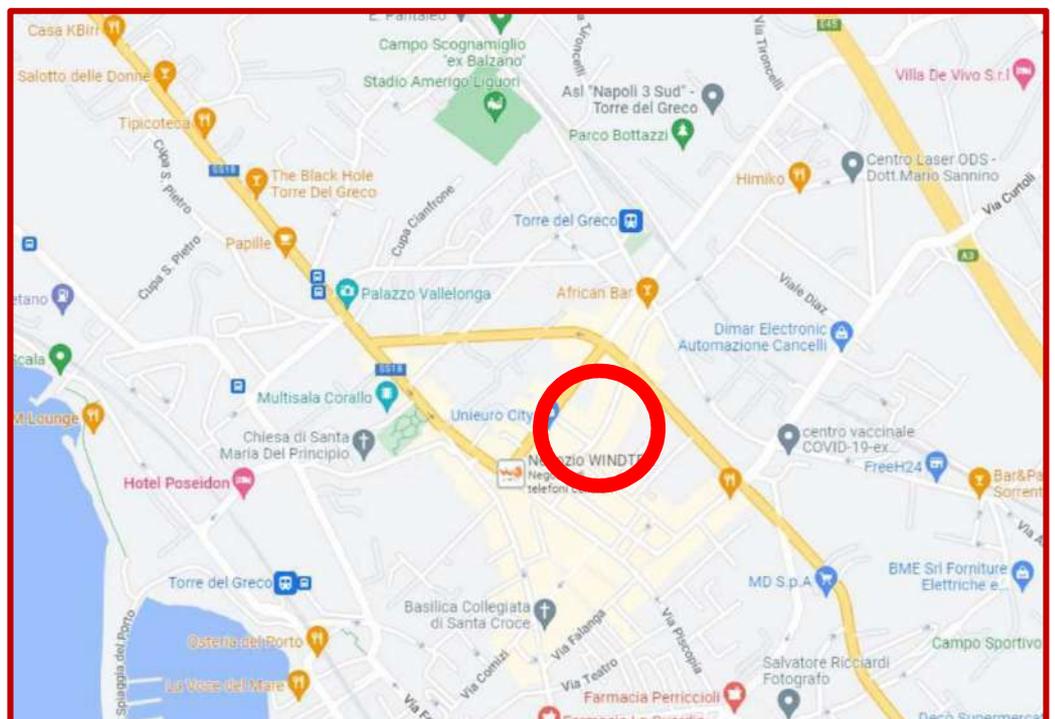


Figure 4- inquadramento dell'area



come prevista dal D.M. 37 del 22/01/2008. Il costo stimato per l'adeguamento alla normativa vigente è quantificato in **euro 100,00**.

Attestato di Prestazione energetica

L'appartamento è sprovvisto della suddetta attestazione il cui costo è quantificato in **euro 150,00**.

Rifiniture dell'appartamento

**Camera 1 – cucina- soggiorno:**

*Pavimenti:* piastrelle in graniglia di marmo color grigio e bianco 30 x 30;

*Rifiniture parete verticale cucina:* piastrelle color grigio chiaro 20x20;

*Rifiniture pareti verticali:* pittura bianca con basamento stuccato color beige;

*Rifiniture soffitto volta:* pittura color bianco;

*Infisso porta di accesso:* telaio in ferro del tipo blindato colore bianco;

*Infisso esterno:* telaio in alluminio anodizzato color bianco con pannello di vetro;



Figure 5- soggiorno cucina



Figure 6- camera letto

**Camera 2 - letto:**

*Pavimenti:* piastrelle in graniglia di marmo color grigio e bianco 30 x 30;

*Rifiniture pareti verticali:* pittura bianca con cornici di stucco e basamento stuccato color beige;

*Rifiniture soffitto volta:* pittura color bianco;

*Infisso interno:* telaio in legno color ciliegio con anta a pannello pieno;

*Infisso esterno balcone:* telaio in legno con pannello in vetro.



**Bagno:**

*Pezzi igienici:* lavabo, bidet e wc e piatto doccia;

*Pavimenti:* piastrelle ceramica color grigio-celeste cm 20 x 20;

*Rivestimento pareti:* piastrelle color bianco grigio-celeste e bianco cm 20x20;

Rifiniture soffitto: controsoffitto parziale con pittura color bianco;

*Infisso porta di accesso:* telaio in legno color ciliegio con pannello di vetro centrale;

*Infisso finestra:* telaio in alluminio anodizzato con pannello di vetro camera;

*Infisso di protezione:* grata in ferro con profili a

motivo;



Figure 7- bagno

**3.2 – CALCOLO DELLE SUPERFICI E STATO DI FATTO**

Nel presente paragrafo sono state calcolate la superficie interna netta, costituita dalla superficie calpestabile dei pavimenti al netto dei muri interni e perimetrali e la superficie interna lorda costituita dalla superficie interna netta e quella dei muri interni e perimetrali. La superficie commerciale è stata calcolata con riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 138/ 1998 che nel merito indica:

$$\text{Superficie commerciale} = S1 + S2 + S3$$

S1= Superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai **muri interni** e **quelli perimetrali** che vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e dai muri **interni comuni** nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm:

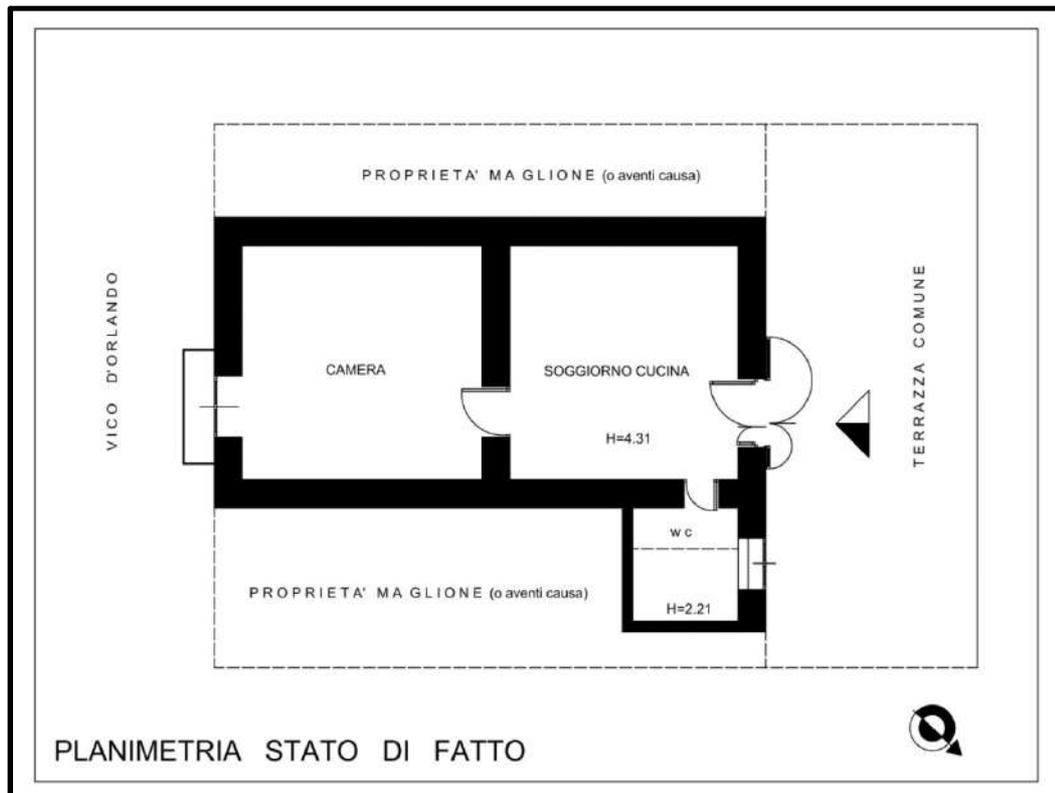
S2= superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini

S3= quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.).

Si riportano nella tabella sottostante le superfici calcolate unitamente alla planimetria dello stato di fatto del bene:



AMBIENTI	SUPERFICIE INT. NETTA (mq)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA (mq)
Soggiorno- cucina	20,70	1	20,70
Camera	21,75	1	21,75
Bagno	4,64	1	4,64
<b>TOT. SUPERFICIE INT. NETTA (mq)</b>	47,09	-	-
Muri interni	2,28	1	2,28
Muri comuni	5,70	0,5	2,85
Muri esterni	5,94	1	5,94
<b>TOT. SUPERFICIE INT. COP. (mq)</b>		<b>COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE PERTINENZE</b>	58,16
Balconi	1,32	0,30	0,39
Soppalco non abitabile	2,96	0,20	0,59
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</b>			59,14 arrotondati a mq <b>59,00</b>



### 3.3 – SCHEDE IMMOBILE

**LOTTO UNICO** - Piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in Torre del Greco Napoli (NA), al piano primo di un fabbricato al Vico D'Orlando, 16 con accesso dalla terza porta a sinistra sita sulla terrazza comune. L'immobile è composto da due ampi vani con solaio a volta e un bagno; confina a nord con proprietà Maglione o aventi causa, a sud con proprietà Maglione o aventi causa, ad est con Vico D'Orlando ad ovest con terrazza comune. Riportato nel NCEU del Comune di Torre del Greco (NA), in ditta Vallo Ciro per la proprietà del 1000/1000, al foglio **501**, p.lla **93**, sub **8**, cat. A/4, cl. 2, vani 3 Superficie catastale 63 mq R.C. € 111,55. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile risulta legittimo in quanto costruito prima del 1940 ovvero prima dell'obbligo di preventivo titolo abilitativo limitatamente agli immobili ricadenti nel territorio comunale (art. 31 della Legge 1150 del 1942). Pervenuto all'esecutato sig. **XXXX XXXX** in virtù di atto di vendita del notaio Filippo Improta, del 27/09/2010, trascritto a Napoli 11/10/2010 al Registro Particolare n. 29995 Registro Generale n. 14009. **PREZZO- BASE: € 76.000,00**

### CAP.4. RISPOSTA AL 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).*

#### 4.1 – PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Nell'ambito della ricostruzione dei passaggi di proprietà, l'atto anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento è un atto inter vivos a carattere traslativo. Si precisa che nei titoli di provenienza rispettivamente del **1996**, **2000** e **2007** di seguito riportati negli aspetti salienti, il **subalterno** catastale identificativo dell'immobile pignorato, come già descritto, è stato oggetto di **errore materiale** in quanto indicato con il **sub 6** in luogo del **sub 8**. Nel **2008** i tre atti menzionati sono stati rettificati da altrettanti titoli, laddove è stato



specificato che l'errore materiale era limitato alla sola trascrizione del subalterno. Dalla lettura di tutti i passaggi di proprietà, il bene oggetto di questi ultimi corrisponde al bene pignorato.

