

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura: -----

R.G.E. n. 127/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®
GIUDICE
DELL'ESECUZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO:

Perizia di stima dell'immobile sito in Torre Annunziata alla Via Sambuco n. 60 – PIANO 1

CREDITORE
PROCEDENTE:

-----, avente P.IVA -----, rappresentato e difeso dagli Avv. -----, avv. ----- e avv. ----- con studio ----- in ----- NAPOLI pec: -----

ASTE
GIUDIZIARIE®
DEBITORE
ESECUATO:

-----, residente in Torre Annunziata alla Via Sambuco n. 48 – piano T

C.T.U.:

-----, con recapito professionale in Napoli alla -----, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. -----

ASTE
GIUDIZIARIE®
CUSTODE
GIUDIZIARIO:

pec: -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA:

In data 10.11.2021 il Giudice dell'Esecuzione, ----- nominava il sottoscritto, -----, Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa dalla ----- nei confronti della Sig.ra -----, (proprietaria per 1/1) per i diritti da questi vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

Immobili di cui ----- è piena ed esclusiva proprietaria:

- 1) **Appartamento** sito in Torre Annunziata alla Via Sambuco n. 60, piano primo, distinto al N.C.E.U. di TORRE ANNUNZIATA al:
Fg 7 p.IIIa 412 sub 6 Cat. A/4 Cl 3 Consistenza 5,5 vani Rendita 178,95

In data 10.11.2021, prestato il giuramento di rito, gli veniva pertanto conferito il seguente incarico:

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

- 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 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 ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti;
- 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;
- 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;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e 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;
- 12) indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge 21.02.2014 n. 9 e succ. mod.;
- 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;
- 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;
- 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 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;
- 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- 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;
- 18) rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (sequestri, domande di simulazione ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche);
- 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 nel corso della 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;
- 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.

Esaurita la raccolta delle documentazioni necessarie, effettuati gli opportuni sopralluoghi ed esperite le dovute indagini e verifiche, rende la presente relazione, articolata secondo il seguente

SOMMARIO:

- A) Calendario degli accessi.
- B) Risposte ai quesiti del Giudice:
- B.1) Verifica completezza della documentazione (art. 567 – comma 2 – c.p.c.);
 - B.2) Segnalazione accesso agli immobili;
 - B.3) Descrizione dell'immobile pignorato;
 - B.4) Elenco dei passaggi di proprietà;
 - B.5) Identificazione catastale dell'immobile;
 - B.6) Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento;
 - B.7) Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite;
 - B.8) Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate;
 - B.9) Precisazione circa la consistenza originaria;
 - B.10) Previsione dello strumento urbanistico comunale;
 - B.11) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene;
 - B.12) Attestato di Prestazione Energetica;
 - B.13) Possibilità di vendita in uno o più lotti;
 - B.14) Possibilità di divisione del bene;
 - B.15) Stato di possesso del bene;
 - B.16) Assegnazione della casa coniugale;
 - B.17) Vincoli gravanti sul bene;
 - B.18) Domande giudiziali, provvedimenti giudiziari, diritti demaniali;
 - B.19) Stima del bene;
 - B.20) Inadeguatezza canone di locazione;
- C) Conclusioni

A) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:

B.1) Verifica completezza della documentazione (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):

Quesito n. 1): verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore precedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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).

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore precedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile, a firma del Notaio -----attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento, datata 23/07/2021.

La trascrizione del pignoramento è stata effettuata in data 02/09/2021, avente Reg. gen. N. 44353 Rep. Part. N. 32937

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente relazione **Allegato n. 1**).

Il creditore precedente non ha depositato estratto catastale storico.

I dati catastali storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti come i dati catastali attuali.

I dati catastali attuali del bene pignorato, indicato al sub 6, riportano quale numero civico del fabbricato in cui è allocato il cespite, il n. 60, mentre nella realtà il numero civico corretto risulta essere il 48.

Tale lieve difformità, riportata, altresì, nell'atto di compravendita del cespite pignorato, a firma del Notaio -----, non impedisce l'univoca individuazione del cespite pignorato.

I dati catastali differiscono da quelli originari per la variazione avvenuta in data 09/02/2007 Pratica n. NA0108909 in atti dal 09/02/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7161.1/2007) con cui i beni precedentemente identificati con Fg 7 plla 412 sub 4 e Fg 7 plla 412 sub 5 vengono soppressi, onde formare un'unica unità immobiliare ora identificata catastalmente al Fg 7 plla 412 sub 6.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile della debitrice esecutata.

La debitrice esecutata risulta coniugata con tale -----

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio presso il Comune dove è stato celebrato lo stesso.

I coniugi hanno scelto il regime di comunione dei beni, come meglio specificato nell'estratto integrale degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Annunziata, di cui all' **Allegato n. 21)**.

Il sottoscritto specifica, però, che ai sensi dell'**art. 179** del codice civile, i beni oggetto del pignoramento rientrano tra i "**beni personali**" della debitrice esecutata, essendo essi stati acquisiti dalla stessa in data anteriore al matrimonio.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, tale -----.

Il soggetto pignorato è proprietario del bene per 1000/1000, come summenzionato.

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative all'immobile pignorato.

Dal controllo delle suddette relazioni notarili, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 2)**, è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

in merito alla provenienza:

a) trascrizione in data 15.12.2010 nn. 54635/37016 nascente da atto di compravendita per rogito del Notaio ----- (proprietaria per 1/1) i diritti di piena proprietà dell' unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Torre Annunziata alla Via Sambuco n. 48 (già numero 60), piano primo e riportata al N.C.E.U:

Appartamento sito in Torre Annunziata alla Via Sambuco n. 60, piano primo, distinto al N.C.E.U. di TORRE ANNUNZIATA al:

Fg 7 p.lla 412 sub 6 Cat. A/4 Cl 3 Consistenza 5,5 vani Rendita 178,95

(vedi atto di compravendita di cui all' Allegato 4)

Nel detto atto, il cespite in capo al soggetto pignorato è così indicato:

- appartamento posto al primo piano, con accesso dalla porta a sinistra per chi sale le scale, composto di cinque vani e mezzo catastali; confinante con via Sambuco, con ballatoio di accesso, con cassa scala e con terrazzo comune (salvo altri o più recenti confini); riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al foglio 7 - mappale 412 - subalterno 6 - zona censuaria 2 - via Sambuco numero 60 - piano 1 - categoria A/4 - classe 3 - vani 5,5 - Rendita Catastale euro 178,95.

b) trascrizione in data 24.02.2007 nn. 14102/7309 nascente da atto di compravendita per rogito del Notaio -----, (proprietario per 1/1) i diritti di piena proprietà dell' unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Torre Annunziata alla Via Sambuco n. 48 (già numero 60), piano primo e riportata al N.C.E.U:

Appartamento sito in Torre Annunziata alla Via Sambuco n. 60, piano primo, distinto al N.C.E.U. di TORRE ANNUNZIATA al:

Fg 7 p.IIa 412 sub 6 Cat. A/4 Cl 3 Consistenza 4,5 vani Rendita 146,42

Nel detto atto, il cespite in capo al soggetto pignorato è così indicato:

(vedi atto di compravendita di cui all' Allegato 5)

Appartamento al primo piano, con accesso dalla porta a sinistra per chi sale le scale, composto da quattro vani e mezzo catastali.

