



Tribunale di Torre Annunziata

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N° 108/2023

G. E. Dott.ssa MUSI Emanuela

CREDITORE PROCEDENTE: BARCLAYS BANK IRELAND PLC
DEBITORE ESECUTATO: ... OMISSIS ... / ... OMISSIS ...

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

LOTTO UNICO: Appartamento ubicato nel Comune di Torre del Greco (NA)

Viale Madonna civ.9 - (Via Beneduce/Via delle Madreperle)

Coordinate geografiche 40°47'26.71"N – 14°22'28.99"E

C. F. - Comune di Torre del Greco (NA) - Foglio 15 - Particella 765 - Sub 13 - Cat. A/2



Torre Annunziata (NA) - 20/03/2025

L'Esperto Ing. Giuseppe Padovano



Sommario

1. DATI PROCEDURA.....	4
2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	5
3. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.....	7
5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	8
6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	9
6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1.....	9
6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.....	9
6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	10
6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.....	11
6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.....	12
6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile/ immobili di cui si compone il lotto.....	12
6.3.1.a DATI GENERALI:.....	12
6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.....	17
6.3.2.a Criteri di calcolo.....	17
6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.....	19
6.3.5 Formazione dei lotti.....	20
6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.....	21
6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento.....	21
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.....	22
6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.....	24
6.5.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di _____ al F. _____, part. _____ sub _____.....	24
6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.....	25
6.6.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di _____ al F. _____, part. _____ sub _____.....	25
6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.....	27
6.7.1 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.....	27

6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.....	30
6.8.1. Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune ___ al F. 00, part. 0000 sub 00.....	30
6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.....	30
6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.....	30
6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.....	31
6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	31
6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.....	32
6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità.....	32
6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.....	33
6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.....	33
6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.....	34
6.14.1 Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di _____ i al F. 00, part. 0000 sub 00.	34
6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.....	35
6.15.1 Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di ___ al F. __, part. ___ sub 00.	35
6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile.....	35
6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.	35
6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.....	36
6.16.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.	36
6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale- spese di gestione annue.....	36
6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.....	36
6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.....	37
6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.....	40
6.19.1 Immobile 1: U. I. C. F. del Comune di _____ F. __, part. _____ sub.	40
7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	41
8. ELENCO ALLEGATI.....	42
9. CONCLUSIONI	43



1. DATI PROCEDURA.

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA MUSI EMANUELA**

R. G. E.: N° **108/2023**

Creditore Procedente: **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

Debitore esecutato: ... **OMISSIS ...** / ... **OMISSIS ...**

Creditore intervenuto: ... **OMISSIS ...**

Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: **13/05/2025 – ORE 11:00**

Esperto Stimatore: **ING. GIUSEPPE PADOVANO**

Custode Giudiziario: **AVV. GIOVANNI CALVANESE**



2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il **pignoramento della seguente unità immobiliare:**

Immobile n. 1	
Diritto Pignorato	Piena proprietà per la quota di 1/1
Natura	Abitazione
Ubicazione	Viale Madonna civ. 9 - scala U - piano 4° - interno 8
Ditta Catastale	1. ... OMISSIS ... - diritto risultante in catasto ½ C. F. ... OMISSIS ... - diritto risultante in catasto ½ 2. ... OMISSIS ... - diritto risultante in catasto ½ C.F. ... OMISSIS ... - diritto risultante in catasto ½
Catasto	Fabbricati
Comune	Torre del Greco (NA)
Dati identificativi	Foglio 15 - Particella 765 - Sub 13
Dati di Class.	Categ. A/2 - Classe 4 - Cons. 5 vani - Sup. Cat. Totale 104 mq - R.C.€. 451,90
Indirizzo catastale	Via Beneduce n. 43 - Interno 8 - Piano 4

Così descritto nell'atto di pignoramento: "appartamento disposto al quarto piano, composto da tre oltre accessori, confinante con [redacted] a, con vano scale, con appartamento interno 9 e con viale di accesso (salvi i più precisi confini come in fatto).

3. ATTO DI PIGNORAMENTO.

L'atto di pignoramento relativo all'immobile sopra identificato è:

Dati relativi alla nota di trascrizione

Nota del **08/08/2023** reg. gen. **42224** reg. part. **32951**

Ufficio: **Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 2**

Dati relativi al titolo

Tipo di atto: **Verbale di pignoramento immobili**

Data: 01/06/2026
numero repertorio: 2324

Sezione B immobili

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1
Comune: Torre del Greco (NA)
Catasto: Fabbricati
Sez. urbana - **Foglio 15 - Particella 765 - Subalterno 13**
Categoria: A/2 – Abitazioni di tipo civile
Consistenza: 5 vani
Indirizzo: Via Giuseppe Beneduce (ora Via Madonna 9)

Sezione C- Soggetti:

A favore:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC
C.F. 10508010963 - sede MILANO

Contro:

Soggetto n. 1

... **OMISSIS** ...

nato a [REDACTED]

C.F. ... **OMISSIS** ...

Relativamente all'unità negoziale

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

Soggetto n. 2

... **OMISSIS** ...

nata a [REDACTED]

C.F. ... **OMISSIS** ...