- 1. Atto di Compravendita del 19/03/1996** – (All. C1) - Repertorio n. 2950, Raccolta n. 321 a firma del notaio Giampiero De Cesare e trascritto a Napoli il 03/04/1996 Registro Particolare n.7946 e al Registro generale n.10619, con il quale:

**La sig.ra XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 02/08/1917

per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto

**Il sig. XXXX XXXX** nato a Napoli il 08/06/1958

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

vendono

**Alla sig.ra XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 25/01/1973

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

e

**Alla sig.ra XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 06/10/1974

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

**immobile:** *“appartamento in Torre del Greco, al primo piano del fabbricato al Vicolo d'Orlando n. 16, composto di due vani ed accessori,....., individuato in N.C.E.U. alla partita 4699 foglio 1 map. 406 sub 6 vicolo D'Orlando 16 p. 1 catg. A/4 cl.1 vani 3,0 r.c. lit. 183.000 ”*

**Confini:** *“confinante con detto vico, proprietà Maglione per due lati, salvo se altri”*

- 2. Atto di Compravendita del 08/06/2000-** (All.C2) - Repertorio n.63939, Raccolta n. 5637 a firma del notaio Claudio De Vivo registrato all'Ufficio del Registro di Napoli il 26/06/2000 e trascritto a Napoli il 21/06/2000 al Registro Particolare n.14936 e al Registro generale n.21283, con il quale:

**La sig. sig.ra XXXX XXXX** nato a Torre del Greco (NA) il 25/01/1973

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

e

**Alla sig.ra XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 06/10/1974

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

vendono

**Al sig. XXXX XXXX** nato a Napoli il 14/012/1968

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà



**Immobile:** *“immobile facente del fabbricato sito in Torre del Greco (NA) al vico d’Orlando n. 16, appartamento al primo piano, composto di due vani ed accessori, ..... del fabbricato al Vicolo d’Orlando n. 16, composto di due vani ed accessori..., individuato in N.C.E.U. di detto comune alla partita 4699 foglio 1 particella 406 sub 6 vicolo D’Orlando 16 p. 1 catg. A/4 cl.1 vani 3,0 r.c. lit. 183.000 ”*

**Confini:** *“confinante con detto via, con beni Maglione o aventi causa per due lati, salvo altri”.*

- 3. Atto di Compravendita del 16/11/2007-** (All. C3 ) - Repertorio n. 58175, Raccolta n. 9555 registrato all’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Napoli il 20/11/2007, a firma del notaio Francesco Mercadante e trascritto a Napoli il 24/02/2007 al Registro Particolare n.38838 e al Registro generale n. 74672 con il quale:

**Il sig. XXXX XXXX** nato a Napoli il 14/012/1968

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

vende

**Al sig. XXXX XXXX** nato a Torre del Greco (NA) il 19/03/1969

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (in regime di comunione)

**Immobile:** *“immobile facente del fabbricato sito in Torre del Greco (NA) al vico d’Orlando n. 16 e precisamente appartamento al primo piano composto di due vani ed accessori.... Riportato nel catasto fabbricati del comune di Torre del Greco come segue: foglio 1, particella 406, sub 6, Vicolo D’Orlando n. 16, piano 1à, categoria A/4, classe 1, vani 3, R.C. Euro 94,51”*

**Confini:** *“con la detta via, con beni Maglione o aventi causa per due lati, salvo altri”*

- 4. Atto di rettifica del 04/02/2008-** (All. C4) - Repertorio n. 16407, Raccolta n. 5167 registrato all’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Napoli il 14/02/2008 a firma del notaio Giampiero De Cesare e trascritto a Napoli il 24/02/2007 al Registro Particolare n.5679 e al Registro generale n. 9091 con il quale:

**Le sign.re XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 25/01/1973

e **XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 06/10/1974

dichiarano e rettificano che l’appartamento sito al primo piano del fabbricato in Torre del Greco al vico d’Orlando n.16, che forma oggetto **dell’atto a rogito del notaio Giampiero De Cesare in data 19/03/1996**, registrato al n. 5938/V, trascritto il 03/04/1996 ai nn. 10619/7946, con le quali le medesime si resero acquirenti, pro comune quota tra loro, dai sigg.ri **XXXX XXXX** (per l’usufrutto di ½).



e **XXXX XXXX** per i residui diritti, fermo restando per il resto la descrizione, confini, consistenza, ubicazione e natura nonché quant'altro di cui al citato rogito stesso, è riportato in N.C.E.U. di detto comune alla partita 4699 foglio 1 particella 406 **sub 8** vicolo D'Orlando 16 p. 1 categoria A/4 classe 2 vani 3 R.C. euro 111,55 in luogo del **sub 6**.

5. **Atto di rettifica del 04/02/2008-** (All. C5) - Repertorio n. 16407, Raccolta n. 5167 registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Napoli il 14/02/2008, a firma del notaio Giampiero De Cesare e trascritto a Napoli il 15/02/2008 al Registro Particolare n.5680 e al Registro generale n. 9092 con il quale:

**Le sign.re XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 25/01/1973,

**XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 06/10/1974

e

il **sig. XXXX XXXX** nato a Napoli il 14/012/1968 dichiarano che l'appartamento sito al primo piano del fabbricato in Torre del Greco al vico d'Orlando n.16, individuato in N.C.E.U. di detto comune alla partita 4699 foglio 1 particella 406 **sub 6** vicolo D'Orlando 16 p. 1 categoria A/4 classe 1 vani 3 R.C. L. 183.000, che forma oggetto **dell'atto a rogito del notaio Claudio De Vivo in data 08/06/2000** registrato all'Ufficio del Registro di Napoli il 26/06/2000 e trascritto a Napoli il 21/06/2000 al Registro Particolare n.14936 e al Registro generale n.21283 per mero errore materiale, nel citato atto sono riportati erroneamente i descritti identificativi catastali dell'immobile in oggetto, relativi invece ad un'altra unità immobiliare posta nello stesso fabbricato e piano dell'appartamento oggetto dei trasferimenti e dichiarano e danno atto che l'appartamento che forma oggetto dei menzionati atti, fermo restando la descrizione, confini, consistenza, ubicazione e natura nonché quant'altro di cui al citato rogito stesso, è quello riportato in N.C.E.U. al foglio 1 p.la 406 **sub 8** cat. A/4 cl.2 vani 3 r.c. euro 111,55 vico d'Orlando n. 16 piano 1.

6. **Atto di rettifica del 08/04/2008-** (All. C6) - Repertorio n. 58344, Raccolta n. 9636 registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Napoli il 10/04/2008, a firma del notaio Francesco Mercadante e trascritto a Napoli il 11/04/2008 al Registro Particolare n.11934 e al Registro generale n. 19178 con il quale:

il **sig.ri XXXX XXXX** nato a Napoli il 14/012/1968 e **XXXX XXXX** nato a Torre del Greco (NA) il 19/03/1969 dichiarano **“che con atto del 16 novembre 2007 per notar Francesco Mercadante di Torre del Greco, registrato all'Ufficio delle Entrate di Napoli 2 il 21 novembre 2007 ai nn.ri 74672/38838, il signor XXXX XXXX ha venduto al sig. XXXX XXXX il seguente immobile facente parte del**



*fabbricato sito nel Comune di Torre del Greco (NA) al Vico D'Orlando n. 16 l'appartamento sito al primo piano, composto di due vani ed accessori , confinante con la detta via, con beni Maglione o aventi causa per due lati, salvo altri. Esso è stato indicato come riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Torre del Greco come segue: foglio 1, particella 406, sub. 6, Vicolo D'Orlando n. 16, piano 1° , categoria A/4, classe 1, vani 3, R.C. € 94,51- che anche a seguito di ulteriori verifiche si è accertato che i dati catastali dell'immobile innanzi citato sono errati , errore dovuto dall'esatta indicazione anche nei titoli di provenienza (poi rettificata in tal senso)" ....rettificano "il citato atto del 16 novembre 2007 nei dati catastali dell'immobile venduto e pertanto l'immobile deve intendersi indicato come riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Torre del Greco come segue: foglio 1, particella 406, sub. , Vico D'Orlando, n. 16, piano 1à, categoria A/4, classe 2, vani 3, R.C. € 11,55, fermo restando la descrizione, confini, consistenza, ubicazione e natura nonché quant'altro indicato in detto atto..."*

**7. Atto di Compravendita del 08/01/2009-** (All.C7) - Repertorio n.58567, Raccolta n. 9751 a firma del notaio Francesco Mercadante registrato all'Ufficio delle Entrate di Napoli il 13/01/2009 e trascritto a Napoli il 14/01/2009 al Registro Particolare n.1347 e al Registro generale n.1701, con il quale:

**Il sig. XXXX XXXX** nato a Tore del Greco (NA),

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 in regime di comunione legale  
**e**

**la sig.ra XXXX XXXX** nata a Castellammare di Stabia (NA), il 11/02/1973 per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale vendono

**Alla sig.ra XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 06/01/1961

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale  
**e**

**al sig. XXXX XXXX** nato in CANADA (EE), il 15/11/1958

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

**Immobile:** *"appartamento al primo piano, composto di due vani ed accessori.. Riportato nel Catasto dei fabbricati del comune di Torre del greco, come segue: foglio 1, particella 406, sub 8, Vico D'Orlando, n. 16, piano 1°, categoria A/4, classe 2, vani 3, R.C. Euro 111,55".*

**Confini:** *"confinante con la detta via, con beni Maglione o aventi causa per due lati, salvo altri".*



**8. Atto di Compravendita del 27/09/2010- (All.C8) - Repertorio n.98826**

Raccolta n. 15963 a firma del notaio Filippo Improta registrato all'Ufficio delle Entrate di Napoli 1 il 11/10/2010 e trascritto a Napoli il 11/10/2010 al Registro Particolare n.29995 e al Registro generale n.44004 con il quale:

**La sig.ra XXXX XXXX** nata a Torre del Greco (NA) il 06/01/1961

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale  
**e**

**il sig. XXXX XXXX** nato in CANADA (EE), il 15/11/1958

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale  
vendono

**Al sig. XXXX XXXX** nato a Torre del Greco (NA) il 24/07/1970

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

**Immobile:** *“appartamento posto al primo piano, avente accesso dalla terza porta a sinistra salendo le scale, composto da 2 (due) vani ed accessori; riportato nel catasto fabbricati del comune di Torre del Greco al foglio 1, particella 406, sub 8, Vico D’Orlando, n. 16, piano 1°, categoria A/4, classe 2, vani 3, R.C. Euro 111,55”.*

**Confini:** *“confinante con la detta via, con beni Maglione o aventi causa per due lati, salvo altri”.*

**4.2 – VARIAZIONI CATASTALI RILEVATE NEI PASSAGGI DI PROPRIETA’**

Ai fini della **corrispondenza** tra gli **attuali dati catastali dell’immobile pignorato** e quelli riportati nei **passaggi di proprietà**, la sottoscritta ha verificato la sussistenza delle eventuali difformità a partire dal titolo di provenienza ultraventennale del 1996. Come già riportato al par.1.3, al par. 1.5 e al par. 4.1, le variazioni rilevate contemplano due aspetti diversi ovvero uno, afferente **l’errata indicazione del subalterno** riscontrata negli atti del 1996, 2000 e 2007 successivamente rettificati con i relativi titoli nell’anno 2008, l’altra attinente ad una **bonifica** dei dati catastali identificativi del **foglio** e della **particella** effettuata dall’Ufficio del Catasto nel 2017, postuma pertanto all’ultimo passaggio di proprietà risalente al 2010. Riscontrando le visure catastali (All.1-2) effettuate per il medesimo immobile rispettivamente con entrambe gli identificativi è stata verificata la coerenza di tutti i dati. (Fig. 8 -9 ). La descritta coerenza è suffragata anche dalla planimetria particellare relativa al foglio 501 mappale 93 della figura 10-bis. Infine per una chiara esposizione sono state riportate nella tabella sinottica della figura 10 le variazioni catastali menzionate, rilevate nell’ambito degli atti di proprietà e della visura catastale attuale dell’immobile.





**Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali**

Data: 04/05/2022  
Ora: 20:40:34  
Numero Pratica: T487065/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal **04/05/1960** al **04/05/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/05/2022**

**Dati identificativi:** Comune di **TORRE DEL GRECO (L259) (NA)**  
 Foglio 1 Particella **406** Subalterno 8  
 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C  
**Indirizzo:** VICO D' ORLANDO n. 16 Piano 1  
Variatione in soppressione del 05/10/2017, pratica n. NA0357216, in atti dal 05/10/2017 - - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE(n.140978.1/2017)  
 La dichiarazione di **BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE** ha:  
 Comune: **TORRE DEL GRECO (L259) (NA)**  
 - costituito i seguenti immobili: Foglio 501 Particella 93 Subalterno 8  
 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 406 Subalterno 8

Figure 8- stralcio della visura storica del bene con identificativi – foglio 1- mappale 406 (All.A2)-



Immobile di catasto fabbricati



Caus

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/09/2022**

**Dati identificativi:** Comune di **TORRE DEL GRECO (L259) (NA)**  
 Foglio 501 Particella **93** Subalterno 8

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
 Comune di **TORRE DEL GRECO (L259) (NA)**  
 Foglio 501 Particella 93

**Classamento:**  
 Rendita: Euro 111,55  
 Categoria A/4<sup>0</sup>, Classe 2, Consistenza 3 vani  
 Foglio 501 Particella 93 Subalterno 8  
**Indirizzo:** VICO D' ORLANDO n. 16 Piano 1  
**Dati di superficie:** Totale: 63 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte<sup>b)</sup>: 63 m<sup>2</sup>

> **Intestati catastali**

> 1. **[REDACTED]** (N)  
 nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 24/07/1970  
 Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

**dall'impianto al 05/10/2017** Impianto meco  
**Immobile predecessore** ←  
 Comune di **TORRE DEL GRECO (L259) (NA)**  
 Foglio 1 Particella 406 Subalterno 8

**dal 05/10/2017** ←  
**Immobile attuale** ←  
 Comune di **TORRE DEL GRECO (L259) (NA)**  
 Foglio 501 Particella 93 Subalterno 8