Confinante ad ovest con Via Sambuco, a nord con ballatoio di accesso e cassa scala, a sud con proprietà aliena, e ad est con terrazzo comune.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 7, particella 412 sub 6, Z.C.2, categoria A/4, classe 3, Via Sambuco n. 60, primo piano, vani 4,5, superficie catastale mq. 126, R.C.Euro 146,42

c) trascrizione in data 18.02.2006 nn. 10225/5806 nascente da atto amministrativo per denuncia di successione del 11.07.2005, rep. 50/321 registrato all'Ufficio del Registro di Genova a favore di ----- inerente al diritto di proprietà della quota di 1/1 sulle unità immobiliari riportate al NCEU di Torre Annunziata

Fg 7 p.IIa 412 sub 1

Fg 7 p.IIa 412 sub 3

Fg 7 p.IIa 412 sub 5

d) trascrizione in data 05.04.2007 nn. 26457/13163 nascente da atto amministrativo per denuncia di successione del ----- inerente al diritto di proprietà della quota di 1/1 sulle unità immobiliari riportate al NCEU di Torre Annunziata
Fg 7 p.IIa 412 sub 4

e) trascrizione in data 10.12.2010 nn. 53846/36396 nascente da atto amministrativo per accettazione tacita di eredità di .-----

f) trascrizione in data 16.06.1934 nn. 15907/9825 nascente da atto di compravendita per rogito del Notaio ----- acquistavano i diritti di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Torre Annunziata alla Via Sambuco n. numero 60 (oggi 48), piano primo dalla fusione delle quali è stato ricavato il cespite pignorato.

(vedi atto di compravendita di cui all' Allegato 6)

in merito alle formalità pregiudizievoli:

g) iscrizione in data 15.12.2010 nn. 54636/10564 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della complessiva somma di € 210.000,00 di cui € 105.000,00 per quota capitale, a favore di -----, trascritto il 15.12.2010 nn. 54635/37016 e gravante sull' unità immobiliare di seguito riportata:

Appartamento sito in Torre Annunziata alla Via Sambuco n. 60 (oggi 48), piano primo, distinto al N.C.E.U. di TORRE ANNUNZIATA al:

Fg 7 p.IIa 412 sub 6 Cat. A/4 Cl 3 Consistenza 5,5 vani Rendita 178,95

h) trascrizione di pignoramento in data 02.09.2021 nn. 44353/32937 nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Torre Annunziata del 23.07.2021, numero di repertorio 4441/2021 a favore di ----- (proprietario per 1/1) e gravante sull' unità immobiliare di seguito riportata:

Appartamento sito in Torre Annunziata alla Via Sambuco n. 60 (oggi 48), piano primo, distinto al N.C.E.U. di TORRE ANNUNZIATA al:

Fg 7 p.IIa 412 sub 6 Cat. A/4 Cl 3 Consistenza 5,5 vani Rendita 178,95

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte agli **Allegati n. 2)**

A conferma, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo.

Il pignoramento risulta correttamente notificato al/i soggetto/i pignorato/i.

Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nella suddetta certificazione notarile corrispondono a pieno con quelli effettivi.

B.2) Segnalazione accesso agli immobili:

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.

La segnalazione al Giudice dell'Esecuzione dell'avvenuto accesso agli immobili pignorati è riprodotta nell'**Allegato n. 3)**.

B.3) Descrizione dell'immobile pignorato:

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.

Il sottoscritto C.T.U. eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **09.12.2021**, in uno al custode nominato -----, onde effettuare tutti i rilievi utili al compimento della relazione e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza del debitore esecutato e/o di altro/i occupante/i dell'immobile, identificato come -----

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito -----.

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva;

Il verbale di sopralluogo redatto nella data sopraindicata è riportato all'**Allegato n. 3)**.

Trattasi di n. 1 Appartamento su unico livello, sito al piano primo dello stabile in cui è allocato, con accesso da ingresso dalla cassa scale, composto di 5,5 vani ed accessori.

Lo stabile in cui è allocato il cespite pignorato è frontistante la via Sambuco, da cui prende accesso.

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

L'appartamento confina con via Sambuco, con ballatoio di accesso, con cassa scala e con terrazzo comune salvo altri e più recenti confini.

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e rifinito per uso commerciale, munito di tutte le utenze ed in sufficienti condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici che si riportano di seguito.

La pavimentazione dell'immobile, sebbene non uniforme nei locali, non presentava particolari avvallamenti e/o rotture che potessero causare particolare disagio agli occupanti.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico verticale con individuazione del cespite pignorato, di cui all'**Allegato n. 7)** foto aereo-satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 8)** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 9)**,

Nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata il bene è censito al **Fg 7 p.lla 412 sub 6 Cat. A/4 Cl 3 Consistenza 5,5 vani Rendita 178,95**, VIA SAMBUCO N. 60, piano 1, come da visura catastale storica di cui all'**Allegato n.10)**.

Il bene, come sopra specificato, catastalmente, risulta intestato alla sig.ra -----
--- (proprietario per 1/1)

1) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono "difformità" tali che impediscano l'univoca individuazione del cespite pignorato.

I dati catastali differiscono da quelli originari per la variazione avvenuta in data 09/02/2007 Pratica n. NA0108909 in atti dal 09/02/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7161.1/2007) con cui i beni precedentemente identificati con Fg 7 p.la 412 sub 4 e Fg 7 p.la 412 sub 5 vengono soppressi, onde formare un'unica unità immobiliare ora identificata catastalmente al Fg 7 p.la 412 sub 6.

Non esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento aventi carattere sostanziale.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 9)**.