Relativamente all'unità negoziale

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

4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.

Del bene oggetto di pignoramento è stato formato un UNICO LOTTO appresso descritto

LOTTO UNICO piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in Torre del Greco (NA) al Viale Madonna n.9 – scala unica - piano 4° - interno 8; l'immobile è composto da ingresso, cucina/soggiorno, disimpegno, due camere e due bagni oltre a due balconi; confina a nord con Viale Madonna ed appartamento interno 9; confina con area esterna di altra ditta a sud; confina con Viale Madonna a est; confina con gabbia scale ed appartamento interno 9 ad ovest; riportato nel N. C. E. U. del Comune di Torre del Greco (NA) in ditta ... OMISSIS ... OMISSIS ... (1/2) (... OMISSIS ...) – ... OMISSIS ... OMISSIS ... (1/2) (... OMISSIS ...), al Foglio 15, Particella 765, Sub 13, Cat. A/2, Cl. 4, Rendita € 451,90; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni nonché per la realizzazione di una nuova finestra sul prospetto Ovest del fabbricato oltre che ad una diversa conformazione di tutto il fabbricato, consolidata dall'epoca di costruzione e dal rilascio del certificato di Abitabilità; giusta relazione peritale dell'esperto Ing. Giuseppe Padovano depositata in atti il ___/___/____. L'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967; risulta esservi Licenza Edilizia n.2175 del 06/05/1965 - Licenza Edilizia n.2429 del 14/06/1966 – Abitabilità del 19/10/1967 prot. n.20165 - cui, come riferisce lo stesso consulente, lo stato dei luoghi risulta essere difforme e, a parere dell'esperto stimatore, può ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d. P. R. 380/01; non risulta ordine di demolizione.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Pervenuto agli esecutati in virtù di Atto di compravendita ~~_____~~ (rep.n.8019 – racc.n.4237) - trascritto ai RR.II. NA2 in data 02/08/2010 ai nn.37204/25531;

PREZZO-BASE: euro 149.200,00

OFFERTA MINIMA: euro 111.900,00

LA PRESENTE RELAZIONE È RELATIVA AL LOTTO UNICO

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.



5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

I quesiti di cui l'incarico affidatomi dal G. E. sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico del 02/12/2024, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda.



6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

1. *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese nel caso 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'art. 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);*

6.1.1 *Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P.C.*

ESITO DELLA VERIFICA

■ **POSITIVO** la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.

NEGATIVO (in caso negativo indicare documenti mancanti e criticità da segnalare al G.E. ed al creditore procedente)

6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

In base alle verifiche effettuate attraverso ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile, effettuate per soggetto a nome dell'esecutato ... OMISSIS ... e ... OMISSIS ..., in qualità di proprietari della unità immobiliare oggetto di procedura, e all'U.I. censita in C.F. al Foglio 15 - P.lla 765 - Sub 13 - Cat. A/2, risulta:

Iscrizioni contro:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/03/2011 – reg. part. n.1683 – reg. gen. n.10585

Trascrizioni contro:

Atto esecutivo o cautelare – Verbale pignoramento immobili del 08/08/2023 – reg. part. n.32951 – reg. gen. n.42224

DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:

Documentazione catastale:

- Estratto di mappa (vedi all. n°4);
- Visura storica catastale (vedi all. n°4);
- Planimetria catastale (vedi all. n°4);

Titoli di provenienza:

- Titolo di proprietà in favore dell'esecutato (vedi all. n°5);
- Ulteriori titoli di provenienza del bene (ultraventennale) (vedi all. n°6)

Certificati anagrafici:

- Certificato di residenza (vedi all. n°10);
- Atto di matrimonio con annotazioni marginali (vedi all. n°11);

Documentazione urbanistica:

- Titoli abilitativi (vedi all. n°9);

6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.

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;*

Il sottoscritto ha provveduto a segnalare, nei termini stabiliti, le risultanze del controllo di cui al punto precedente al G. E. mediante la compilazione ed il deposito in Cancelleria del modulo appositamente predisposto, redatto per ognuno degli immobili oggetto di procedura.

La segnalazione relativa allo stato di occupazione degli immobili è stata depositata in data 13/12/2024 nel termine concesso, dal custode giudiziario

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE (vedi anche quesito 15 qui sono riepilogate le risultanze delle ricerche di cui al quesito 15).

Libero

Occupato dal debitore

Occupato da persona diversa dal debitore in assenza di contratto di locazione

Occupato da persona diversa dal debitore con contratto di locazione non opponibile alla procedura (riportare gli estremi del contratto di locazione)

Occupato da persona diversa dal debitore con contratto di locazione opponibile alla procedura (riportare gli estremi del contratto di locazione)

OCCUPANTI DELL'IMMOBILE (elenco occupanti immobile con dati anagrafici)

- ... OMISSIS ... nato il 26/12/1971 in TORRE DEL GRECO (NA)
- ... OMISSIS ... nata il 12/10/1973 in TORRE DEL GRECO (NA)
- ... OMISSIS ... nato il 04/11/2002 in TORRE DEL GRECO (NA)
- ... OMISSIS ... nato il 01/07/2004 in TORRE DEL GRECO (NA)
- ... OMISSIS ... nata il 01/04/2014 in TORRE DEL GRECO (NA)

6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.