Figure 10-bis planimetria foglio 501 \_individuazione p.lla 93- Vico D'Orlando (All. A4)

Figure 9- stralcio della visura storica del bene con identificativi – foglio 501- mappale 93- (All.A1)

<b>Titolo</b>	<b>Dati catastali riportati nel titolo</b>	<b>Variazioni Ricontrate</b>
<b>Atto del 19/03/1996</b>	<i>“foglio 1 map. 406 <b>sub 6</b> Vicolo D’ Orlando 16, p. 1 categ. A/4 cl.1, vani 3 r.c. lit. 183.000 ”</i>	-----
<b>Atto del 08/06/2000</b>	<i>“foglio 1, p.lla 406 <b>sub 6</b> Vicolo D’ Orlando 16, p. 1 categ. A/4 cl.1, vani 3 r.c. lit. 183.000”</i>	1) Intestatario
<b>Atto del 16/11/2007</b>	<i>““foglio 1 p.lla 406 <b>sub 6</b> Vicolo D’ Orlando 16, p. 1 categ. A/4 cl.1, vani 3 r.c. € 94,51”</i>	1) Intestatario 2) Aggiornamento rendita
<b>Atto del 08/01/2009</b>	<i>““foglio 1 p.lla 406 <b>sub 8</b> Vico D’ Orlando 16, p. 1 categ. A/4 cl.2 vani 3 r.c. € 111,55”</i>	1) Intestatario <b>2) Subalterno</b> 3) Aggiornamento classe 4) Aggiornamento rendita
<b>Atto del 27/09/2010</b>	<i>““foglio 1 p.lla 406 <b>sub 8</b> Vico D’ Orlando 16, p. 1 categ. A/4 cl.2 vani 3 r.c. € 111,55”</i>	-----

Figure 10 – tabella sinottica dati catastali – atti di proprietà / visura catastale

Riscontrati i 3 atti di rettifica dei titoli dei passaggi di proprietà relativi rispettivamente al 1996, 2000 e 2007 e preso atto di quanto rilevato nella attuale visura catastale dell’immobile relativamente alla bonifica dei dati di cui sopra intervenuta d’Ufficio nel 2017, si evidenzia **una difformità formale tra gli attuali dati catastali** identificativi del bene e quelli **riportati negli atti di proprietà del ventennio precedente al pignoramento**. Quest’ultima riguarda la sola l’indicazione del bene in tutti i passaggi di proprietà e relativa ad una consistenza catastale omogenea, detta difformità è **di carattere puramente nominale** in quanto non ha comportato la variazione della planimetria catastale del bene, essendo stata generata da una bonifica catastale operata dell’Ufficio nel 2017, **pertanto i dati riportati nei titoli identificano il bene pignorato**.

#### 4.3 – VARIAZIONI CATASTALI NELLA VISURA STORICA PER L’IMMOBILE

Dalla visura storica dell’immobile (All. A1) **non sono state rilevate variazioni catastali** che hanno interessato **frazionamenti e/o diversa distribuzione degli spazi interni né cambiamento di destinazione d’uso**. Come riportato al paragrafo precedente la variazione catastale che ha interessato l’immobile pignorato è relativa alla **bonifica** dei dati



identificativi del **foglio** e della **particella**, intervenuta d'Ufficio il **05/10/2017**, le ulteriori variazioni rilevate riguardano quelle relative al quadro tariffario.

## CAP.5 RISPOSTA AL 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;*

### 5.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente identificato al N.C.E.U. del comune di Torre del Greco (NA) con i seguenti dati catastali (All. A2):

*Foglio **501** particella **93** subalterno **8** categoria **A/2** classe **5** vani **6,5**  
Mq **63** Rendita catastale: **€ 111,55**  
Indirizzo: **Vico D'Orlando n. 16 piano 1**  
Intestato al **sig. XXXX XXXX CF: XXXX XXXX**  
Per la proprietà **di 1/1***

I suddetti dati riscontrati anche nelle visura storica per immobile (All. A2) e nella visura attuale per soggetto (All.A3) **non sono corrispondenti** a quelli contenuti **nell'atto di pignoramento riportati** nella tabella sottostante. Come già riferito nei paragrafi precedenti tale difformità formale non ha variato la planimetria catastale del bene ed è solo di carattere nominale essendo essa determinata da un intervento di bonifica degli identificativi catastali del **foglio** e della **particella** intervenuta a cura dell'Ufficio del Catasto nel 2017 ovvero successivamente all'ultimo passaggio di proprietà dell'immobile risalente al 2010:

*Foglio **1** particella **406** subalterno**8** categoria **A/4** classe **2** vani **3**  
Rendita catastale: **€ 111,55**  
Indirizzo: **Vico D'Orlando n. 16 piano 1**  
Intestato al **sig. XXXX XXXX CF: XXXX XXXX**  
Per la proprietà **di 1/1***



## 5.2 CONFORMITA' CATASTALE

Dai riscontri effettuati in relazione alla conformità, la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (*All. A3*), riproduce fedelmente la configurazione dello stato attuale dell'appartamento. Nel dettaglio risulta difforme solo la realizzazione di un piccolo soppalco nell'ambiente del bagno. La suddetta opera non si identifica nella fattispecie soggetta all'obbligo della denuncia di variazione catastale, in quanto essa non varia la funzionalità degli ambienti né il numero dei vani esistenti né quello degli accessori così come indicato dalla L. 122/2010 e come chiarito dalla Circolare 2 del 09/07/2010 della Agenzia delle Entrate, laddove si fa riferimento alle tipologie di interventi edilizi ininfluenti sul classamento e sulla rendita catastale.

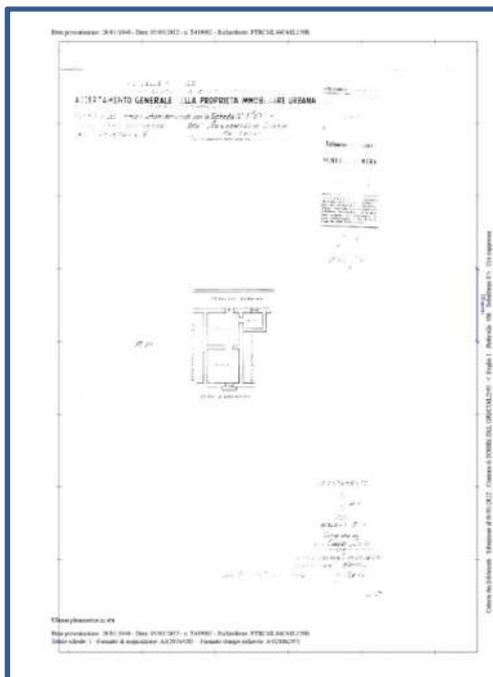


Figure 10- Planimetria catastale

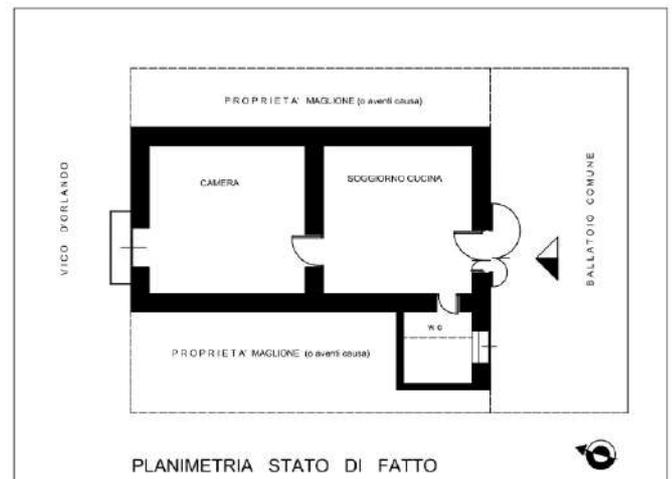


Figure 11- Planimetria dello stato

## CAP.6 RISPOSTA AL 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.

**I dati dell'immobile rilevati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:**



*“cespite censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco, al Foglio 1, particella 406, sub 8, vico d’Orlando n. 1, piano 1, categoria A/4, classe 2°, vani 3, R.C. euro 111,55”.*

Dalle verifiche effettuate all’Agenzia del Territorio e sui **luoghi, i suddetti dati pur non essendo corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando la storia catastale di quest’ultimo.**

## **CAP.7 RISPOSTA AL QUESITO N°7**

***Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati 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.***

### **7.1 – CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE**

Nel titolo di provenienza del bene, costituito dall’atto del 27/09/2010 a firma del notaio Filippo Improta, (All. C8) la descrizione catastale dell’immobile oggetto di pignoramento è la seguente:

*“appartamento posto al primo piano, avente accesso dalla terza porta a sinistra salendo le scale, composto da 2 (due) vani ed accessori; riportato nel catasto fabbricati del comune di Torre del Greco al foglio 1, particella 406, sub 8, Vico D’Orlando, n. 16, piano 1°, categoria A/4, classe 2, vani 3, R.C. Euro 111,55”.*

**Confini:** *“confinante con la detta via, con beni Maglione o aventi causa per due lati, salvo altri”*

che **risulta corrispondente** a quella riportata nella planimetria catastale.

### **7.2 CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI**

Dal sopralluogo effettuato nell’immobile oggetto della presente consulenza e dal rilievo metrico restituito, risulta che l’attuale disposizione interna degli ambienti non è variata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale a meno della realizzazione di un soppalco nell’ambiente bagno. Tale modifica non ha comportato variazioni del perimetro



né della sagoma dell'appartamento e non ha alterato la funzionalità dell'unità immobiliare. Sul punto si richiama quanto già indicato al par. 5.2 della presente relazione, ovvero che ai fini dell'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto introdotta dal D.L. 78/2010 convertito dalla L.122/2010, e come esplicitato dalla circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio nella fattispecie delle lievi modifiche interne, quelle, che non comportano la variazione della funzionalità dei vani non incidono, ovvero non danno luogo alla denuncia di variazione catastale in quanto modifiche interne di lieve entità non incidenti sulla consistenza dei singoli ambienti. Nel caso di specie si può assumere che la difformità rilevata non influisce sul classamento, sulla consistenza della predetta unità immobiliare e quindi sul calcolo della rendita catastale.

## CAP.8 RISPOSTA AL QUESITO N°8

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

I dati identificativi dell'immobile pignorato **non includono** porzione aliena comune o comunque non pignorata, né gli immobili contigui risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

## CAP.9 RISPOSTA AL 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.*

L'immobile **non deriva** da una maggiore consistenza originaria frazionata e/o ceduta a terzi. Nell'ambito della storia della particella catastale è stata riscontrata una difformità formale di carattere nominale dei dati catastali identificativi del bene riportati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto all'attualità già trattata nel par.5.1. La **particella pignorata** con identificativi catastali non bonificati ovvero foglio 1 p.lla 406 sub 8 è **stata oggetto** di pignoramento contro soggetti diversi dall'esecutato di cui alla Iscrizione di ipoteca trascritta il 14/01/2009 al Registro Particolare 133 e Registro Generale 1702 allegata alla presente relazione (All.B17). La stessa è stata cancellata con comunicazione

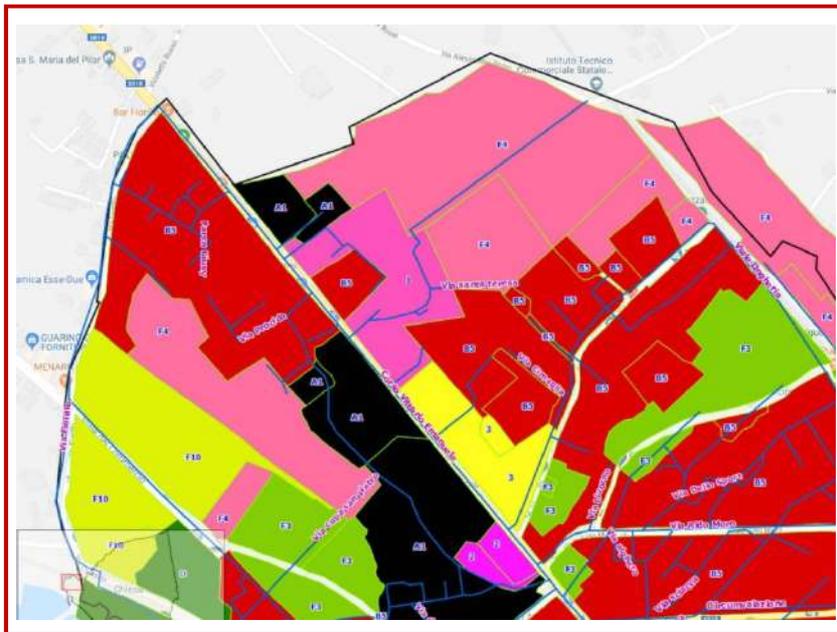


trascritta il 14/10/2010. Il **diritto reale** indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello riportato **nell'atto d'acquisto** trascritto in suo favore. In ordine ai dati catastali è stata già riferita nel par. 51 della presente relazione la difformità formale dei dati catastali attuali della particella e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

## CAP.10 RISPOSTA AL QUESITO N°10

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Torre del Greco (NA), è stato verificato che il Comune di Torre del Greco ha adottato il PUC solo per quanto concerne la parte strutturale. Ad oggi lo strumento urbanistico ancora vigente risulta il PRG. Nell'ambito della zonizzazione del **PRG** di cui alla Deliberazione del Consiglio Provinciale di Napoli n. 88 del 04/08/2005, l'immobile oggetto di pignoramento ubicato al Vico D'Orlando n. 16 risulta compreso nella zona omogenea **F5** –Territorio vincolato a parco di



uso privato con l'obbligo di mantenere un indice di piantumazione di almeno 200 alberi/ha. Sono consentite attrezzature sportive scoperte) e nella **zona RUA** – di recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ed ambientale del **P.T.P.** approvato con Decreto ministeriale del 04/07/2002 .