4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Torre Annunziata.

Ricade nella zona territoriale omogenea "A" – centro Storico.

L'immobile è sito in zona centrale, avente una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 1935, ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione per cui l'intero immobile risulta regolare.

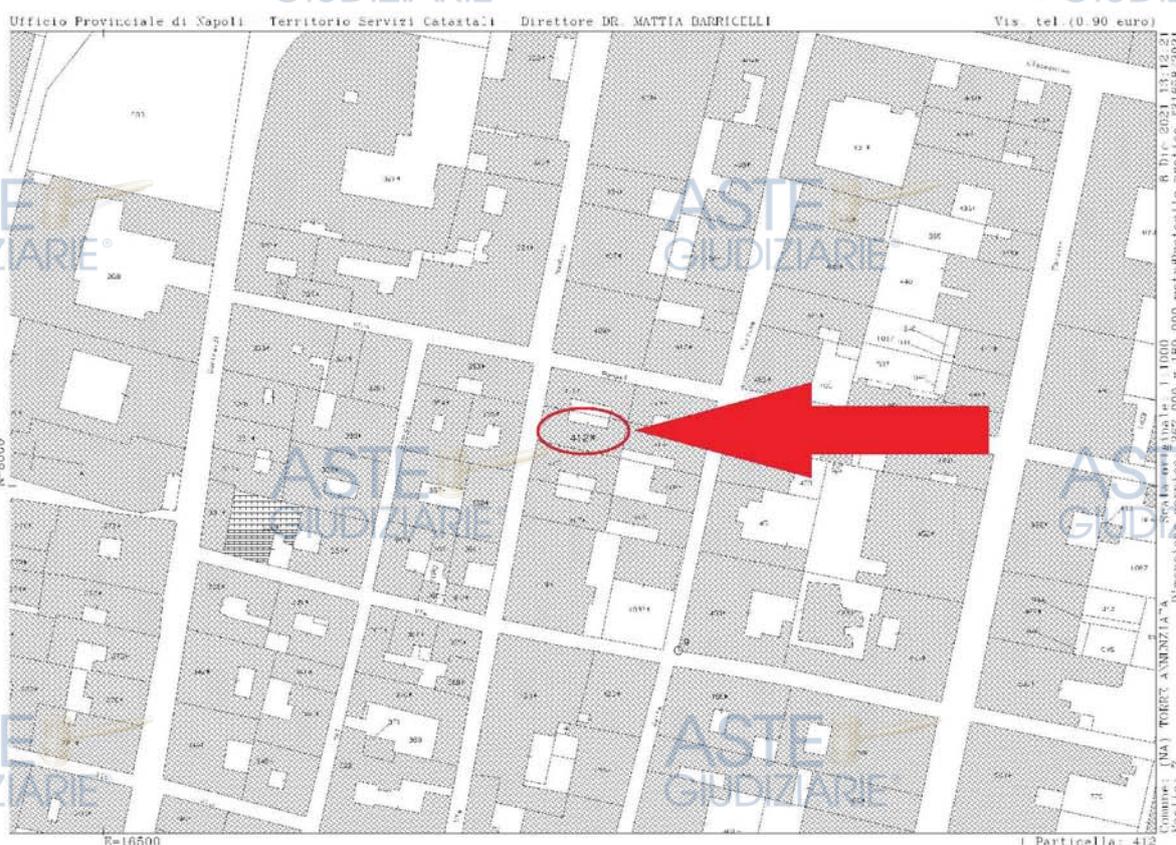
La struttura si eleva per 2 piani fuori terra ed ha struttura portante in muratura di tufo con diaframmi orizzontali a solai piani; è sprovvisto di impianto ascensore.

Il fabbricato è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, energia elettrica, scarichi fognari e telefono), prende accesso diretto dalla pubblica via; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano orizzontale; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono);

Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio.



Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



Estratto di mappa – COMUNE DI TORRE ANNUNZIATA Foglio 7

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.

Le parti comuni dello stabile risultano in sufficiente stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche *Allegato n. 13*).

Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Via Sambuco



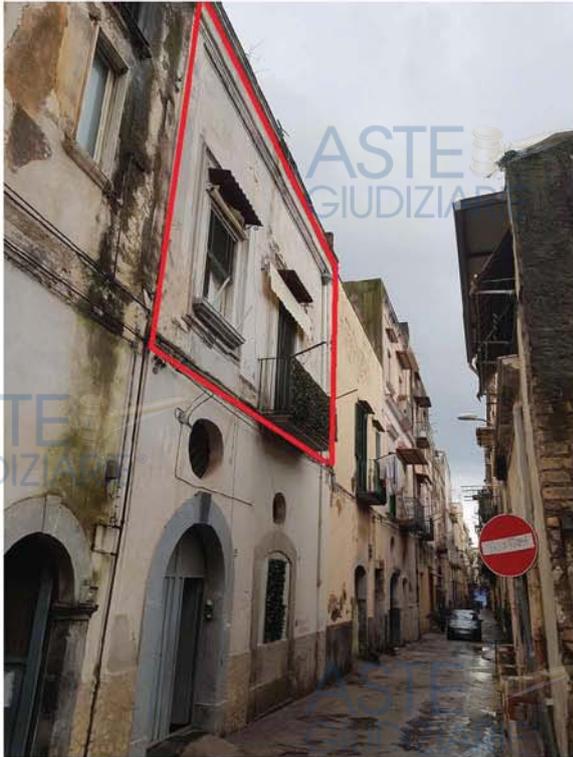
Vista Via Sambuco



Vista Via Pompei



Vista immobile in cui è allocato il bene



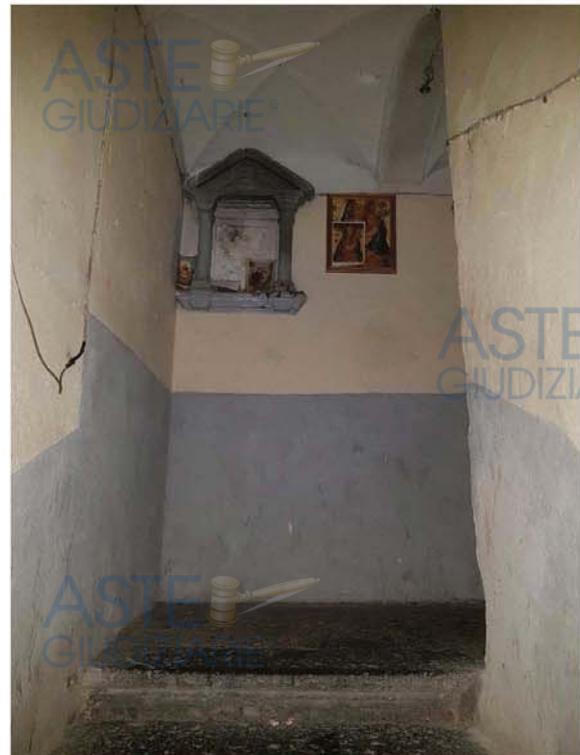
Individuazione cespite pignorato



Vista portone di accesso allo stabile



Vista cortile comune



Vista vano scale di accesso ai piani

Appartamento sito al piano primo

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano primo dello stabile, si compone di un appartamento di 5,5 vani per una superficie netta pari a circa 91,00 mq, oltre aree scoperte, come planimetricamente riportato nell' **Allegato n. 14**).