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 dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico omissis..... (come riportato alla pag. 2 nel verbale di giuramento)*

6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile/immobili di cui si compone il lotto.

6.3.1.a DATI GENERALI:

UBICAZIONE E LOCALIZZAZIONE FABBRICATO CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è ubicata nel Comune di Torre del Greco (NA) al Viale Madonna civ.9.





Coordinate geografiche 40°47'26.71''N – 14°22'28.99''E

TIPOLOGIA - CARATTERISTICHE - STATO CONSERVAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è destinato ad appartamento, facente parte di un fabbricato per civili abitazione, in mediocre stato di conservazione, costruito verso la fine degli anni 60', composto da sei piani fuori terra con copertura a lastrico solare, privo di vano ascensore.



Prospetto principale



PARTI COMUNI - DESCRIZIONE E STATO CONSERVAZIONE.

Le parti comuni sono rappresentate, oltre che dall'intera struttura costituente il fabbricato con solaio di copertura a lastrico, gli impianti di distribuzione e di adduzione: idrico - di scarico citofonico – etc.. - vano scala ed il portone di accesso.



CONTESTO - CARATTERISTICHE DELLA ZONA - CARATTERISTICHE ZONE CONFINANTI.

L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Torre del Greco (NA), al Viale Madonna n.9 - all'interno di un complesso residenziale composto da più fabbricati con caratteristiche tipologiche per civili abitazioni, con accessi sulla strada principale (Via Beneduce), attraversando il viale Madonna. Tali corpi di fabbrica sono stati costruiti intorno agli anni 60'-70'. La zona è da considerarsi buona, ricadente all'interno di complessi edilizi a carattere di tipo artigianali/commerciale ed a destinazione residenziale, posti all'interno di nuclei urbanizzati. È servita, nelle vicinanze, dai più importanti servizi principali ed attività commerciali. La viabilità della stessa è da considerarsi buona per la breve distanza dall'autostrada A/3. Le zone circostanti sono ad alta densità commerciale e per lo più a carattere artigianale.

6.3.1.b DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA

1. DATI CATASTALI

N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco (NA):

Foglio 15 – P.Illa 765 – Sub 13 – Cat. A/2 – Cl 4 – Cons. 5 vani – Sup. Cat. Tot. 104 m² - R.C.€. 451,90

In ditta catastale:

... OMISSIS ... (1/2) – C.F. ... OMISSIS ...

... OMISSIS ... (1/2) – C.F. ... OMISSIS ...

2. CONFINI

NORD: con Viale Madonna, con appartamento interno 9; SUD con area esterna di altra ditta; EST con Viale Madonna; OVEST con gabbia scale ed appartamento interno 9.

3. PERTINENZE ACCESSORI

L'immobile presenta come accessori due balconi

4. ACCESSI

Il portone di ingresso al fabbricato è posto lungo il Viale Madonna al civico n.9; l'immobile ha accesso dalla prima porta a destra per chi salendo le scale accede sul ballatoio del piano quarto.

5. DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è un appartamento composto da ingresso, cucina/soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni oltre a due balconi. Esso si presenta in buone condizioni di manutenzione avente Superficie Utile $S_u = 84,20$ mq.



6. ESPOSIZIONE

Nord con balcone; Sud con Balcone; Est con finestre; Ovest cieco

7. ALTEZZA INTERPIANO

L'altezza utile interna risulta essere pari a $h = 3.00$ metri

8. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Sono presenti impianti: di riscaldamento con termosifoni, elettrico, idrico sanitario.

9. STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Lo stato attuale dell'immobile è buono

10. RISPONDENZA IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE

Il sottoscritto non ha rinvenuto nessuna certificazione in merito agli impianti presenti nell'appartamento, seppur risultano non di remota esecuzione.

11. EVENTUALI COSTI NECESSARI ALL'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI

Si quantizza in €. 2.000,00 i costi di adeguamento/certificazione degli impianti presenti.

12. AREE ESTERNE DI PERTINENZA

L'immobile è posto al quarto piano, e non presenta aree esterna di pertinenza.





6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.

6.3.2.a Criteri di calcolo.

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alle linee guida approvate dal Comitato Tecnico Scientifico della FIAIP, e agli analoghi criteri dell'Agenzia del Territorio. Più dettagliatamente, nel calcolo della superficie si evidenzia che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di

50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

- le taverne ed i locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali con altezza minima di 2,40 m sono computate con un'incidenza del 60%.

Ciò premesso, la superficie commerciale complessiva del bene, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, è pari alla somma:

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

Le superfici accessorie di un bene rappresentano gli “elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti. Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi”. Le superfici delle pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva del bene. Si adottano i criteri di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Superfici di ornamento:

- 25% della superficie dei balconi e lastrici solari (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie di terrazzi e logge (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);

- 15% della superficie di giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 10% della superficie di giardini ed aree di pertinenza di ville e villini (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 80% della superficie delle verande con finiture analoghe ai vani principali.