Figure 10- Individuazione del fabbricato sul PRG

L'intero territorio comunale è inoltre vincolato ai seguenti strumenti urbanistici:

- ✓ **PAI** (Piano di assetto idrogeologico) aggiornamento approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 4 del 28/07/2011;
- ✓ Vincolo Paesistico Ambientale ai sensi della **L.1497/39** oggi **D.Ivo 42/2004**;
- ✓ “Zona rossa “ **di cui alla L.R. n. 21 del 10/12/2003**;
- ✓ Grado di sismicità S=9 **ai sensi del D.M.LL.PP. 7/03/1981**



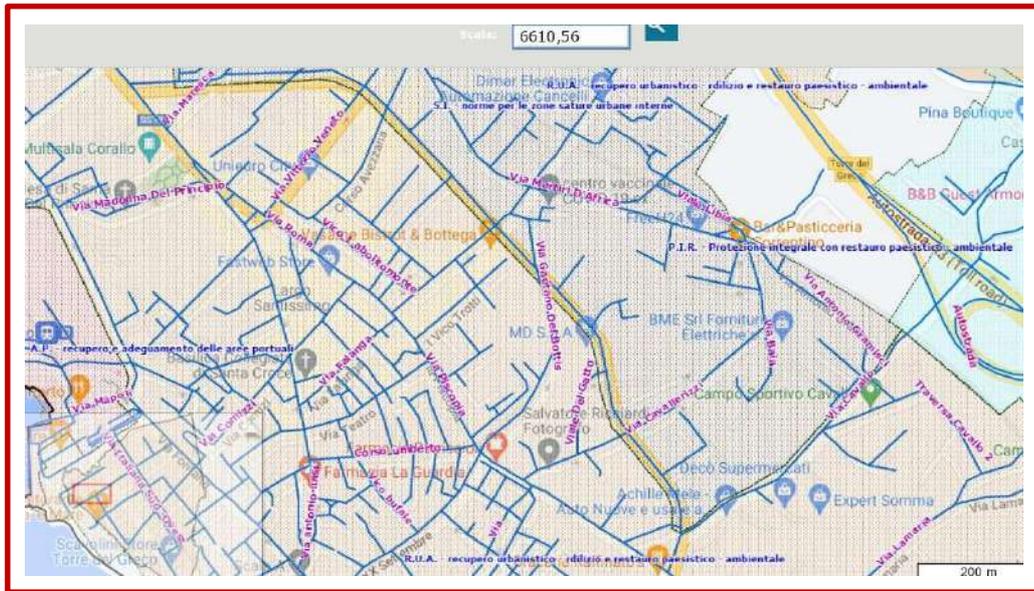


Figure 11 - Individuazione del fabbricato sul Piano Territoriale Paesaggistico

## CAP.11 RISPOSTA AL 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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.*

### 11.1 EPOCA DEL BENE - CONFORMITA' URBANISTICO- EDILIZIA

In data 17/06/2022 la sottoscritta richiedeva all'ufficio Urbanistica del comune di Torre del Greco (NA), copia degli atti presentati ai sensi della L. 47/85 della L. 724/94 e della L. 326/2003 (All. F1) interessanti l'immobile oggetto di pignoramento nella procedura di cui trattasi, nonché copia di tutte le pratiche relative al bene pignorato.

Con nota del 13/09/2022 l'ufficio Condono e Antiabusivismo comunicava (All. F2) che nel database informatico dell'Ente non risultavano titoli edilizi relativamente all'immobile ubicato in Torre del Greco al vico D'Orlando n. 16 piano 1°, in relazione ai nominativi dei relativi proprietari a partire dal 1996.



Sulla legittimità del fabbricato in cui è ubicato l'immobile si osserva che in assenza di titolo edilizio abilitativo l'art. 9 bis del DPR 380/01 dispone che lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

Nel caso in esame la planimetria catastale di primo impianto dell'immobile risale al **20/01/1940**, epoca nella quale ha inizio la creazione delle mappe del nuovo catasto edilizio (1939) con il censimento nazionale di tutti gli immobili, precedendo la Legge 1150 del 1942 (legge urbanistica) che all'art. 31 disponeva l'obbligo di preventivo titolo abilitativo (licenza edilizia) limitatamente agli immobili ricadenti nel territorio comunale.

### 11.2 OPERE ABUSIVE

Come già riportato nel par.7.2 lo stato dei luoghi presenta una variazione rispetto alla planimetria catastale. Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali, non è stata riscontrata alcuna comunicazione per tale intervento che nel dettaglio riguarda la realizzazione di un soppalco nell'ambiente bagno.



Figure 12 – soppalco non abitabile bagno



Figure 13- soppalco non abitabile bagno



**PIANTA CON INDICAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE**

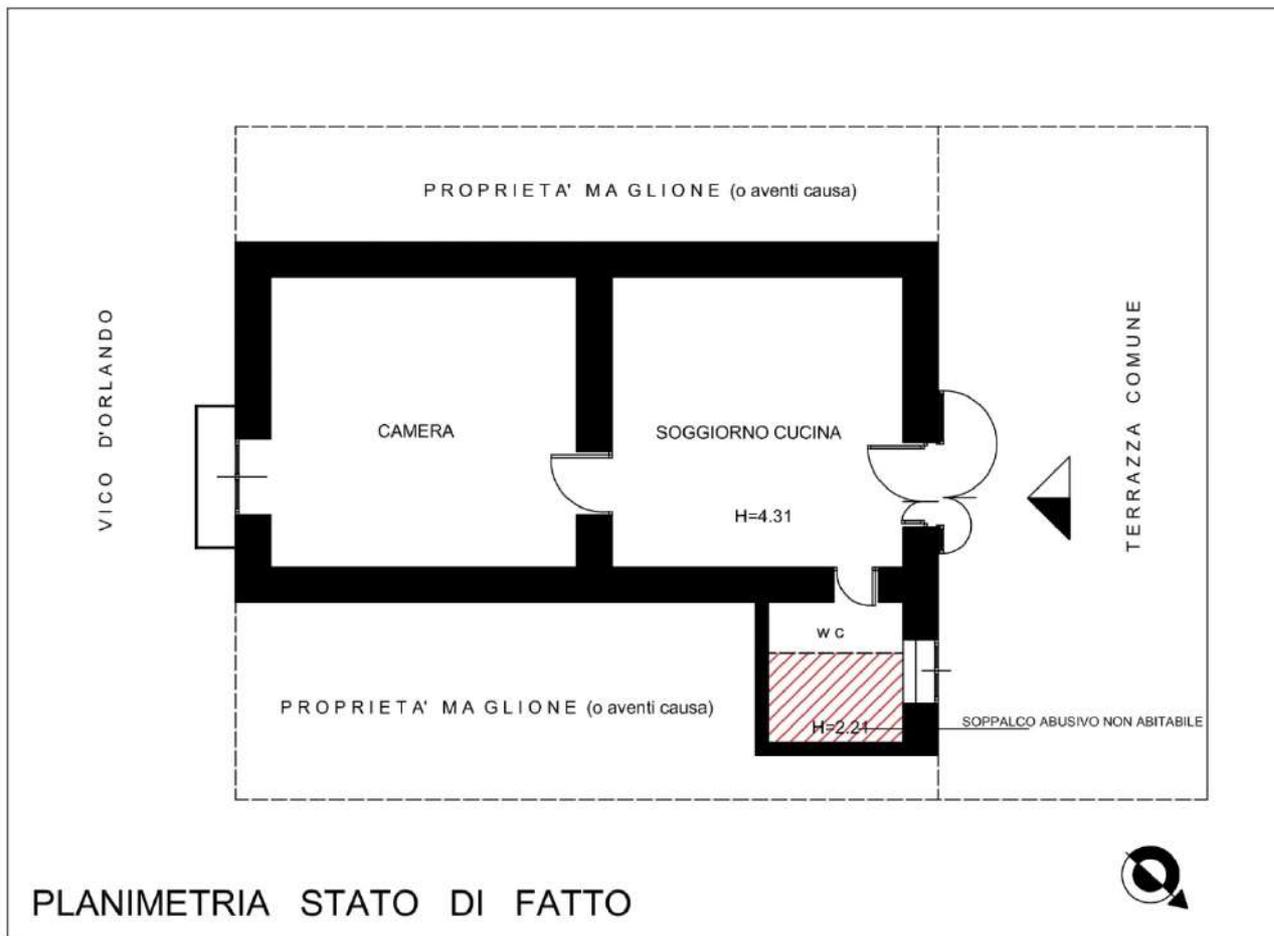


Figure 14- Pianta dello stato di fatto con individuazione delle opere abusive

**11.3 SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVE - CONFORMITA' URBANISTICA**

L'abuso edilizio descritto è ascrivibile alla tipologia degli interventi di manutenzione straordinaria con interessamento delle parti strutturali dell'immobile di cui all'art. 3 comma 1) lettera b) del DPR 380/01. Detti interventi sono subordinati alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 22 comma 1 del DPR 380/01 (SCIA). Atteso che non è stato possibile stabilire l'esatta epoca di realizzazione dell'opera e che nell'ambito delle norme di attuazione del vigente PTP dei Comuni Vesuviani approvate dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali il 04/12/1995 tra gli interventi consentiti in tutte le zone del piano sono contemplati tra gli altri anche quelli di manutenzione straordinaria (art. 9), ai fini dell'applicazione dell'art. 36 del DPR 380/01 (accertamento di conformità) l'intervento de quo risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda che sarà inoltrata dal nuovo proprietario. Sotto il profilo della legittimità urbanistico- edilizia, pertanto la suddetta



opera realizzata senza segnalazione certificata di inizio attività è sanabile con il pagamento della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile e non inferiore ad € 516,00 (art. 37 co.1 del DPR 380/2001). Nel caso di specie trattandosi di un'opera molto contenuta dal punto di vista della superficie, risulta verosimile stimare una sanzione pari ad € 600,00, alla quale vanno aggiunti i diritti di istruttoria imposti dal Comune che variano da Ente ad Ente e che si computano pari ad un costo medio di euro 200,00 ed il costo del tecnico per la relativa presentazione della SCIA in sanatoria pari ad euro 300,00, per un importo totale pari ad **euro 1.100,00**, da detrarre dal valore della stima.

#### **11.4 CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'**

L'immobile pignorato risulta privo di certificazione di agibilità e la collocazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato nel quale esso è ubicato negli anni prima del 1940 (planimetria catastale di impianto), non consente di determinare la sussistenza dell'obbligo della suddetta dichiarazione introdotta dal R.D. n. 1265 del 27/07/1934. Peraltro da un'indagine visiva condotta dalla sottoscritta alle strutture murarie, l'edificio appare non interessato da lavori postumi di ristrutturazione che ne hanno variato la struttura originaria. Si precisa inoltre che la mancanza del certificato di agibilità dell'immobile non costituisce impedimento alla vendita e che l'acquirente sarà obbligato ad attivare la procedura per il rilascio della certificazione predetta.