Di altezza interna, media variabile per la presenza di controsoffittature,, sviluppa una superficie utile netta di mq 90,97 e una superficie non residenziale di mq 2,25 (balcone) così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Disimpegno	7,62			
2	Cucina	16,96			
3	Letto 1	24,61			
4	Letto 2	24,42			
5	Letto 3	10,87			
6	Wc	6,49			
7	Balcone		2,25		
	Totali	90,97	2,25	1,49	32,92

Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti



Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

Il contesto abitativo nel quale si trova il fabbricato in oggetto è di tipo residenziale/commerciale.

La strada di accesso è dotata delle infrastrutture primarie essenziali (acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione).

I servizi offerti sono da ricercarsi a non oltre 100/200m di distanza, in particolar modo il Municipio dista a circa 150 m.

Non è presente servizio di portineria e/o guardiana diurna/notturna.

Il fabbricato è allocato in posizione centrale rispetto al centro cittadino, le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 1÷3 Km.

Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:

Il bene di cui trattasi, è costituito da un appartamento sito al primo piano di un fabbricato ad uso residenziale, situato nel Comune di Torre Annunziata con accesso da Via Sambuco n. 60.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono scadenti, come gli spazi aperti interni allo stesso, che non risultano, però, essere di proprietà e/o di pertinenza esclusiva del soggetto pignorato.

L'accesso ai piani superiori si realizza attraverso vano scala chiuso.

La scala è anch'essa in tufo, con gradini in pietra.

Il vano scala chiuso è precisamente costituito da due rampe e ballatoio intermedio di riposo e di arrivo al piano.

I paramenti murari esterni ed interni sono di tipo laterizio.

La facciata esterna è trattata con rivestimento in pittura al quarzo colorato su strato di intonaco in sufficiente stato manutentivo; gli infissi esterni, completi di persiane, sono in alluminio anodizzato ed in sufficiente stato manutentivo.

La copertura del fabbricato è latero-cementizia con soprastante masso delle pendenze e strato di impermeabilizzazione in bitume.

Caratteristiche interne del bene pignorato:

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, è servito da una buona viabilità di contorno, ubicato in zona centrale, dotata di fermate autobus e ben servita da altri mezzi di trasporto.

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 09.12.2021, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici, di cui all' **Allegato n. 13**).

L'immobile pignorato è composto da un appartamento sito al piano primo dello stabile.

Il cespite pignorato è dotato di pertinenze, quali il balcone a livello, avente vista su parti comuni allo stabile, e non ha altre dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

L'edificio, in cui esso è allocato, non è munito di servizio di portineria.

La pavimentazione dell'immobile principale, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presenta avvallamenti e/o rotture, che causavano particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

La pavimentazione degli ambienti principali è di buona fattura, a piastrelle di gres porcellanato e/o parquet in legno massello; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; le pareti non presentano lesionamenti verticali; i serramenti esterni presentano infissi di alluminio anodizzato, con avvolgibili in pvc e/o tende veneziane oscuranti; gli infissi interni sono di legno tamburato, chiuse e/o con vetri.

Le pareti risultano attintate ma sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, derivanti da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, che a lungo andare, potrebbero pregiudicare la salubrità degli ambienti.

Gli infissi sono risultati tutti in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'appartamento è munito di portoncino di ingresso con serratura a mappa.

L'appartamento, sito al piano primo, è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc...); l'acqua calda sanitaria è ottenuta, garantita da scaldabagno, in posizione coperta; non è, presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze.

Non è presente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura negli ambienti principali.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di buona fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in € **2.500,00**).

All'ufficio tecnico del Comune di Torre Annunziata non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione è sufficiente rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è buono, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (**Allegato n. 13**).

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 09/12/2021, a parere dello scrivente, il bene pignorato NON necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria urgenti, ai fini della vivibilità degli ambienti, al netto degli interventi per la riparazione del manto di guaina del lastrico solare, .

Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	SUFFICIENTE
2	PARETI E SOFFITTI	BUONO
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	ASSENTE
7	ACCESSI, SCALE E ASCENSORE	SCADENTE
8	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	SUFFICIENTE

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell' Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
 - 2) pareti e soffitti;
 - 3) infissi;
 - 4) impianto elettrico;
 - 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
 - 6) impianto di riscaldamento;
- nonché dei seguenti elementi comuni:
- 1) accessi, scale e ascensore;
 - 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **SUFFICIENTE** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi SUFFICIENTE.

Non esiste condominio costituito, inerentemente alla gestione delle aree comuni dello stabile.

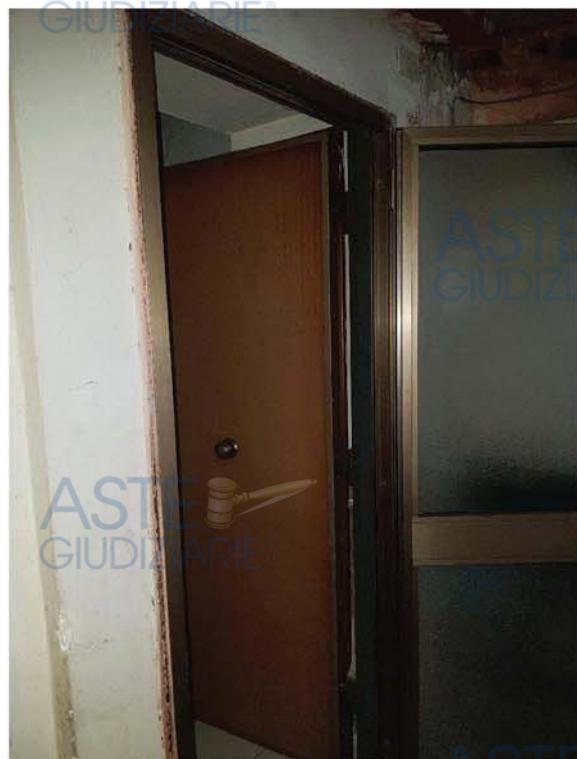
L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, acqua, ecc..) è di natura privata.