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D.P.R. 138/98):

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie del vano scala delle abitazioni pluripiano viene computata una sola volta nella sua proiezione orizzontale.

6.3.2.b *Calcolo superficie commerciale.*

LOTTO UNICO – Appartamento posto al 4° piano – senza ascensore

SUPERFICI UTILI U.I.		
CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 15 - PARTICELLA 765 - SUBALTERNO 13		
LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE
Piano quarto		
disimpegno entrata	6,38 mq	
soggiorno/cucina	31,72 mq	
camera 1	16,62 mq	
camera 2	15,20 mq	
disimpegno zona notte	5,87 mq	
wc 1	5,77 mq	
wc 2	2,64 mq	
balcone 1		8,72 mq
balcone 2		4,08 mq
TOTALE	84,20 mq	12,80 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE U. I.			
CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 15 - PARTICELLA 765 - SUBALTERNO 13			
DESCRIZIONE	SUPERFICE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali	102,70	1,00	102,70 mq
Superficie balconi	12,80	25% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%	3,20 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondato in cifra tonda)			106,00 mq

6.3.5 Formazione dei lotti.

Nella formazione dei lotti, come disposto dal mandato, si tiene conto dello stato dei luoghi. Più dettagliatamente tenendo conto che trattasi di un solo immobile pignorato per l'intera quota: si ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO la cui descrizione è riportata alla pag. 7 della presente relazione alla quale si rimanda.

6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.

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, 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 fabbricati 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;*

6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento.

Si indicano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento, inserendo descrizione del bene contenuta in ogni singolo titolo di provenienza evidenziando eventuali difformità tra la descrizione contenuta nei vari titoli

1. Atto di Compravendita del 30/07/2010 a rogito del ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (NA) - (rep.n.8019 racc.n.4237) – trascritto ai RR.II. NA2 in data 02/08/2010 ai nn.37204/25531
Unità Immobiliare: appartamento al quarto piano, compreso il rialzato, con ingresso dalla prima porta a destra sul pianerottolo, distinto con il numero interno otto, composto di tre vani ed accessori.

Agli atti è presente la certificazione notarile a sostituzione del certificato ventennale della Conservatoria dei RR.II.

6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.

Per l'immobile oggetto di procedura esecutiva, si schematizzano le variazioni catastali significative come segue:

Unità immobiliare dal 11/05/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		15	765	13			A/2	4	5 vani	Totale: 104 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 100 m ²	Euro 451,90	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/05/2016 Pratica n. NA0204736 in atti dal 11/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 100444.1/2016)	
Indirizzo VIA BENEDEUCE n. 43 Interno 8 Piano 4													
Notifica Partita Mod.58													

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L.259 - Foglio 15 - Particella 1663

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		15	765	13			A/2	4	5 vani	Totale: 104 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 100 m ²	Euro 451,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		15	765	13			A/2	4	5 vani		L. 875.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo VIA GIUSEPPE BENEDEUCE n. 43 Interno 8 Piano 4													
Notifica Partita 1005241 Mod.58 -													

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/01/1900 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		15	765	13			A/2	4	5 vani		Euro 1.16 L. 2.240	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/1900 in atti dal 07/08/1987 (n. 147/1987)	
Indirizzo VIA GIUSEPPE BENEDEUCE n. 43 Interno 8 Piano 4													
Notifica Partita 1005241 Mod.58 -													

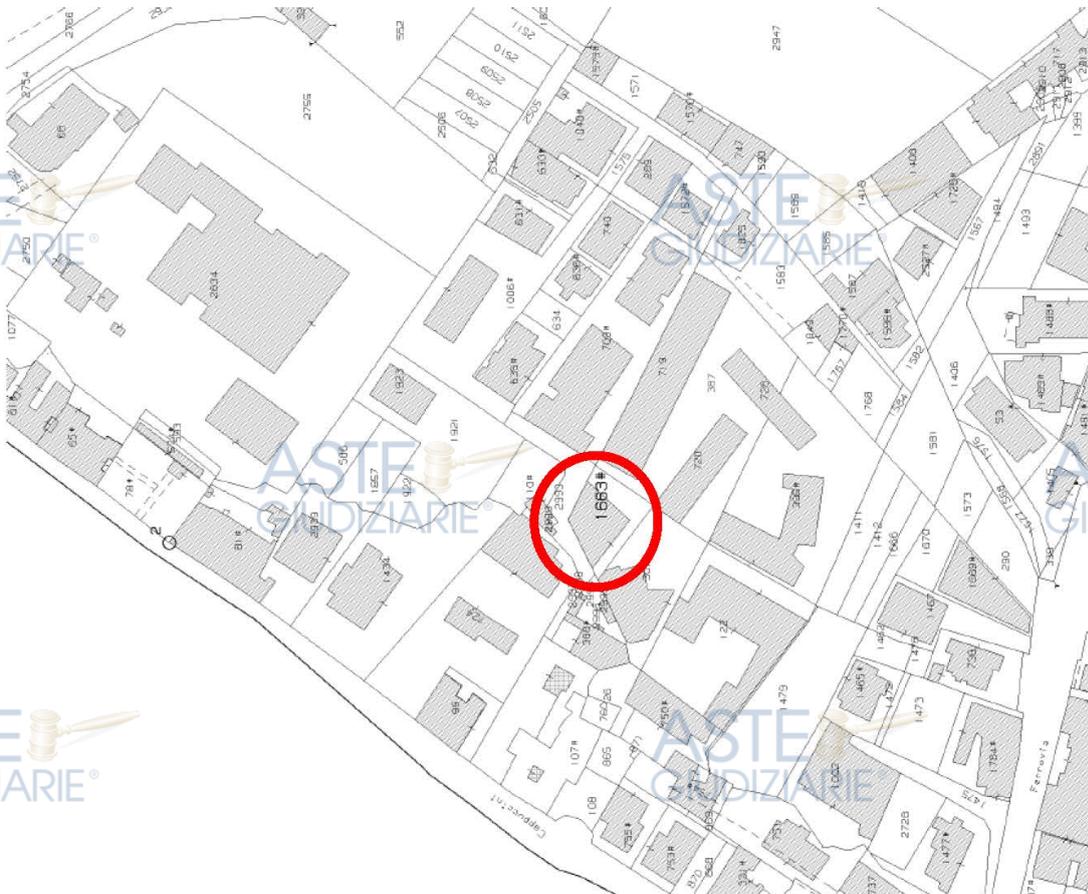
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		15	765	13			A/2	4	5 vani		L. 2.240	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo VIA BENEDEUCE n. 43 Interno 8 Piano 4													
Notifica Partita 11054 Mod.58 -													