#### **CAP.12 RISPOSTA AL QUESITO N°12**

*Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge 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).*

Dalla documentazione reperita, e dalle informazioni assunte, l'immobile oggetto di pignoramento non è dotato di attestato di certificazione energetica (APE). Il costo per l'acquisizione della suddetta certificazione è stimato in **euro 150,00** da detrarre dal valore di stima.



### CAP.13 RISPOSTA AL QUESITO N°13

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

Il bene pignorato è costituito da un appartamento identificato come unica unità immobiliare che per consistenza ed ubicazione, sarà venduto in un **unico lotto**.

### CAP.14 RISPOSTA AL 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;*

L'immobile è stato pignorato **per tutta la quota**. Si precisa che in considerazione della destinazione d'uso, della conformazione planimetrica e della consistenza, l'immobile di cui trattasi, **non è divisibile** in ulteriori unità immobiliari.

### CAP.15 RISPOSTA AL QUESITO N°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; 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.*

L'immobile risulta occupato dal sig. **XXXX XXXX** unitamente al suo nucleo familiare composto dalla coniuge e n. 4 figli così come riscontrato da certificato di stato di famiglia contestuale alla certificazione di residenza (All.E3). La locazione è formalizzata da contratto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 06/03/2012 con canone mensile pattuito pari ad € 350,00, successivamente rettificato in € 230,00 con scrittura privata registrata all'agenzia delle Entrate il 10/06/2016 (All E4). Esso è stato rinnovato per ulteriori 8 anni (4+4) ed ha scadenza il 03/03/2024 in quanto non è stata avanzata alcuna disdetta dal locatore. In relazione alla comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza di cui alla L. 191/78 , si rileva che la stessa è stata assorbita dalla relativa registrazione dei contratti di cui all'art. 2 co. 1 della L.138/2012.



## CAP.16 RISPOSTA AL 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;*

Lo stato civile del debitore è **celibe** come si rileva dalla relativa certificazione richiesta al Comune di Torre del Greco (NA). (All. D2 )

## CAP.17 RISPOSTA AL 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.*

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Torre del Greco, non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici sul bene pignorato. Si precisa che l'intero territorio del comune di Torre del Greco, ad esclusione della zona portuale, è stato dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. del 20/01/1965 ai sensi della legge del 29/06/1939 n. 1497 e che il vincolo suddetto è stato riproposto con D.M. del 28/03/1985 emanato in esecuzione del D.M. del 21/09/1984.

Nel fabbricato non risulta costituito il condominio.

## CAP.18 RISPOSTA AL QUESITO N°18

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

Come si evince dalla certificazione (All. G) rilasciata dalla Sezione Usi Civici dell'ufficio regionale Foreste e Caccia, nel territorio di Torre del Greco (NA) **non vi sono terreni gravati da usi civici.**



## CAP.19 RISPOSTA AL 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.****

### 19.1 CRITERI DI STIMA

Alla stima del valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Assunto come parametro tecnico di riferimento la superficie, sarà poi determinato il prezzo di compravendita medio al metro quadrato, praticato per un bene simile a quello di cui trattasi nella presente procedura. Il valore trovato poi sarà "adeguato" all'immobile oggetto di stima, attraverso la individuazione di un coefficiente di merito, che esprime le sue caratteristiche peculiari.

Queste ultime, infatti rappresentano, in termini di percentuale, i fattori posizionali, le caratteristiche intrinseche dell'edificio e dell'unità immobiliare nonché quelle produttive, assunte a paragone di quelle del bene di riferimento.

Un primo valore di mercato pertanto sarà dato dal prodotto di tali coefficienti con il valore medio del bene di riferimento:



Valore di stima/mq = Valore medio/ mq x K i (coefficiente globale)

Un ulteriore valore medio unitario di mercato, sarà determinato effettuando una ulteriore stima per comparazione di prezzi noti. Nell’ambito del segmento di mercato delle offerte immobiliari saranno ricercati i beni aventi caratteristiche simili a quello da stimare. Se le caratteristiche di questi ultimi saranno omogenee ed affini a quelle del bene da stimare, la fase di “adattamento” dei dati nell’ambito del processo di stima sarà elusa.

Il più probabile valore di stima dell’immobile sarà dato dal prodotto della media dei due valori unitari e la superficie commerciale dell’immobile.

In entrambe i procedimenti di confronto, il calcolo della superficie sarà riferito a quella commerciale così come determinata nel par. 3.2 della presente relazione.

## 19.2 DESCRIZIONE DEL BENE (LOTTO UNICO)

### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ( Fattori posizionali )**

L'unità immobiliare di cui trattasi, è costituita da un appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito al Vico D'Orlando il quale si diparte ortogonalmente e in senso cieco al vicolo Abolitomonte. Dette strade costituiscono la maglia di collegamenti secondari racchiusa tra la Via Vittorio Veneto, la via Roma e la via Circumvallazione ovvero alcuni assi viari principali del centro storico. La zona è densamente urbanizzata ed è ben servita dal trasporto pubblico locale nonché dalle attrezzature e dai servizi pubblici e privati (scuole, banche, parchi, chiese).



Figure 17- vista vicolo Abolitomonte

L'accessibilità viabilistica all'immobile è discreta con scarsa offerta di parcheggi pubblici.

### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE (Fabbricato)**

Il fabbricato nel quale è ubicato l’immobile oggetto di stima è stato realizzato prima del 1940 e presenta una struttura in muratura. La conformazione planimetrica è data da un unico blocco rettangolare con accesso centrale ubicato sul lato lungo affacciante su strada e scala esterna posta sul lato corto smontante sul ballatoio comune scoperto (terrazza),



Figure 18- Accesso al fabbricato



sul quale sono ubicati, in linea, gli accessi alle 4 unità immobiliari. All'interno le finiture delle parti comuni sono date dal rivestimento delle pareti intonacate e pitturate di colore bianco che risulta in molte parti ammalorato e laddove distaccato . Parimenti all'esterno le facciate che non presentano particolari caratteristiche architettoniche di pregio sono realizzate con intonaco e pitturazione colorata di bianco che in molti punti risultano distaccati. Complessivamente il livello manutentivo dell'edificio è degradato.



Figure 19- Androne di accesso al fabbricato



Figure 20- vano scala

### ***CARATTERISTICHE INTRINSECHE (unità immobiliare)***

L'appartamento, oggetto della procedura è ubicato al primo piano ed è costituito da due vani e un bagno. Gli ambienti sono spaziosi con soffitto a volta ma la loro distribuzione non risulta agevole in quanto non disimpegnati. Entrambe le camere sono dotate di balconi che offrono una discreta luminosità agli ambienti. L'appartamento è dotato degli impianti di luce, gas, acqua, citofono e antenna TV. La pavimentazione degli ambienti è costituita in prevalenza da mattonelle in graniglia di marmo ceramica, il bagno è dotato di rivestimento di mattonelle in ceramica mentre le pareti verticali dei vani nonché i soffitti sono trattati con pitturazione. Complessivamente le finiture interne di tutti gli ambienti e i servizi sono discrete.



**DATI CATASTALI**

**Foglio 501 (già 1) particella 93 (già 406) subalterno 8 categoria A/4 classe 2 vani**  
**3 Rendita catastale € 111,55**

*Indirizzo: Vicolo D’Orlando, 16 - di proprietà della sig. Vallo Ciro*

*Per la quota di proprietà 1/1.*

**19.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO**

Per la determinazione del valore unitario medio sono stati desunti i dati dalla banca OMI a cura dell’Agenzia delle Entrate e del Territorio, che fanno riferimento prevalente agli atti di compravendita con individuazione dei valori di mercato minimo e massimo in € /mq per unità di superficie commerciale. I valori sono raccolti in base alla tipologia immobiliare e stato di conservazione e sono riferiti alle zone territoriali omogenee (zone OMI ). Le fasce OMI tengono conto delle zone urbanistiche consolidate all’interno del territorio comunale, nell’ambito delle quali la zona in cui è ubicato il Vico D’Orlando è qualificata come centro antico. Nella suddetta zona, per l’immobile oggetto di stima, sono stati acquisiti i valori riferiti ad abitazioni di tipo civile, con uno stato di conservazione normale che corrisponde a quello più frequente nella zona.



Figure 21- Banca dati immobiliari OMI



Ulteriori dati sono stati acquisiti dal Borsino immobiliare, che raccoglie ed elabora i



**ZONACENTRO ANTICO TRA VIA XX SETTEMBRE, VIA DE BETTIS, VIA CIRCUMVALLAZIONE, CORSO V. EMANUELE, VIA MADONNA PRINCIPIO E MARE**

Posizione Zona Centro  
Tipologia Prevalente Abitazioni

## Quotazioni Immobiliari di Zona

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.335</b>	Euro <b>1.778</b>	Euro <b>2.220</b>

Figure 22 – Banca dati immobiliari Borsino immobiliare

valori delle Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Le quotazioni sono riferite alle unità immobiliari “ tipo” per unità di superficie in € /mq commerciale, ubicate all’interno delle zone omogenee anch’esse corrispondenti a zone del mercato immobiliare del comune nelle quali si registra un’ uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Anche per questa fonte, i dati relativi all’unità immobiliare in oggetto sono stati reperiti facendo riferimento ad abitazioni ubicate in fabbricati di qualità media rispetto a quelli presenti nella zona del centro antico di Torre del Greco, ove ricade il Vicolo D’Orlando

Fonte	Stato di conservazione	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore medio €/mq
<b>1) OMI</b>	<i>normale</i>	1.450,00 €/mq	2.000,00 €/mq	<b>1.725,00</b> €/mq
<b>2) BORSINO IMMOBILIARE</b>	<i>buono stato</i>	1.335,00 €/mq	2.220,00 €/mq	<b>1.778,00</b> €/mq



Tenuto conto dei suddetti criteri e della formazione dei dati, si assumono i valori medi per ogni fonte, che determineranno il valore di mercato medio unitario :

$$V1= 1.725,00 \text{ €/mq}$$

$$V2= 1.778,00 \text{ €/mq}$$

e pertanto

$$V m= (1.725,00 + 1.778,00 ) / 2 \text{ €/mq} = \mathbf{1.751,50 \text{ €/mq}}$$

#### 19.4 DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore trovato, come descritto, è riferito ad un bene con caratteristiche di tipo ordinario. Al fine di adeguare quest'ultimo all'immobile oggetto della presente stima è opportuno omogeneizzare il dato con l'applicazione di un coefficiente correttivo quale espressione delle caratteristiche peculiari dell'immobile pignorato in grado di sintetizzare tutti i contributi di quest'ultime nel valore da stimare, allineandolo in tal senso al più probabile valore di mercato del bene.

A tal fine al par. 19.2 della presente relazione sono state descritte le caratteristiche estrinseche ovvero i fattori posizionali relativi alla zona in cui è ubicato l'immobile che afferiscono alla qualificazione infrastrutturale ( prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base ecc.) e quella ambientale ( salubrità della zona, contesto sociale assenza di rumori, bassa densità edilizia) nonché le caratteristiche intrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare che riguardano la panoramicità, l'orientamento, l'esposizione, la luminosità, lo stato conservativo, il livello di manutenzione, la presenza degli impianti ecc. .