Non esistono Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese

Fotografie aree interne allo stabile



Vista area antistante all'ingresso



Vista portoncino di accesso al bene



Vista vano di ingresso



Vista vano di accesso alla cucina

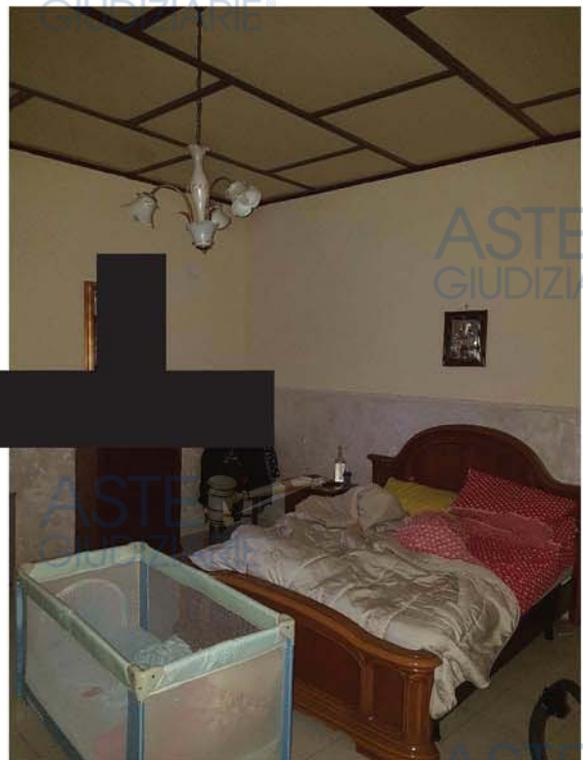
Fotografie interne del bene pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista vano cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista locale camera da letto 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista locale camera da letto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista locale camera da letto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale camera da letto 3



Vista locale bagno



Vista aree esterne di pertinenza



Vista aree esterne antistanti il bene

Schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di un appartamento di 5,5 vani ed accessori, sito in Torre Annunziata alla Via Sambuco n. 60, piano 1°, e riportata al N.C.E.U. di TORRE ANNUNZIATA at:

Fg 7 p.IIa 412 sub 6 Cat. A/4 Cl 3 Consistenza 5,5 vani Rendita 178,95

Di altezza interna fissa, pari a 4,80 m, sviluppa una superficie utile netta di mq 90,97 e una superficie non residenziale di mq 2,25 (balconi).

L'appartamento confina con via Sambuco, con ballatoio di accesso, con cassa scala e con terrazzo comune salvo altri e più recenti confini.

Ricade nella zona territoriale omogenea "A" – centro Storico.

L'immobile è sito in zona centrale, avente una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici

L'immobile è sito in area sottoposta a:

- 1 – vincoli del P.T.P. dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministero per i Beni e le attività Culturali, di concerto con il Ministero per l'ambiente e la tutela del Territorio del 04.07.2002 e specificatamente zona R.U.A. – Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale, colorata nello stralcio con il colore AZZURRO, disciplinata dall'art. 13 delle Norme attuative del P.T.P.
- 2 - vincolo sismico, grado di sismicità S=9, giusto D.M. del 07.03.1981, classificazione riconfermata con Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.2002.
- 3 – rischio vulcanico, in base alla Legge Regionale 10/12/2003 n. 21 – ZONA ROSSA.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, agli atti dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, giusta relazione peritale dell'esperto -----; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 1935, ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione, per cui il cespite risulta REGOLARE.

La sagoma esterna dell'immobile coincide rispetto a quella riportata agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Lo stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Non Vi sono opere abusive da regolarizzare aventi carattere sostanziale.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito ----- del 13.12.2010, rep. 17761/10219, trascritto in data 15.12.2010 nn. 54635/37016.

PREZZO BASE: € 74.000,00 (quota pari alla piena proprietà)

B.4) Elenco dei passaggi di proprietà:

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, 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.

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**02.09.2021**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

al 02.09.2021 e dal 13.12.2010 di proprietà

-----, (proprietario per 1/1)

al 12.12.2010 e dal 21.02.2007 di proprietà

-----, (proprietario per 1/1)

al 20.02.2007 e dal 26.06.2005 di proprietà

-----, (proprietario per 1/1)

al 25.06.2005 e dal 16.06.1934 di proprietà

-----, (proprietario per 1/1)

Nel suddetto periodo sono intervenuti frazionamenti/fusioni catastali, e le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

in data 09.02.2007: VARIAZIONE del 09/02/2007 Pratica n. NA0108909 in atti dal 09/02/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7161.1/2007).

in data 18.01.2008: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/01/2008

Pratica n. NA0054892 in atti dal 18/01/2008

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4806.1/2008)

Notifica effettuata con protocollo n. NA0416778/2008 del 13/05/2008)

Si specifica che, per il presente cespite **le partite catastali precedenti sono scomparse**, lasciando il posto al semplice nominativo degli intestatari del bene: la **ditta catastale**.

I dati di cui alle partite precedentemente menzionate corrispondono agli intestatari dei beni.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

La visura catastale di provenienza è riportata nell'**Allegato n. 10)**; la vax terreni nell'**Allegato n. 9)**.

Gli atti di provenienza sono raccolti agli **Allegati n. 4-5-6)**.

B.5) Identificazione catastale:

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.

Nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata il bene è censito al **Fg 7 p.lla 412 sub 6 Cat. A/4 CI 3 Consistenza 5,5 vani Rendita 178,95**, VIA SAMBUCCO N. 60, piano 1, come da visura catastale storica di cui all'**Allegato n.10**.

Il bene, come sopra specificato, catastalmente, risulta intestato alla sig.ra -----
(proprietario per 1/1)

5) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono "difformità" tali che impediscano l'univoca individuazione del cespite pignorato.

I dati catastali differiscono da quelli originari per la variazione avvenuta in data 09/02/2007 Pratica n. NA0108909 in atti del 09/02/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7161.1/2007) con cui i beni precedentemente identificati con Fg 7 p.la 412 sub 4 e Fg 7 p.la 412 sub 5 vengono soppressi, onde formare un'unica unità immobiliare ora identificata catastalmente al Fg 7 p.la 412 sub 6.