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto insiste sulla ex particella di terreno riportata in C. T. del Comune di Torre del Greco (NA) al foglio 15 - particella 1663 (ad oggi particella 765 - non riportata in mappa WEGIS aggiornata).

Come richiesto dal mandato sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione la visura storica catastale e la planimetria catastale della particella che compone il lotto. (Cfr. All. 4)

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è inserito in mappa con la particella 1663 e non aggiornata alla particella 765.



6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

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;*

6.5.1 *Immobilare Unico: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Torre del Greco (NA) al Foglio 15, part. 765, sub 13.*

Dalle risultanze catastali risulta che l'immobile in oggetto è così individuato catastalmente:

Unità immobiliare sita in **Torre del Greco (Na) alla Via Beneduce n. 43** - piano quarto, interno 8 - individuata in **C. F. del Comune di Torre del Greco (Na) al: foglio 15, part. 765, sub 13**, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 5, sup. catastale totale 104 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 100 mq, R. C. €. 451,90

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

Unità immobiliare sita in **Torre del Greco (Na) alla Via Beneduce n. 43** - piano quarto, interno 8 - individuata in **C. F. del Comune di Torre del Greco (Na) al: foglio 15, part. 765, sub 13**, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 5, R. C. €. 451,90

i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento **CORRISPONDONO con i dati desunti dalle risultanze catastali.**

La scheda planimetrica dell'immobile è stata acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio ed allegata alla presente relazione (Cfr. All. 4).

6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.

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;*

6.6.1 *Immobilare n. 1: Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Torre del Greco (NA) al Foglio 15, part. 765, sub 13.*

La descrizione attuale del bene relativamente ad indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini è la seguente:

Unità immobiliare sita in **Torre del Greco (Na) al Viale Madonna n. 9** - piano quarto, interno 8 - individuata in **C. F. del Comune di Torre del Greco (Na) al: foglio 15, part. 765, sub 13**, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 5, sup. catastale totale 104 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 100 mq, R. C. €. 451,90

Confinante - **NORD**: con Viale Madonna, con appartamento interno 9; **SUD** con area esterna di altra ditta; **EST** con Viale Madonna; **OVEST** con gabbia scale ed appartamento interno 9.

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

Unità immobiliare sita in **Torre del Greco (Na) alla Via Beneduce n. 43** - piano quarto, interno 8 - individuata in **C. F. del Comune di Torre del Greco (Na) al: foglio 15, part. 765, sub 13**, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 5, R. C. €. 451,90

confinante con proprietà Madonna, con vano scale, con appartamento interno 9 e con viale di accesso (salvi i più precisi confini come in fatto).



Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è **VERIFICATA**

Relativamente all'indirizzo la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento È **NON VERIFICATA.**

Relativamente al numero civico la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento È **NON VERIFICATA.**

Relativamente ai confini la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento È **VERIFICATA**

I dati indicati nel pignoramento **corrispondono** a quelli attuali e **CONSENTONO** l'univoca identificazione del bene.



6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

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*

6.7.1 *Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.*

U.I. - DESCRIZIONE A: DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA IN FAVORE DEL DEBITORE

Appartamento al quarto piano, compreso il rialzato, con ingresso dalla prima porta a destra sul pianerottolo, distinto con il numero interno otto, composto di tre vani ed accessori; confinante per due lati con proprietà Madonna, con gabbia scale, con appartamento interno nove, con viale di accesso.

U. I. - DESCRIZIONE B: DESCRIZIONE DEL BENE DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE:

Appartamento al quarto piano, con ingresso dalla prima porta a destra per chi giunge sul pianerottolo, distinto con il numero interno otto, composto da ingresso, cucina, disimpegno, tre vani e bagno; confinante per due lati con viale privato Madonna, con viale privato, con gabbia scale, con appartamento altra ditta.

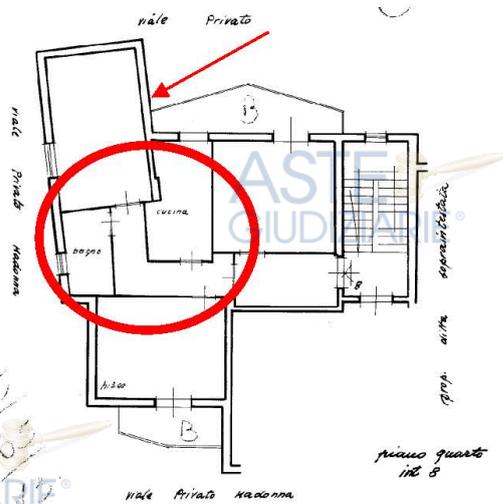
U. I. - DESCRIZIONE C: DESCRIZIONE DEL BENE STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Appartamento - posto al piano 4° senza ascensore - interno 8 - composto da ingresso, cucina/soggiorno, disimpegno, due camere e due bagni oltre a due balconi; confina a nord con Viale Madonna ed appartamento interno 9, a sud con area esterna di altra ditta, a est con Viale Madonna, ad ovest con gabbia scale ed appartamento interno 9. L'immobile ha accesso dalla prima porta a destra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo del piano.

U. I. 1-VERIFICA CORRISPONDENZA

<i>Descrizione A</i>	CORRISPONDE	<i>Descrizione B</i>	SI
<i>Descrizione B</i>	CORRISPONDE	<i>Descrizione C</i>	NO

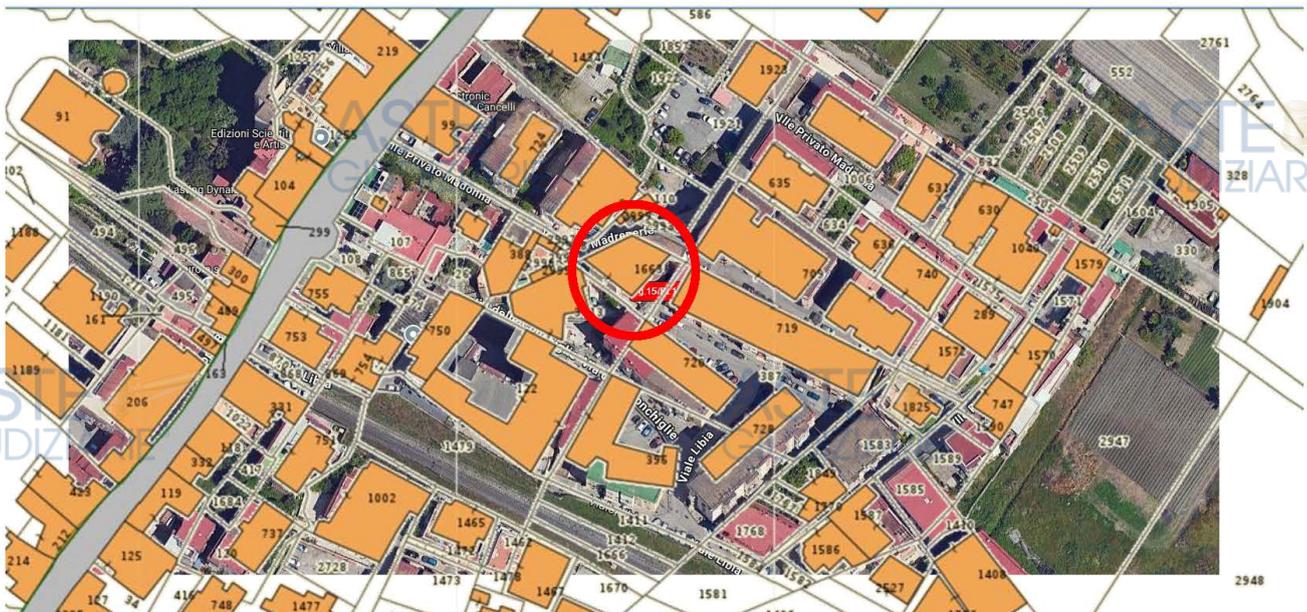
La mancata corrispondenza è dovuta ad una diversa distribuzione degli spazi interi, nonché alla realizzazione di una nuova finestra sul prospetto Ovest del fabbricato, realizzati senza titolo autorizzativo. Si quantizzano i costi di sistemazione per la conformità dell'immobile in €. 5.000,00



planimetria catastale



planimetria stato dei luoghi



Per l'esatta individuazione del fabbricato di cui fa parte l'U.I. oggetto di pignoramento, si è provveduto a sovrapporre l'estratto di mappa catastale relativo alla particella del C. T. ove insiste tale fabbricato (**C. T. - foglio 15 - part. 1663**) con la foto satellitare reperita sul web (Google Earth) procedendo alla esatta individuazione del fabbricato che invece insiste sulla particella individuata in C. T. del Comune di Torre del Greco (NA) al **foglio 15, part. 765**.

Pertanto si conclude che la particella attuale del fabbricato è la particella 765 la quale deriva dalla particella 1663, situazione però non ancora aggiornata in mappa catastale WEGIS

6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

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;*

6.8.1. *Immobile: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Torre del Greco (NA) al F. 15, part. 765, sub 13.*

L'identificativo catastale non include porzioni aliene.

6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

9. *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi ovviamente 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 staggito non rientra in questa casistica.

6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

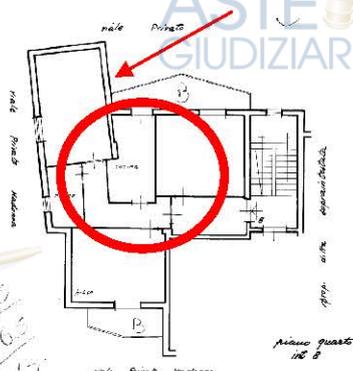
10. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Il fabbricato contenente l'immobile staggito ricade all'interno del P.U.C. in zona "B1 - Insediamenti urbani prevalentemente consolidati".

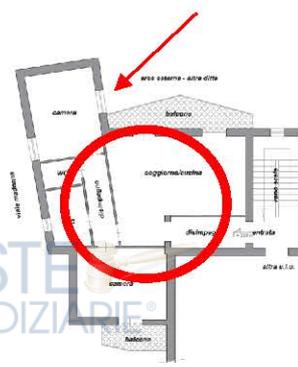
6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.

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.....

Il fabbricato contenente l'immobile staggito è stato costruito in data antecedente al 01/06/1967. Tale epoca è confermata dalla Licenza Edilizia n.2175 del 06/05/1965 nonché Licenza Edilizia n.2429 del 14/06/1966 – Abitabilità del 19/10/1967 prot. n.20165. Esso presenta una diversa conformazione, consolidata dall'epoca di costruzione e dal rilascio del certificato di Abitabilità. L'immobile presenta uno stato dei luoghi non corrispondente alla consistenza, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni nonché per la realizzazione di una nuova finestra sul prospetto Ovest del fabbricato, opere realizzate senza legittimità urbanistica sanabili a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 d.P.R. 380/01; Pertanto visto lo stato dei luoghi, viste le difformità edilizie, vista la mancanza di certificazioni degli impianti esistenti, si necessita di pratica edilizia in sanatoria con nuova richiesta di certificazione di Agibilità. Per la sistemazione della conformità dell'immobile si quantizzano i costi in €. 5.000,00



planimetria catastale



planimetria stato dei luoghi



6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative.



Il fabbricato contenente l'immobile staggito è stato costruito in data antecedente al 01/06/1967. Tale epoca è confermata dalla Licenza Edilizia n.2175 del 06/05/1965 nonché Licenza Edilizia n.2429 del 14/06/1966 – Abitabilità del 19/10/1967 prot. n.20165. Esso presenta una diversa conformazione, consolidata dall'epoca di costruzione e dal rilascio del certificato di Abitabilità. L'immobile presenta uno stato dei luoghi non corrispondente alla consistenza, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni nonché per la realizzazione di una nuova finestra sul prospetto Ovest del fabbricato, opere realizzate senza legittimità urbanistica sanabili a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 d.P.R. 380/01.



6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.

Il fabbricato che ospita l'immobile staggito presenta certificato di Abitabilità rilasciato in data 19/10/1967 prot. n.20165, ma visto lo stato dei luoghi, nonché le difformità edilizie e l'assenza di certificazioni riguardanti gli impianti esistenti, si necessita di richiesta di nuova certificazione di abitabilità ai sensi del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.



6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità.

L'immobile necessita di sistemazione urbanistica nonché di verifiche e di certificazioni degli impianti esistenti. A seguito di tali interventi è possibile ottenere il Certificato di Agibilità mediante pratica edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.



6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.

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).

L'immobile deve essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, ma allo stato attuale risulta mancante. Per la redazione di quest'ultimo si quantizzano in € 300,00 i costi.

6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.

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;

Tenuto conto delle caratteristiche legali e tecniche dei beni staggiti ed in particolare tenuto conto che trattasi di un unico immobile si è provveduto alla formazione di un LOTTO UNICO.



6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.

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;

6.14.1 Immobile UNICO - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Torre del Greco (NA) - al Foglio 15, part. 765, sub 13.

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota.



6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.

15. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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 esistano 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;

6.15.1 Immobile UNICO - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Torre del Greco (NA) - al Foglio 15, part. 765, sub 13.

6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dall'esecutato con il suo nucleo familiare.

6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.

L'immobile è occupato dagli esecutati con il nucleo familiare in virtù del titolo di proprietà - Atto di compravendita per Notaio [REDACTED] 30/07/2010 (rep.n.8019 – racc.n.4237) - trascritto ai RR.II. NA2 in data 02/08/2010 ai nn.37204/25531. Inoltre gli esecutati risultano essere coniugati in regime legale di comunione dei beni dal 22/07/2002 e residenti all'interno dell'immobile con il nucleo familiare (vedi all. n° 10 - 11).

Il nucleo familiare occupante l'immobile è costituito da:

- ... OMISSIS ... nato il 26/12/1971 in TORRE DEL GRECO (NA)
- ... OMISSIS ... nata il 12/10/1973 in TORRE DEL GRECO (NA)
- ... OMISSIS ... nato il 04/11/2002 in TORRE DEL GRECO (NA)
- ... OMISSIS ... nato il 01/07/2004 in TORRE DEL GRECO (NA)
- ... OMISSIS ... nata il 01/04/2014 in TORRE DEL GRECO (NA)

6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.

16. 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 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.

6.16.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

L'immobile pignorato non rientra in questa casistica

6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale - spese di gestione annue.

L'immobile fa parte di un condominio. Le spese annue di gestione, come dichiarato dall'esecutato ammontano a circa € 600,00. Il sottoscritto è stato impossibilitato alla verifica di quanto dichiarato.

6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

17. rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (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;

L'immobile staggito non rientra in questa casistica

6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

18. *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 dalla 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 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.*

Per determinare il valore venale di mercato del bene in oggetto all'attualità si procede con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia. Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per



Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:



$$S_C = S_L + x_i A_i \quad S_L: \text{Superficie Lorda}; A_i: \text{Superfici degli accessori}; x_i: \text{Coefficienti di ragguaglio per gli accessori e le pertinenze}$$



Per tener conto delle caratteristiche specifiche del bene, occorrerà integrare i valori a metro quadrato utilizzando le percentuali di aumento o di riduzione, ovvero utilizzando fattori di apprezzamento o di deprezzamento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed intrinseche.

Per l'unità immobiliare in questione, considereremo:



Coefficiente di manutenzione - vetustà - tipologia: $C = 0.85$

Coefficiente di orientamento prospetto: $C = 0.90$

Coefficiente di piano: $C = 0.85$

Coefficienti di ragguaglio per gli accessori e le pertinenze:



➤ Balcone/Terrazzo $x_i = 0,25$

Effettuate le indagini nel mercato della zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona ed alcuni professionisti del settore, attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI, si considera, nel caso in esame, come valore medio unitario di mercato per superficie commerciale:



abitazioni $V_{mu} = 2.500,00 \text{ €/mq } S_c$



Si ottiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito si determina moltiplicando il valore medio unitario di mercato V_{mu} per i coefficienti di ragguglio/correttivi e per la superficie commerciale, come segue:

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

Alla luce di quanto sopra esposto si ottiene:

$$V = 2.500,00 * 0,85 * 0,90 * 0,85 * 106,00 = \mathbf{\text{€ } 172.316,25}$$

Interventi gravanti sull'immobile	Costi da sostenere
Sistemazione Urbanistica	€. 5.000,00
A.P.E.	€. 300,00
Spese condominiali (2 annualità)	€. 1.200,00

$$V_{LOTTO} = \mathbf{\text{€ } 165.816,25}$$

Infine, si applica un'ulteriore riduzione al valore di mercato del lotto - secondo l'articolo 568 c.p.c. - pari al 10% - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le difformità edilizie, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire all'unità immobiliare nella procedura esecutiva R.G.E. n°108/2023 - è - in cifra tonda e pari - di seguito determinato:

$$V_{LOTTO} = \mathbf{\text{€ } 149.200,00}$$



6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

19. 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.

6.19.1 Immobile UNICO: U. I. C. F. del Comune di Torre del Greco (NA) - al Foglio 15, part. 765, sub 13.

L'U. I. in oggetto è occupata dai debitori e dalla loro famiglia, pertanto la stima è stata condotta considerando l'immobile libero.





7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Ricerche documentali

Le ricerche documentali sono state effettuate presso i seguenti uffici e professionisti:

- Comune di Torre del Greco, Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
- Comune di Torre del Greco Ufficio Urbanistica;
- Comune di Torre del Greco, Ufficio Edilizia privata;
- Comune di Torre del Greco, Ufficio Condono;
- Comune di Torre del Greco, Ufficio Antiabusivismo;
- Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli Territorio;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari - Napoli II;
- Archivio Notarile di Napoli.





8. ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione, facendone parte integrante, i seguenti elaborati e documenti:

1. Allegato 1: Verbale di sopralluogo - verbale tecnico;
2. Allegato 2: Fascicolo documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi;
3. Allegato 3: Fascicolo elaborati grafici;
4. Allegato 4: Documentazione catastale;
5. Allegato 5: Titolo di provenienza;
6. Allegato 6: Ulteriori titoli di provenienza;
7. Allegato 7: Ispezioni ipotecarie;
8. Allegato 8: Indagini di Mercato;
9. Allegato 9: Documentazione rilasciata dal Comune di Torre del Greco (NA) - Settore Urbanistica - Edil. Privata- Uff. Condonò;
10. Allegato 10: Documentazione rilasciata dal Comune di Torre del Greco (NA) - Ufficio Anagrafe - Stato Civile;
11. Allegato 11: Certificato di matrimonio con annotazioni a margine del debitore esecutato.





9. CONCLUSIONI

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e, resta a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Torre Annunziata (NA) - 20/03/2025

L'Esperto Stimatore

Ing. Giuseppe Padovano