La determinazione dei coefficienti che sono espressione delle caratteristiche su esposte, è stata riferita ai criteri indicati nella Tabella TCM 3.1.1. del 17/07/2008, ai quali fa riferimento l'Agenzia del Territorio per calcolare il valore reale di mercato delle unità immobiliari. Qui sono riportati i valori dei coefficienti di merito in valore positivo e negativo per tutte le caratteristiche descritte. Nella tabella allegata in appendice alla presente relazione sono stati definiti i coefficienti relativi all'immobile oggetto di stima, che di seguito vengono riportati in sintesi:

- Fattori posizionali : **+ 1 %**
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio: **- 34,8 %**
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare : **- 0,7 %**

Nel complesso, per l'immobile, si ottiene un **Cm= Coefficiente globale di merito= + 1 % - 34,8 % -0,7 % = - 34,5 %**

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:



$$Vu = (1.751,50 \text{ €/mq} \times (-34,5)) / 100 = 604,26 \text{ €/mq}$$

$$Vu = 1.751,50 \text{ €/mq} - 604,26 \text{ €/mq} = \mathbf{1.147,24 \text{ €/mq}}$$

### 19.5 INDAGINI DI MERCATO E RACCOLTA DATI

Nel secondo procedimento sintetico di stima, la raccolta dei dati ha interessato gli annunci delle vendite di immobili, pubblicati dalle diverse agenzie immobiliari locali. I criteri di scelta dei beni sono stati orientati nell'ambito del segmento di mercato degli appartamenti ubicati in edifici plurifamiliari, realizzati negli anni intorno al 1940 circa, nel Comune di Torre del Greco (NA), ubicati nel centro antico nelle vicinanze dell'immobile di cui trattasi. La ricerca degli immobili, ha tenuto conto non solo delle caratteristiche di **localizzazione**, ma anche di quelle relative alla **consistenza**, alla **tipologia edilizia**, allo **stato di conservazione**, e al **livello manutentivo complessivo** dell'edificio e dell'unità immobiliare del bene oggetto di stima. All'uopo sono stati rilevati n° 3 immobili da porre in comparazione con il bene da stimare (ALLEGATI H) :

#### 1. Appartamento :Vico Abolitomonte, Torre del Greco (NA) – (All. H1)

*Superficie: 70 mq*  
*Stato: stato discreto*  
*Piano: 1°*  
*Riscaldamento: assente*  
*Ascensore: no*  
*Valutazione: € 95.000,00*  
*Agenzia: Idealista*

#### 2. Appartamento : Corso Avezzana, Torre del Greco (NA)- (All. H2)

*Superficie: 55 mq*  
*Stato: stato discreto*  
*Piano: 2°*  
*Riscaldamento: assente*  
*Ascensore: no*  
*Valutazione: € 110.000,00*  
*Agenzia: Tecnocasa*

#### 3. Appartamento : Corso Cappuccini, Torre del Greco (NA)- (All. H3)

*Superficie: mq 55*



*Stato: abitabile*

*Piano: 3°*

*Riscaldamento: assente*

*Ascensore: no*

*Valutazione: € 105.000,00*

*Agenzia: Tecnocasa*

Le caratteristiche dei beni descritti sono molto affini a quelle dell'immobile oggetto di stima pertanto il valore unitario mediato risulta "adeguato" ad esso.

n.	Richiesta €	mq	€/mq	Ubicazione (Torre del Greco (NA))	Stato	Piano
1	€ 95.000,00	70	1.357,14	Vicolo Abolitomonte	mediocre	1°
2	€ 110.000,00	55	2.000,00	Corso Avezzana	discreto	2°
3	€ 105.000,00	55	1.909,09	Via Cappuccini	discreto	3°

Determiniamo il valore medio dei suddetti prezzi, precisando che questi ultimi sono riferiti ad offerte e non prezzi reali.

Sul punto occorre precisare che i prezzi di offerta stimati dalle agenzie superano quelli reali di vendita dei beni. Dall'ultimo rapporto della Banca d'Italia nell'ambito del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni, del 10/08/2019, gli operatori segnalano una riduzione della pressione al ribasso sulla quotazione degli immobili, che fa diminuire il margine medio di sconto sui prezzi di vendita dall' 8,5 all'8% (Cfr. Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – Banca d'Italia - 10/08/2022).

Pertanto, il prezzo di un immobile pagato all'acquisto subisce mediamente una riduzione pari all'8%. rispetto al prezzo di offerta.

Calcolando il valore medio unitario desunto dai valori dei beni posti a paragone del bene da stimare risulta:

$$Vu = Vu1 + Vu2 + Vu3 = \text{€ /mq } 1.357,14 + 2.000,00 + 1.909,09 / 3 = 1.755,41 \text{ € /mq}$$

Applicando la percentuale di riduzione dello sconto medio pari all'8 % indicato si ha:

$$Vu = (1.755,41 \text{ € /mq} \times 8) / 100 = 140,43 \text{ € /mq}$$

$$Vu = 1.755,41 - 140,43 \text{ € /mq} = \mathbf{1.614,98 \text{ € /mq}}$$

## 19.6 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Per quanto sopra esposto il valore medio al mq risulta :



$$Vu = (1.147,24 \text{ €/mq} + 1.614,98 \text{ €/mq}) / 2 = 1.381,11 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore del Lotto} = \text{€/mq } 1.381,11 \times 59 \text{ mq} = \text{€ } 81.485,49$$

Al suddetto valore vanno sottratte le decurtazioni individuate e computate nell'ambito della presente relazione così come di seguito riportate:

1. Conformità edilizia: € 1.100,00
2. Adeguamento impianti e dichiarazione di conformità D.M. 37/2008: € 100,00
3. Certificazione energetica (APE) : € 150,00

$$\text{Valore del Lotto} = \text{€ } 81.485,49 - \text{€ } 1.350,00 = \text{€ } 80.135,49$$

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e considerando applicabile ad esso, una ulteriore riduzione pari a circa il 5%, per la assenza di garanzia per i vizi del bene nella vendita forzata di cui all'art.2922 del C.C., si ritiene di poter assumere il valore del Lotto pari a :

$$\text{Valore del Lotto} = \text{€ } 80.135,49 \times 5/100 = \text{€ } 4.006,77$$

$$\text{Valore del Lotto} = \text{€ } 80.135,49 - \text{€ } 4.006,77 = \text{€ } 76.128,76$$

che si arrotondano ad **€ 76.000,00**

## CAP.20 RISPOSTA AL 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*

L'immobile pignorato è interessato da un contratto di locazione con canone locativo attuale pari ad € 230,00. Esso risulta adeguato in quanto superiore ad 1/3 del precedente canone pattuito nel 2016 di € 350,00. L'immobile pignorato è stato valutato come se fosse libero da vincoli locativi in considerazione della convergenza relativa alla tempistica necessaria alle operazioni di vendita dell'immobile e la scadenza del contratto che cade il 03/03/2024 termine entro il quale occorre inviare al conduttore comunicazione di disdetta.



## ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 24/2022

### CONCLUSIONI

Per una maggiore facilità di lettura, si riportano di seguiti i risultati salienti delle indagini espletate nella presente relazione in risposta ai quesiti posti.

**LOTTO UNICO** costituito da :

Piena Proprietà di un **appartamento sito al primo piano di un fabbricato ubicato in Torre del Greco (NA) al Vico D’Orlando, 16.**

Dati Catastali: F. **501** (già 1) p.lla **93** (già 406), sub **8**, cat. **A/4** , classe **2** , vani 3 Rendita **€ 111,55**

I dati catastali su menzionati sono conseguenti ad una operazione di bonifica da parte dell’Ufficio risalente al 2017. In parentesi sono stati riportati gli identificativi del bene riscontrati nei passaggi di proprietà e nell’atto di pignoramento, segnalando che la difformità è di carattere nominale. Espressamente si precisa inoltre che il subalterno è stato oggetto di rettifica nel 2008 in quanto erroneamente indicato negli atti del 1996, 2009 e del 2010.

Confini : confina a nord con proprietà Maglione o aventi causa, a sud con proprietà Maglione o aventi causa, ad est con Vico D’Orlando ad ovest con terrazza comune.

Superficie :

<b>Immobile</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Altezza interna</b>
appartamento	primo	47,09	4,31 m
quota murature	“	11,07	-----
quota balcone	“	0,39	-----
quota soppalco non abitabile	“	0,59	1,57
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>59,14 mq</b> <b>arrotondati a</b> <b>59,00 mq</b>	



L'unità immobiliare è composta da due vani e un bagno, ad essa si accede dalla terza porta situata sulla terrazza comune. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile risulta legittimo in quanto costruito prima del 1940 ovvero prima dell'obbligo di preventivo titolo abilitativo limitatamente agli immobili ricadenti nel territorio comunale (art. 31 della Legge 1150 del 1942). Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale a meno di una lieve difformità che non altera la consistenza, non influisce sul classamento e quindi sul calcolo della rendita catastale. La conformità edilizia della suddetta opera è subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria il cui costo è stato stimato pari ad € 1.100,00 (par.11.3 ) e detratto dal valore dell'immobile. Sono stati inoltre stimati il costo dell' APE pari € 150,00 e il costo dell'adeguamento degli impianti di servizio pari € 100,00 ( cap.3.1) che sono stati detratti dal valore dell'immobile:

Valore di stima a libero mercato dell'immobile: **€ 80.135,49**

Valore da porre a base d'asta in cifra tonda : **€ 76.000,00**

Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato in virtù dell'atto di compravendita del notaio Filippo Improta, del 27/09/2010, trascritto a Napoli 11/10/2010 al Registro Particolare n. 29995 Registro Generale n. 14009.

### CONGEDO

La sottoscritta rassegna la presente relazione d'ufficio, allegando nel contempo la documentazione richiesta e quella da lei prodotta, restando a disposizione per ulteriori chiarimenti, osservazioni che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti in causa ritenessero opportuni. Invia la stessa alle parti , invitando a far pervenire eventuali note di osservazioni entro il termine di quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