Non esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento aventi carattere sostanziale.

Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attualmente agli atti dell'Agenzia del Territorio.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo non sono variati nel tempo.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene, sebbene i riferimenti catastali siano variati nel tempo per bonifica degli identificativi.

Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale del bene e non ha riscontrato alcuna variazione planimetrica, intervenuta nel tempo, in data successiva al pignoramento.

B.6) Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

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.

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

B.7) Verifica di corrispondenza della descrizione del cespite:

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 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 ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti.

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, e che la planimetria catastale attuale dell'immobile risulta conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile di cui al pignoramento, allo stato, coincide con la planimetria catastale in atti.

Dal confronto tra le planimetrie NON si riscontra una maggiore consistenza dell'immobile, rispetto a quanto riportato nella visura catastale.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Dal confronto tra la planimetria attuale, di cui all'**Allegato n. 12)** e la planimetria catastale **Allegato n. 11)** NON sono emerse difformità.

La sagoma esterna dell'immobile coincide rispetto a quella riportata agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Non vi sono opere abusive da regolarizzare, internamente al cespite.

Agli atti dell'Ente comunale non risultano, istanze di condono sul bene pignorato.

I confini del cespite riportato nella planimetria catastale risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di provenienza ed a quanto indicato nell'atto di pignoramento e la consistenza del cespite non risulta variata, per quanto riportato in precedenza.

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 1935, ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione, per cui il cespite risulta REGOLARE.

La sagoma esterna dell'immobile coincide rispetto a quella riportata agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Istanze di condono presentate:

Non risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003.

B.8) Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

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.

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione NON includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni scoperti, aventi e non, autonomo identificativo catastale.

B.9) Precisazione circa la consistenza originaria:

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 stato oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto di acquisto trascritto a suo/loro nome.

B.10) Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Questo n. 10): indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Torre Annunziata è emerso che l'area nella quale trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in zona interna al centro cittadino:

- è ubicato nella zona "A – centro storico" del vigente P.R.G.;
- ricade nella zona territoriale "RUA – recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale" del P.T.P.

- L'immobile è sito in area sottoposta a:

1 - vincoli del P.T.P. dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministero per i Beni e le attività Culturali, di concerto con il Ministero per l'ambiente e la tutela del Territorio del 04.07.2002 e specificatamente zona R.U.A. - Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale, colorata nello stralcio con il colore AZZURRO, disciplinata dall'art. 13 delle Norme attuative del P.T.P.

2 - vincolo sismico, grado di sismicità S=9, giusto D.M. del 07.03.1981, classificazione riconfermata con Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.2002.

3 - rischio vulcanico, in base alla Legge Regionale 10/12/2003 n. 21 - ZONA ROSSA.

- ricade nella zona territoriale "**RUA - recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale**" del P.T.P.

Destinazione urbanistica del terreno:

Dallo studio del Piano Territoriale Paesistico del Parco dei Comuni Vesuviani l'area ricade in Zona RUA di Recupero urbanistico-edilizio e restauro paesistico-ambientale.

Lo stralcio della planimetria inerente al territorio comunale secondo la variante vigente del P.R.G., così come di seguito visualizzato, è raccolta nell'**Allegato n. 14**.

L'area in cui insite il fabbricato è attualmente soggetta ai seguenti vincoli:

Vincolo Ambientale e Paesistico, ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004;

Vincolo Sismico, ai sensi della Legge 02/02/1974 n. 64, in base alla quale il Comune di Torre del Greco è stato dichiarato sismico /cat. S9) in data 07/03/1981, classificazione riconfermata con Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.2002.

Vincolo idrogeologico, art. 1 del R.D. del 30/12/1923 n. 3267, per le parti di bacino idro-geografico dei laghi vesuviani.

Vincolo di Tutela di cui al D.M. 20.01.1964, con il quale l'intero territorio comunale, con esclusione della zona portuale, è stato dichiarato, ai sensi della Legge 29.06.1939, n. 1497, di notevole interesse pubblico.

Si precisa, ancora, che il Comune di Torre Annunziata rientra tra i Comuni della "Zona Rossa" ad alto rischio vulcanico e, pertanto, soggetto ai vincoli di cui alla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003, che vieta l'incremento di edificazione a scopo residenziale mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi, ad esclusione degli adeguamenti funzionali e di natura igienico-sanitaria degli immobili esistenti.

B.11) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

Quesito n. 11): indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e 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'artt. 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.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile de quo, fu di certo realizzato prima del 29.12.1939

L'inesistenza, poi, di licenze edilizie presso l'archivio del Comune di Torre Annunziata ipotizza che lo stesso sia stato costruito antecedentemente al 1935.

Non risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003.

B.12) Attestato di Prestazione Energetica:

Quesito n. 12): indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge 21.02.2014 n. 9 e succ. mod..

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, il cui costo di elaborazione, quantizzato in **€ 300,00**, è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

B.13) Possibilità di vendita in uno o più lotti:

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;

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di provvedimento ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta identificata in NCEU di Torre Annunziata al, **Fg 7 p.lla 412 sub 6 Cat. A/4 Cl 3 Consistenza 5,5 vani Rendita 178,95**, VIA SAMBUCO N. 60, piano 1, sia inscindibile, onde la formazione di **LOTTO UNICO**.

B.14) Possibilità di divisione del bene:

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.

Il bene oggetto di procedimento è pignorato nella piena proprietà, per la quota di 1/1, e non è divisibile in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

B.15) Stato di possesso del bene:

Quesito n. 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 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.

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **09.12.2021**, in uno al custode nominato, **Dott. Ciro RUSSO** e dalla verifica effettuata in tale data, può dichiarare che il bene pignorato, allo stato attuale, è nel possesso materiale della [REDACTED] (proprietario per 1/1), in uno al proprio nucleo familiare, e nel possesso giuridico del Custode nominato **Dott. Ciro RUSSO**, come riportato nel verbale di sopralluogo raccolto all' **Allegato n. 3)**.

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a **€ 4.800,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 400,00** ciascuna.

B.16) Assegnazione della casa coniugale:

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.

Non si risponde a tale quesito non ricorrendone le circostanze.

B.17) Vincoli gravanti sul bene:

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;

Sul bene non risultano gravare altri vincoli ed oneri giuridici di diversa natura da quello del pignoramento in essere.