Torre Annunziata 25/09/2022

Arch. Carmelina Pietrafesa



# A P P E N D I C E



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







Figure 1- vista del Vicolo D'Orlando





Figure 2- vista sul vicolo Abolitomonte





Figure 3- androne di accesso al fabbricato





Figure 4- cortile comune piano terra





Figure 5- vano scala





Figure 6- cortile comune



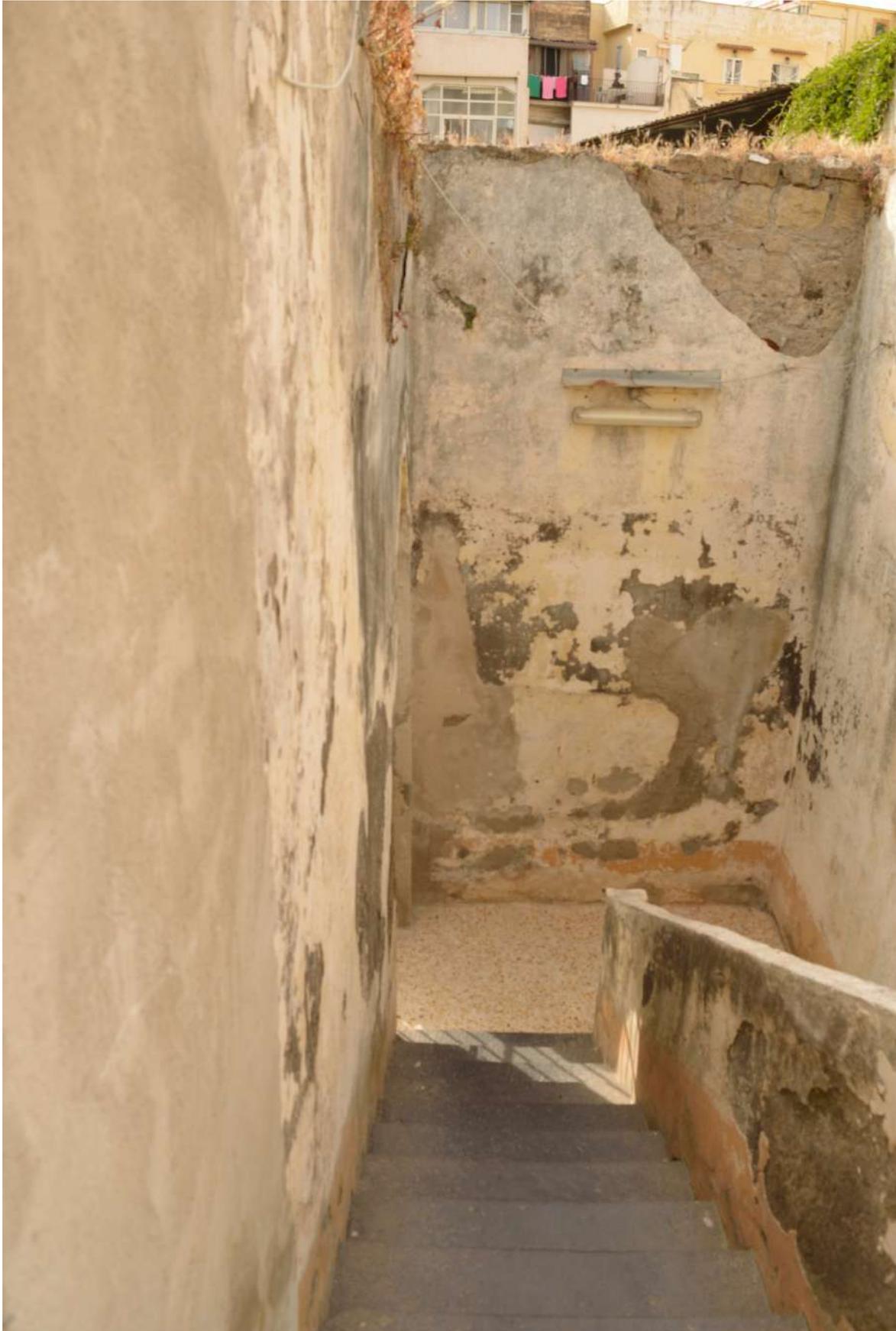


Figure 7- vano scala





Figure 8- vano scala





Figure 9- terrazza comune primo piano





Figure 10- terrazza comune





Figure 11- terrazza comune con accessi alle unità immobiliari





Figure 12- accesso all'unità immobiliare





Figure 13- vano soggiorno cucina





Figure 14- vano soggiorno cucina



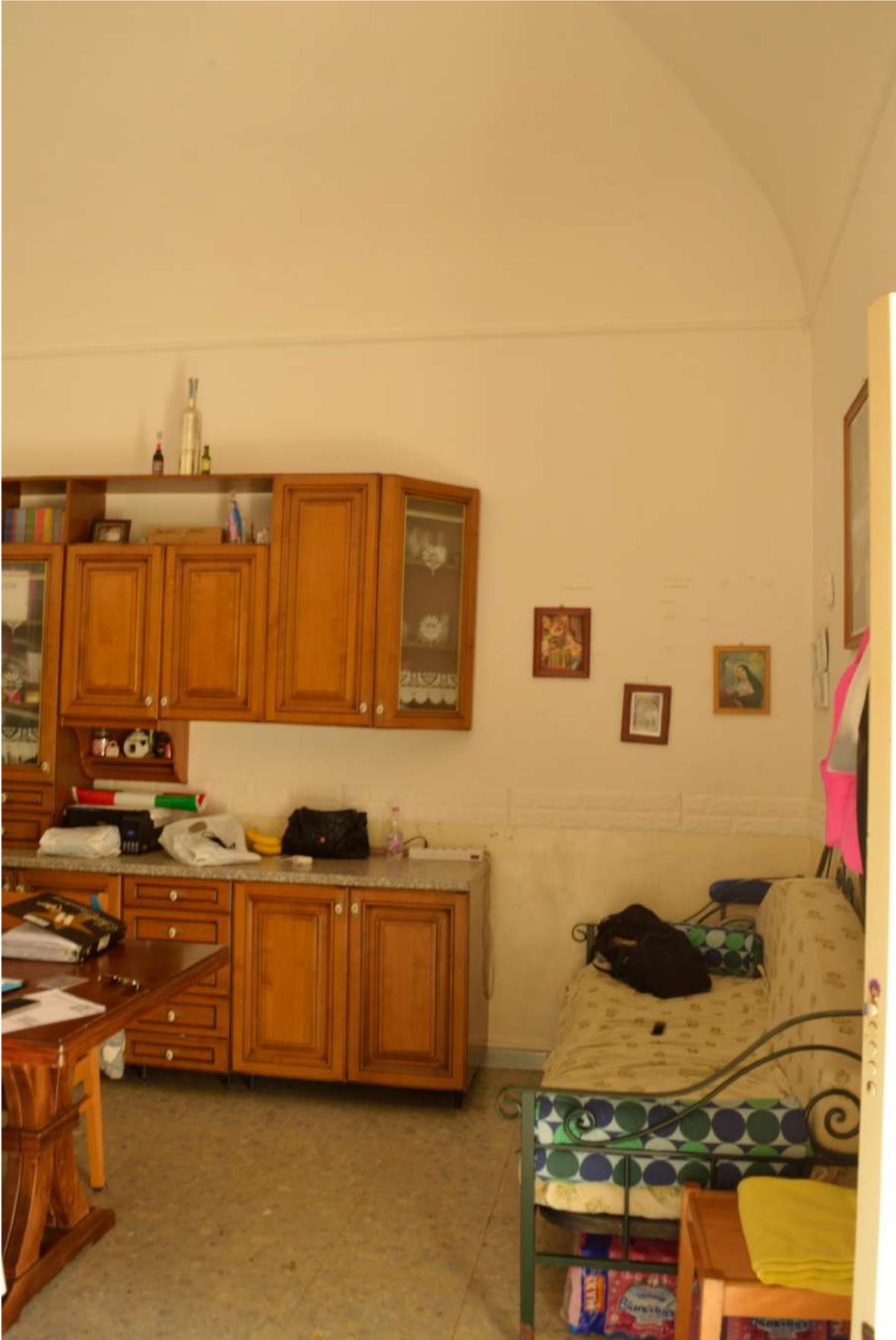


Figure 15- vano soggiorno cucina





Figure 16- camera letto





Figure 17-- camera letto





Figure 18-- camera letto





Figure 19- - camera letto





Figure 20- balcone camera letto





Figure 21- affaccio su vicolo D'Orlando



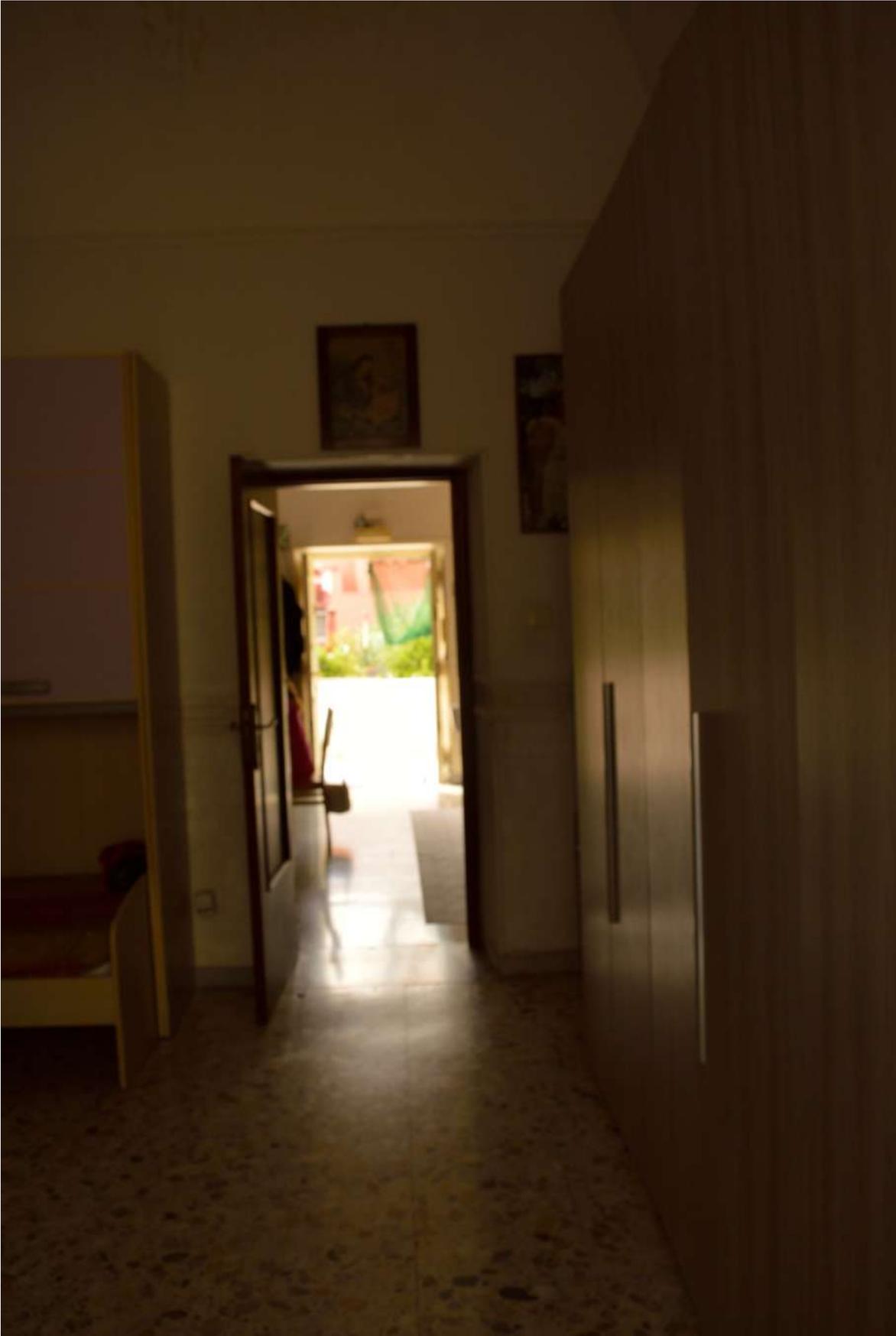


Figure 22- porta comune ai vani





Figure 23- porta bagno





Figure 24- bagno





Figure 25-- bagno





Figure 26- bagno





Figure 27- bagno





Figure 28- vista soppalco non abitabile



Figure 29- vista soppalco non abitabile



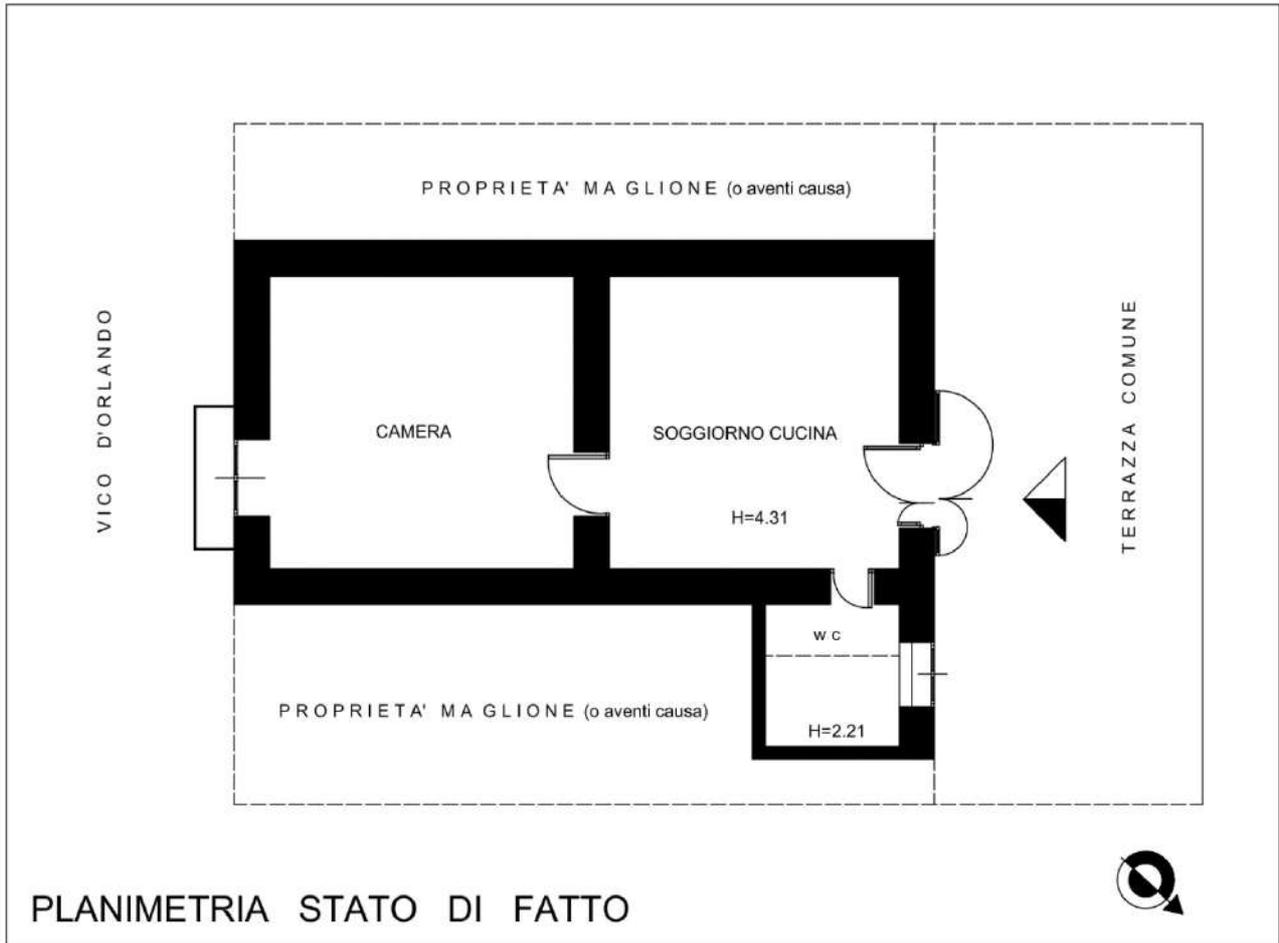


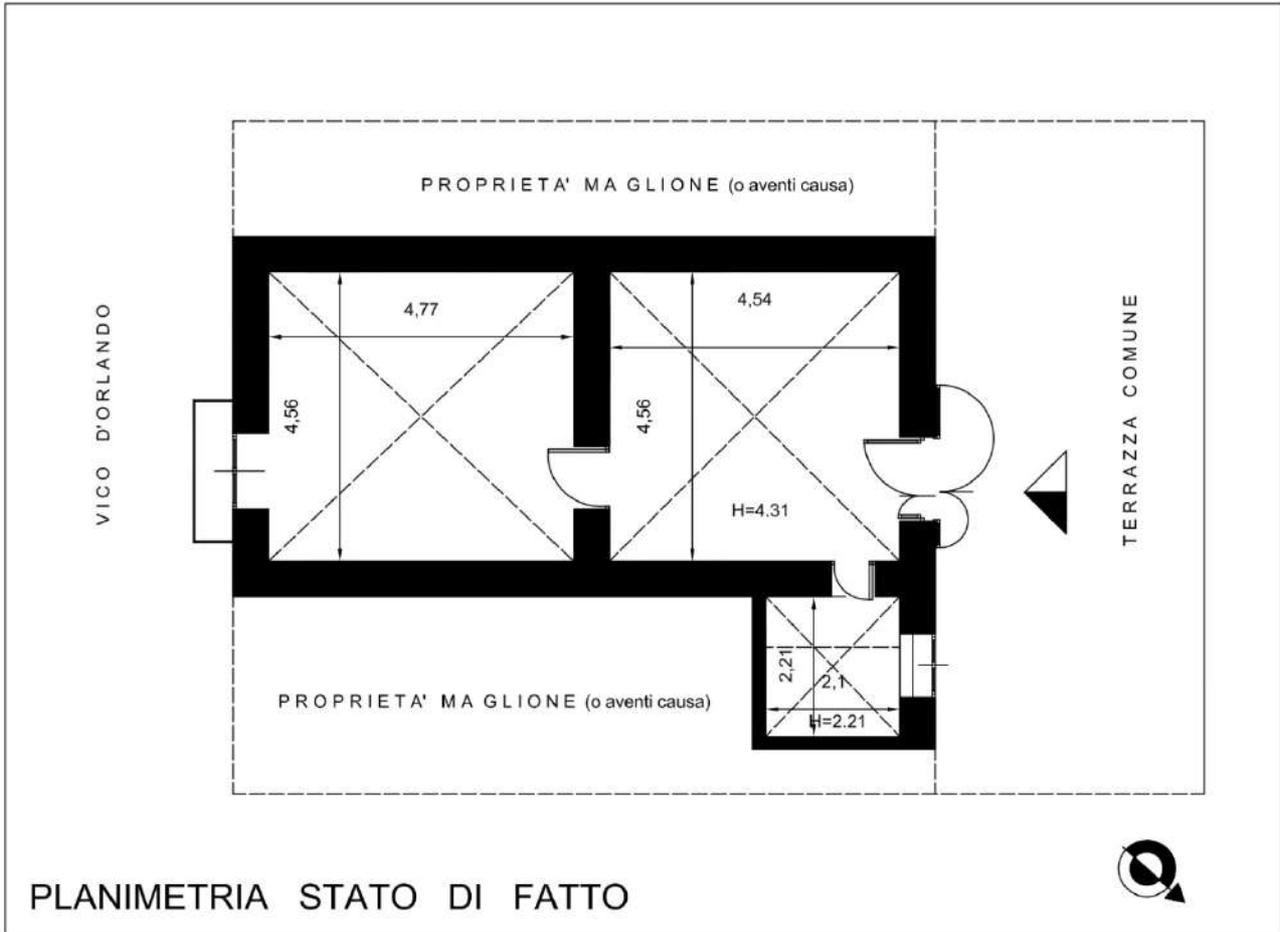
Figure 30- finestra bagno

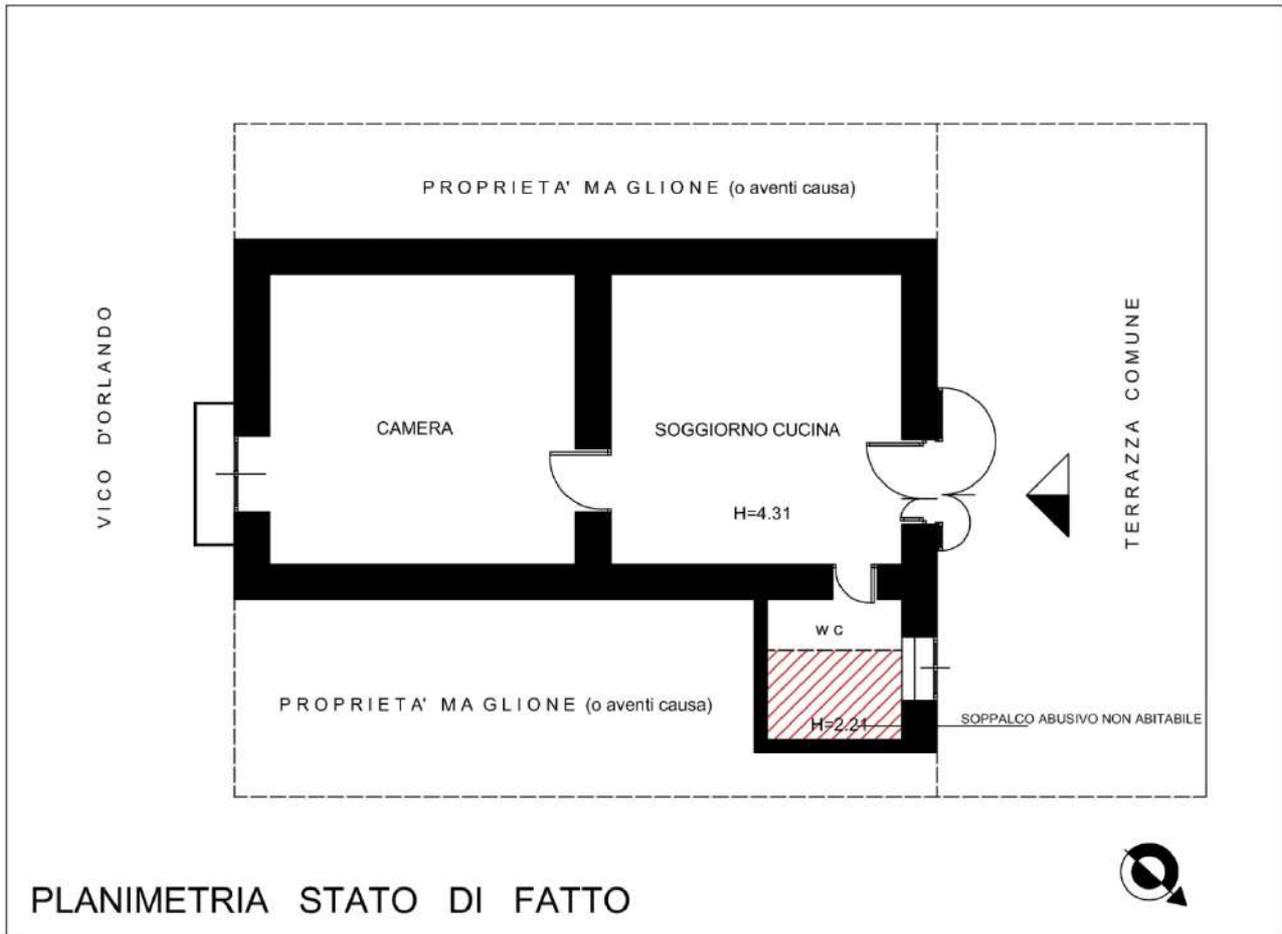


# RILIEVO GRAFICO









# SCHEDA COEFFICIENTI



TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO UNITA' IMMOBILIARE UBICATA AL VICOLO D'ORLANDO , 16 (NA) - PIANO PRIMO- F. 501 p.Ila 93 sub 8 -			
FATTORI POSIZIONALI	POS. +	NEG. -	Note
<b>Posizione relativa alla zona</b>			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.
Normale			
Ricerca			
Degradata		0,3	
<b>Servizi pubblici</b>			Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc. Vicini (< 300m) 0,3
Vicini (< 300m)	0,5		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,3	
<b>Trasporti pubblici</b>			Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.
Vicini (< 300m)	0,5		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,5	
<b>Servizi commerciali</b>			Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc. Vicini (< 300m)
Vicini (< 300m)	0,1		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,1	
<b>Verde pubblico</b>			Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.
Vicino (< 300m)	0,1		
Lontano (> 300m < 3.000m)			
Assente (> 3.000m)			
<b>Dotazione di parcheggi</b>			Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).
Normale			
Scarsa		0,1	
<b>COEFFICIENTE POSIZIONALE</b>	<b>1,1</b>	<b>0,1</b>	<b>1</b>
<b>CARATT. INTRINSECHE DELL'EDIFICIO</b>			
<b>Stato conservativo</b>			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni 5	5		
Realizzato da 5 ÷ 10 anni			
Realizzato da 10 ÷ 15 anni 5		5	
Realizzato da 15 ÷ 20 anni 10		10	
Realizzato da 20 ÷ 30 anni 20		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
<b>Livello manutentivo complessivo</b>			
Normale			Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo / Ristrutturato / Ottimo	3		Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni
<b>Finiture</b>			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquilini altolocati.
Economiche			Spazi comuni minim, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). 1 Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.