Dalle verifiche eseguite non è emersa l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esiste condominio costituito, per la gestione degli spazi e delle cose comuni interne al fabbricato in cui è allocato il bene, come accertato il fase di sopralluogo.

Non esiste impianto di riscaldamento centralizzato per cui l'importo annuo delle spese di riscaldamento è individuale per ogni singolo condomino.

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Esistono, quindi, costi da sostenere e nella fattispecie:

Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici.

L'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------|
| • adeguamento impianti tecnologici: | € 2.500,00 |
| Totale | € 2.500,00 |

Costi per redazione attestato di prestazione energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, per cui per la redazione dello stesso i costi possono prudenzialmente così stimarsi:

- | | |
|--|-----------------|
| • rilievo ed elaborazione elaborati grafici: | € 100,00 |
| • predisposizione atti tecnico-amministrativi: | € 200,00 |
| Totale arrotondato | € 300,00 |

In sintesi, vi sono oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti che possono così riassumersi:
€ 2.800,00

Non sussistono atti impositivi di servitù del bene pignorato.

Il certificato di matrimonio della debitrice esecutata con le relative annotazioni a margine è inserito in allegato (vedi **Allegato n. 21**)

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Dalla documentazione in atti e quella estratta presso gli uffici competenti, lo scrivente può affermare che nella procedura in epigrafe non risulta la presenza di altri interventi.

B.18) Domande giudiziali, provvedimenti giudiziali, diritti demaniali:

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).

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile, depositata agli atti della procedura, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, da quanto verificato presso gli Enti Pubblici, da tutte le ulteriori verifiche eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- **Non risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Sul suolo del Comune di Torre Annunziata non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa emanata dell'Ufficio Regionale competente, dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 - R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 - L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all' **Allegato n. 16**).

B.19) Stima del bene:

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 nel corso della 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.*

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

Calcolo della superficie commerciale:

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma **UNI EN 15733/2011** – Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), come meglio specificato di seguito:

La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:

- a) *la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;*
- b) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.).*
- c) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;*

Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

SUPERFICI PRINCIPALI

- a) 100% delle superfici interne calpestabili – superficie utile netta calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri perimetrali – calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
- d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione – calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
- e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
- f) 75% Mansarde – altezza media minima mt 2,40;
- g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) – altezza media minima \leq a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) – altezza min \geq mt 2,40;
- i) 15% soppalchi non abitabili;
- j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima \geq mt 2,40;

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

- n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali – altezza min \geq mt 2,40;
- o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali – h media min mt 1,50;
- p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili – altezza media minima \leq mt 2,40;
- q) 15% locali tecnici – h min mt 1,50;
- r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
- s) 50% Box – non collegato ai vani principali;
- t) 60% Box – collegato ai vani principali;
- u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- v) 20% posti auto scoperti;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.

Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.

SUPERFICI DI ORNAMENTO

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 35% terrazzi e logge – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 40% terrazzi di attici (a tasca) – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;
- h) 10% corti e cortili – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 90,97**.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile = **104,18 mq**

Appartamento composto di 5,5 vani ed accessori: S.c. 104,00 mq (arrotondato)

Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Disimpegno	7,62			
2	Cucina	16,96			
3	Letto 1	24,61			
4	Letto 2	24,42			
5	Letto 3	10,87			
6	Wc	6,49			
7	Balcone		2,25		
	Totali	90,97	2,25	1,49	32,92

Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	90,97	100%	90,97	90,97
b)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	1,49	100%	1,49	1,49
c)	Superficie non residenziale (balconi)	2,25	25%	2,25	2,25
	Sommano A)	94,71		94,71	94,71
c)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	32,92	50%	16,46	9,47
	Totale	127,63		111,17	104,18

Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico**-comparativo, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficaria.

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di posizione

- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.
- Luminosità.
- Prospicienza.
- Altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche

- Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.
- Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.
- Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.
- Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.
- Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.
- Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobiliare: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato (P_m) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima (S_c).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI – Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Torre Annunziata, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonché stessa ubicazione di quelli in esame.

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno, di cui all'**Allegato n. 17**).

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.

Tabella comparativa degli immobili attualmente in vendita nella zona oggetto di analisi (FEBBRAIO 2022)

N	VENDITORE	INDIRIZZO	POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO	TIPOLOGIA EDILIZIA	EPOCA DI COSTR.	STATO DI MANUTENZIONE	METRATURA (mq)	VALORE (€)	PREZZO (€/mq)
1	RETE ASTE	Via Sambuco 6	CENTRALE	RESIDENZIALE	1967	Buono	75	87.760,00	1170,13 €/mq
	43689191								
2	RETE ASTE	Via Giardino	CENTRALE	RESIDENZIALE	1900	Sufficiente	41	49.000,00	1195,12 €/mq
	4224129								
3	ASTE DOMUS	Via Commercio 54	CENTRALE	RESIDENZIALE	1900	Sufficiente	97	81.375,00	838,92 €/mq
	1574754								
4	CASA E'	Via Commercio	CENTRALE	RESIDENZIALE	1900	Buono	80	75.000,00	937,50 €/mq
	0000647								
PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA								1035,42 €/mq	

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **1.035,42 €/mq**.

Presumendo che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 1° trimestre 2021, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall' **Agenzia del Territorio (Allegato n. 18)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZIALE	ABITAZIONI CIVILI NEGOZI	990,00 €/mq

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 19)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
BORSINO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZIALE	ABITAZIONI CIVILI NEGOZI	1011,00 €/mq

L'estrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **1.012,14 €/mq**.

Valore unitario reale di mercato

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale**, riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012).