<b>Caratteristiche architettoniche</b>			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
<b>Pertinenze Comuni</b>			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
<b>Androne</b>			
Normale			
Distintivo	0,5		
<b>Prospicienza</b>			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	
<b>Sicurezza</b>			



Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
<b>Ascensore</b>			
Presente			
Assente (fattore 0,5x piano)		1,5	0,5 x 3 piani
<b>Nr. Unità nel fabbricato</b>			
1	3		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18			1
da 18 a 45			2
oltre 45			3
<b>Piani fuori terra</b>			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore -0,1 x piano)		0,3	
<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>			
Residenziale			
Commerciale		0,1	
<b>COEFFICIENTE CARATTERISTICHE EDIFICIO</b>		<b>34,8</b>	<b>-34,8</b>
<b>CARATT. INTRINSECHE DELL' UNITA'IMMOBILIARE</b>			
<b>Livello manutentivo complessivo</b>			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	3		Nuovo o non necessita di manutenzioni straordinarie per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni
<b>Finiture</b>			
Normali			Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D
Signorili	3		Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio (duravit, Flaminia e simili). Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio (tipo tedesco). Rubinetteria di pregio (hansgrohe e simili). Classe energetica A/B/C
Economiche		1	Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.
<b>Caratteristiche architettoniche</b>			
Normali			Pianta, volumi e geometrie semplici.
Distintive	1		Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.
Prestigiose		3	Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)
<b>Piano (nel caso di appartamento in condominio)</b>			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzenino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
<b>N. piani interni</b>			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore x piani)		0,3	
<b>Bagni e Servizi</b>			
Bagni (n. camere – n. bagni x fattore (- 0,3))		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
<b>Vista esterna</b>			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc.
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.
<b>Esposizione</b>			
Normale			
Ottimale	1		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.
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.



<b>Luminosità</b>		
Normale		( $\approx$ 1/8 sup. int.)
Buona	0,5	(>1/8 sup. int.)
Eccellente	1	(> 1/8 sup. int. + solar design)
Scarsa		0,5 (< 1/8 sup. int.)
<b>Impianti</b>		
Economici		0,9
Normali		Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT,
Buoni	0,3	Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.
Ottimi	0,5	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche.
Di lusso	1	Come sopra ma le scelte oltre che essere tecnologiche sono anche estetiche. Imp. allarme, clima.
<b>Spazi interni</b>		
Normali		
Spaziosi	1	
Ridotti		1
<b>Distribuzione interna</b>		
Normale		
Accurata	1	Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare.
Approssimativa		0,5
<b>COEFFICIENTE CARATTERISTICHE UNITA' IMMOB.</b>	<b>1</b>	<b>1,7</b>
<b>TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>	<b>2,1</b>	<b>36,6</b>
		<b>COEFFICIENTE GLOBALE UNITA' IMMOBILIARE DA STIMARE - 34,5</b>



# VERBALE DI SOPRALLUOGO