Si riporta, quindi, l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della procedura:

1)

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	1,40
		SEMICENTRALE	1,10
		PERIFERICA	0,90
		SUBURBANA	0,80

K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	1,10
		MEDIO	1,00
		DEGRADATO	0,80
K 3	INQUINAMENTO	ASSENTE	1,20
		MEDIO	1,00
		ALTO	0,90

2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 4	STATO AL ROGITO	LIBERO	1,10
		OCCUPATO DI FATTO	0,90
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 5	TAGLIO COMMERCIALE SUP.	INFERIORE o = 45 mq	1,20
		COMPRESO TRA 45 e 100 mq	1,10
		MAGGIORE DI 100 mq	1,00

3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 6	TOTALE PIANI	1	1,00
		2	0,95
		3	0,90
		4 ED OLTRE	0,85
K 7	ESTETICA	BUONA	1,10
		MEDIA	1,00
		PESSIMA	0,90
K 8	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		TRA 20 E 50 ANNI	1,00
		OLTRE 50 ANNI	0,95
K 9	MANUTENZIONE	BUONO	1,05
		DISCRETO	1,00
		SUFFICIENTE	0,95
		MEDIOCRE	0,90
		SCARSO	0,80
K 10	PARCHEGGI	BUONO	1,05
		MEDIO	1,00
		PESSIMO	0,95
K 11	CENTRALITA'	BUONO	1,20
		MEDIO	1,05
		SCARSO	0,90
K 12	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)	0,85

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 13	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		SIGNORILE/MEDIO	1,00
		ECONOMICO	0,90
K 14	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		LUMINOSO	1,05
		POCO LUMINOSO	0,95
K 15	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		BUONA	1,00
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80
K 16	PIANO	ATTICO	1,05
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	0,97
		PRIMO	0,90
		TERRA - RIALZATO	0,85
K 17	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		BUONE	0,90
		MEDIOCRI	0,85
		SCARSE	0,75
K 18	IMPIANTI	FUNZIONANTI - CON CERTIFICAZIONE	1,30
		FUNZIONANTI - SENZA CERTIFICAZIONE	0,95
		DA RIPRISTINARE	0,75
		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 19	RISCALDAMENTO	AUTONOMO	1,10
		CENTRALIZZATO	1,00
		ASSENTE	0,90
K 20	SUP. NON RESIDENZIALI	PRESENTI	1,00
		ASSENTI	0,90
K 21	FUNZIONALITA'	BUONA	1,00
		ASSENTI	0,90

Una volta individuati i parametri di riferimento e i coefficienti di correzione, gli stessi si moltiplicano tra loro, al fine di ottenere un coefficiente unico:

$$K1x K2x K3x K4x K5x K6x K7x K8x K9x K10x K11x K12x K13x K14x K15x K16x K17x K18x K19x K20x K21 = KG \text{ pari a } 0,7267$$

A questo punto, riprendendo il valore unitario medio, precedentemente desunto e moltiplicandolo per il fattore di correzione ottenuto si avrà il prezzo di mercato riferito all'immobile, cercando di far combaciare la stima quanto più possibile al reale valore di mercato.

Per cui si avrà € 1.012,14 x 0,7267 = **735,52** €/mq circa

Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario medio, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

Appartamento in oggetto:

Valore bene = S.c. * V.u. = 104,00 mq * 735,52 €/mq = **€ 76.494,08**

Come già accennato in precedenza, onde ricercare un valore di mercato del bene quanto più oggettivo possibile si è proceduto a comparare il valore precedentemente desunto con quello estrapolato attraverso un secondo criterio di stima.

Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è quello del sistema della capitalizzazione dei redditi.

1) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRETTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$ occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 10%, tenendo conto dello stato di manutenzione dell'immobile pignorato e delle opere necessarie a farsi.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni: $r = r_m + \sum A - \sum D$

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tenuto debitamente conto che l'area oggetto di valutazione è situata all'interno di un centro cittadino di limitate dimensioni territoriali, rispetto al contesto regionale, si valuta congruo stimare il saggio di capitalizzazione da adottare nella presente stima pari ad un valore del 4%.

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

Valori attribuiti

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: 0,00%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale: - 0,05%

Disponibilità di spazi a parcheggio: + 0,15%

Qualità ambiente esterno: + 0,00%

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: - 0,00%

Quota rispetto al piano stradale: - 0,00%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: - 0,10%

Suscettibilità di trasformazioni: - 0,05%

Grado di finiture interne: - 0,00%

Età dell'immobile: + 0,20%

Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 4 - 0,00 - 0,05 + 0,15 + 0,00 + 0,00 - 0,00 - 0,10 - 0,05 - 0,00 + 0,20 = 4,15 \%$$

DETERMINAZIONE RII

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, è pari a circa **€ 400,00**.

Tale prezzo di mercato corrisponde allo stesso prezzo indicato nel contratto di locazione ad uso abitativo, ad oggi vigente, sull'immobile pignorato.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a € 400,00 mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce - Rn - per il saggio r di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = €. 400,00 al mese x 12 = € 4.800,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 4.800,00 - 10% = € 4.320,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 4.320,00 / 0,0415 = € 104.096,38 (diconsi euro centoquattromilazeronovantasei/38)

VALORE DEL BENE:

Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 - Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - € 76.494,08

METODO 2 - Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - € 104.096,38

$\frac{1}{2}$ (€ 76.494,08 + € 104.096,38)

€ 90.295,23 (euro novantamiladuecentonovantacinque/23)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

In sintesi, vi sono oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti che possono così riassumersi:

oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad € 2.500,00.

oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad € 300,00.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: € 2.800,00

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

€ 90.295,23 - € 2.500,00 = € 87.495,23

€ 87.495,23

Considerata, infine, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 15% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 74.370,94

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 74.000,00

QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

QUESITO n. 14) certificato di stato civile:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio presso il Comune dove è stato celebrato lo stesso, che viene riportato all' **Allegato n. 21**).

BIBLIOGRAFIA:

- **Come si stima il valore degli immobili**, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- **Guida alla stima delle abitazioni**, di A Prestinenzia Puglisi e L. Prestinenzia Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- **Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani**, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

1) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto -----, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 07.03.2022.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

Il C.T.U.

ALLEGATI:

- 1) Certificazione notarile;
- 2) Ispezioni ipotecarie;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Titolo di provenienza Notaio CONCETTA VALENTINO;
- 5) Titolo di provenienza Notaio DIEGO VANACORE;
- 6) Titolo di provenienza Notaio PASQUALE AVERSA;
- 7) Stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona con individuazione dello stabile;
- 8) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile;
- 9) Estratto di Mappa - Vax catastale;
- 10) Visura catastale storica SUB 6;
- 11) Planimetria catastale SUB 6;
- 12) Elaborato grafico attuale dell'immobile;
- 13) Rilievi fotografici (esterni ed interni);
- 14) PRG Comune di Torre Annunziata;
- 15) PT Comuni vesuviani;
- 16) Scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI;
- 17) Pubblicazioni avvisi di vendita agenzie immobiliari;
- 18) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio;
- 19) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare;
- 20) Certificato di residenza debitore esecutato;
- 21) Certificato di matrimonio debitore esecutato;
- 22) Certificazione di Stato di famiglia;
- 23) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti