



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 15/2025



AVVIATA DA
XXXXXXXX
CONTRO
XXXXXXXXXXXXXX



RELAZIONE DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Emanuela Musi



Castellammare di Stabia 20/10/2025

L'Esperto
arch. Rosalba Criscuolo



Arch. Rosalba Criscuolo
XXXXXXX



CAP. 1 - PREMESSA

1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA.....	4
1.2.- OPERAZIONI PERITALI.....	5

CAP. 2 - QUESITO N. 1

2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.	6
2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	7
2.3.- VERIFICA CATASTALE	8
2.4.- VERIFICA ATTO DI PROVENIENZA	9
2.5.- CERTIFICATO DI MATRIMONIO E RESIDENZA	10

CAP. 3 - QUESITO N. 2

3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
3.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	14
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.	15
3.3.- DESCRIZIONE LOTTO.....	18

CAP. 4 - QUESITO N. 3

4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE.	21
4.2 - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA	22
4.3 - INDICAZIONE DELLA PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTONO I MANUFATTI	23

CAP. 5 - QUESITO N. 4

5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	24
--------------------------------------	----

CAP. 6 - QUESITO N. 5

6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	25
--	----

CAP. 7 - QUESITO N. 6

7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.....	25
7.2.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	36

CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8

CAP. 9- QUESITO N. 9

9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	27
---	----

CAP. 10- QUESITO N. 10

10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA	29
----------------------------------	----

CAP. 11- QUESITO N. 11	32
11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	32
CAP. 12- QUESITO N. 12	32
12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	32
CAP. 13- QUESITO N. 13	33
13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO	33
CAP. 14- QUESITO N. 14	33
14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO	33
CAP. 15- QUESITO N. 15	33
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	33
CAP. 16- QUESITO N. 16	34
16.1.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI	34
16.2.- USI CIVICI	34
16.3.-ONERI CONDOMINIALI	35
CAP. 17- QUESITO N. 17	36
17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO	36
17.2.- STIMA SINTETICA COMPARATIVA	40
17.3.- STIMA PER VALORI UNITARI	45
17.4.- CALCOLO DELLE DETRAZIONI	46
CAP. 18- QUESITO N. 18	46
18.1.- CONTRATTO DI LOCAZIONE	46

ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAP. 1 – PREMESSA

1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Rosalba Criscuolo, iscritta all'Albo degli Architetti xxxxxx

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

AVENDO RICEVUTO

in data 17/04/2025 (All. n. 1) nomina di esperto stimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Emanuela Musi, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 15/2025 promossa da xxxxxx contro xxxxxxxx.

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa dell'esperto è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

Arch. Rosalba Criscuolo

XXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

1.2. - OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta esperto stimatore in accordo con l'avv. xxxxxxxx, nella qualità di custode giudiziario del compendio pignorato dava inizio alle operazioni peritali di accesso, comunicando al debitore la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 14/05/2025 alle ore 9:30.

La sottoscritta unitamente al custode giudiziario si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Comune di Torre Annunziata alla Via Cuparella n. 1, al fine di esperire le operazioni peritali.

In quella occasione, presso l'immobile pignorato, unitamente alla sottoscritta era presente il custode giudiziario, inoltre erano presente la debitrice sig.ra xxxxxxxxxxxx. Nella circostanza si è proceduto ad una ispezione generale dei luoghi effettuando nel contempo cospicui rilievi fotografici interni ed esterni, rilievo metrico di tutti i locali verificando altresì lo stato di fatto.

Esaminata la documentazione prodotta dal creditore procedente, la documentazione della Conservatoria dei RR.II., effettuate le visure catastali, i sopralluoghi, le ricognizioni, i rilievi metrici e fotografici degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale, esperite le opportune indagini di mercato, l'esperto stimatore stendeva la seguente relazione di consulenza.

CAP. 2 - QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° 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 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).

2.1. - VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti è il seguente:

piena proprietà di appartamento sita nel Comune di Torre Annunziata alla Via Cuparella n. 1, identificato al Catasto Fabbricati al:

Foglio 9, Particella 787, Sub. 10, Categoria A/2, Classe 3, Zona Cens. 2, Cons. 4,5 vani, Sup. 80 mq, RC € 153,39, Via Cuparella n. 1 Interno 5 Piano 1

In ditta catastale:

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Esaminata la documentazione allegata dal creditore procedente, la stessa è risultata completa

ed idonea con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c. in quanto risulta versata in atti dal creditore procedente la seguente documentazione:

1- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari a firma del Notaio xxxxxxxxxx del 05/03/2025 depositata il 25/03/2025;

La sottoscritta rileva che:

- la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni.

-la trascrizione del pignoramento e i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

2.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie (All. n. 2) effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 estesi tanto al cespite d'interesse, quanto a soggetti suscettibili di incidenza nella procedura sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/01/2025**

Trascritto a Napoli 2 il 11/02/2025

Reg. gen. 6654 - Reg. part. 5137

Quota: 1/1 P.P.

A favore xxxxxxxx

Contro xxxxxxxx

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/01/2008**

Trascritto a Napoli 2 il 14/02/20085

Reg. gen. 8946 - Reg. part. 5596

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota: 1/1 P.P.

A favore xxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxx

Dalla certificazione deposita in atti risulta per xxxxxxxx **altra procedura esecutiva RG 48/2008** – G.E. dott.ssa xxxxxx – avente ad oggetto pignoramento trascritto in data 14.02.2008 n. 8946/5596 **dichiarata estinta con provvedimento reso in data 17.05.2016.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscrizioni

- **IPOTECAVOLONTARIA IN RINNOVAZIONE del 09/06/1989**

Trascritto a Napoli 2 il 27/05/2009

- Reg. gen. 28919 - Reg. part. 5443

Quota: 1/2 P.P.

A favore xxxxxxxx

Contro xxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.3 VERIFICA CATASTALE

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dall'Atto di Provenienza acquisiti, si conferma che la porzione di villetta bifamiliare sita nel Comune di Torre Annunziata alla Via Cuparella n. 1, identificato al Catasto Fabbricati al:
Foglio 9, Particella 787, Sub. 10, Categoria A/2, Classe 3, Zona Cens. 2, Cons. 4,5 vani, Sup. 80 mq, RC € 153,39, Via Cuparella n. 1 Interno 5 Piano 1.

In ditta catastale:

xxxxxxx

xxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Rosalba Criscuolo
Xxxxxxx

xxxxxxxxxxx

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate, della planimetria catastale e della mappa estratte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, è possibile affermare che i **dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti.**

2.4 - VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli è stata effettuata ricerca dei titoli ultraventennali (All. n. 3) regolarmente trascritti a partire dal **primo atto traslativo** trascritto anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento. Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto ai debitori xxxxxxxx ciascuno per la quota di 1/2 di P.P. in virtù di:

1 - Compravendita del 08/09/1989 a firma del notaio xxxxxxxx Repertorio n. 2241 Raccolta n. 1113, trascritto a Napoli 2 il 16/09/1989 Registro generale n. 27352 Registro particolare n. 2076. I signori xxxxxxxxxx ognuno per i propri diritti di comproprietà ed in solido per l'intero vendono a xxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale dei beni con la signora xxxxxxxxxxxx 1/2 acquista la piena proprietà dell'appartamento sito in Torre Annunziata con accesso dalla Via Cuparella n.3 (già n.1) e precisamente *appartamento posato al piano primo interno 5, composto da due vani ed accessori, confinanti da un lato con cassa scale e appartamento interno 4, da un secondo lato con appartamento interno 6 e via Cuparella, da un terzo con cassa scala e appartamento interno 6. Censito al NCEU del comune di Torre Annunziata al Foglio 9U, Particella 787, Subalterno 10, Via Cuparella n. 1, interno 5, Piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 4,5*

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1989	XXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		xxxxxxx	08/09/1989	28241	1113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE
GIUDIZIARIE®

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2	16/09/1989	27352	2076
--	--	---	------------	-------	------

Tabella riepilogativa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Rosalba Criscuolo
XXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

10

2.5 CERTIFICATO DI RESIDENZA E ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI

Dal certificato di matrimonio rilasciato dall' Ufficio stato Civile del Comune di Torre Annunziata (All. n. 4), si rileva che:

-XXXXXXXXXXXXXX.

-XXXXXXXXXXXXXX

-XXXXXXXXXXXXXX

Dal certificato di residenza storico rilasciato dall' Ufficio Anagrafe si rileva che:

-XXXXXXXXXXXXXX

-XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CAP. 3 - QUESITO 2

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la **tipologia** di ciascun immobile, la sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i **confini** e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); indicando anche il **contesto** in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della **zona** e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento*

3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto Unico composto dalla piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Torre Annunziata alla via Cuparella n. 1 identificato al N.C.E.U. al: Foglio 9, Particella 787, Sub. 10, Categoria A/2, Classe 3, Zona Cens. 2, Cons. 4,5 vani, Sup. 80 mq, RC € 153,39, Via Cuparella n. 1 Interno 5 Piano 1. Coordinate Geografiche 40.75286545, 14.45651485

Vista da Via Cuparella

Arch. Rosalba Criscuolo
XXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Il complesso edilizio realizzato negli anni 60 è composto da un fabbricato ad uso residenziale articolato su undici livelli fuori terra. Trattasi di un fabbricato in c.a. con copertura piana, solai in latero cemento, per tipologia costruttiva tipica dei fabbricati analoghi presenti lungo la strada. I prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate, ritmati da finestre e balconi regolari che ne definiscono il carattere estetico finale del fabbricato. L'accesso principale dell'u.i. esposto a sud, avviene dalla Via Cuparella al numero civico 1, mediante un portoncino in ferro e vetro che introduce in un piccolo androne dove è ubicato l'ascensore e il vano scale che collega le u.i. poste ai piani superiori. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie (All. n. 13).

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Torre Annunziata alla Via Cuparella, trattasi di zona semicentrale a carattere residenziale con sufficiente dotazione di servizi primari ed attività commerciali di vario genere. Distante circa 500 metri dal centro cittadino e circa 1 km dallo svincolo dell'autostrada A3 Napoli-Reggio Calabria. Il contesto urbano a media densità abitativa è caratterizzato da fabbricati ad uso residenziale di tipo civile realizzati negli anni 60-70.



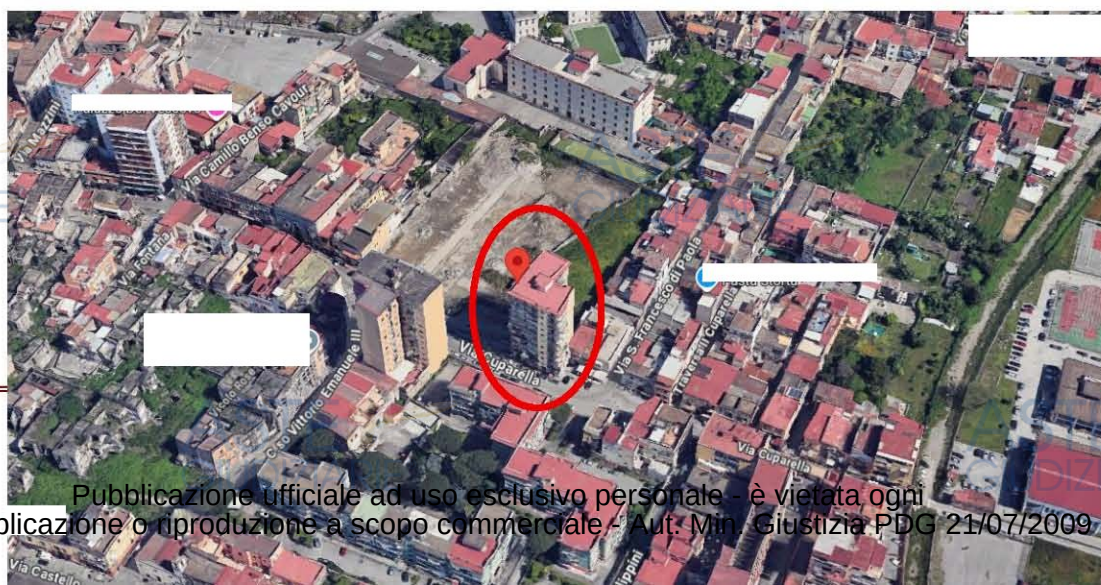


Macro localizzazione



Città costiera di antica origine forma una conurbazione con le vicine Castellammare di Stabia, Torre del Greco, Trecase, Boscotrecase, Pompei e Boscoreale, si affaccia sul golfo di Napoli con una costa bassa. Il territorio comunale è situato nella parte meridionale del golfo di Napoli, alle falde meridionali del vulcano Somma-Vesuvio, usufruisce di un efficacissimo e diversificato sistema di comunicazioni, costituito dalle strade statali n. 18 Tirrena Inferiore, che collega Napoli con Salerno e la Calabria, n. 268 del Vesuvio, che serve i comuni dell'area circumvesuviana compiendo un giro completo intorno al vulcano, e n. 145 Sorrentina, che percorre, con tracciato panoramico, il versante settentrionale della penisola sorrentina. Possiede inoltre un casello proprio sull'autostrada Napoli-Reggio Calabria (A3) e nella sua stazione fanno scalo ben tre linee ferroviarie: la Napoli-Reggio Calabria, la Canello-Torre Annunziata e la Circumvesuviana (tratte Torre Annunziata-Sorrento e Napoli-Torre Annunziata-Scafati-Poggiomarino-Sarno). Dotata di un vivace porto commerciale con aree destinate alla nautica da diporto, dista 26 chilometri dall'aeroporto e dal porto commerciale di Napoli.

La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi.





Micro localizzazione

3.2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata nel Comune di Torre Annunziata alla Via Cuparella n. 1, identificato al Catasto Fabbricati al:

Foglio 9, Particella 787, Sub. 10, Categoria A/2, Classe 3, Zona Cens. 2, Cons. 4,5 vani, Sup.

80 mq, RC € 153,39, Via Cuparella n. 1 Interno 5 Piano 1.



In ditta catastale:

XXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXX

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e non sono intervenute variazioni successive alla data di trascrizione del pignoramento



Arch. Rosalba Criscuolo
XXXXXXX

XXXXXXXXXXXX



3.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Descrizione: Appartamento ubicato nel comune di Torre Annunziata alla Via Cuparella n. 1 situato al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale. L'appartamento, accessibile mediante scala interna condominiale ed ascensore, è caratterizzato da una pianta regolare che si distribuisce principalmente lungo la facciata sul cortile interno. L'u.i. risulta così distribuita: un ingresso, corridoio, una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno, due ampi balconi con affaccio sulla strada principale e sul cortile interno.



Ingresso



Cucina



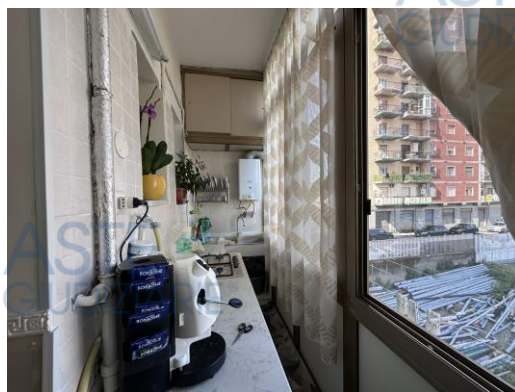
Bagno



Soggiorno



Camera



Veranda

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

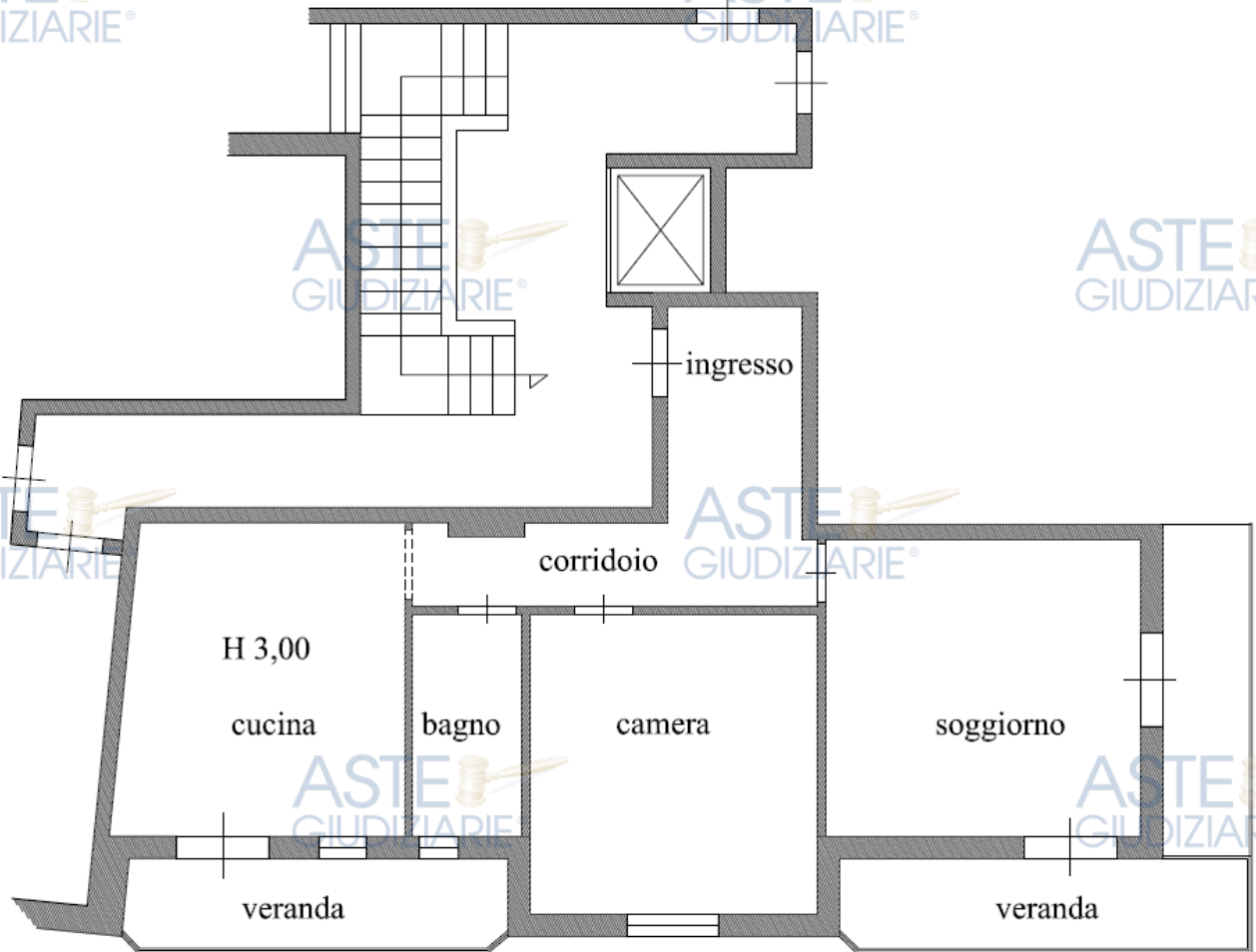
- l'altezza utile interna è di 3,00 m;
- il pavimento è costituito da piastrelle di ceramica di colore beige, tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione;
- le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,20 m;
- gli infissi esterni sono a doppia battuta in legno e vetro e alluminio e vetro, tapparelle in pvc;
- le porte interne delle camere e del bagno, sono a battente unico in legno;
- i bagni sono dotati di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bidè, doccia;

Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc); si precisa che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero appartamento quantificando il costo in € 1.000. Attualmente l'appartamento risulta occupato dal debitore xxxxxxxxxx.

Dati catastali - Foglio 9, Particella 787, Sub. 10, Categoria A/2, Classe 3, Zona Cens. 2, Cons.

4,5 vani, Sup. 80 mq, RC € 153,39, Via Cuparella n. 1 Interno 5 Piano 1.

Confini: a nord ed est con altra u.i., ovest con cortile, sud con strada.



Rilievo dello stato dei luoghi

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Lorda		Convenzionale		
Appartamento	75,00	1,00	75,00	3,00	1
Balconi	19,30	0,30	5,79	0,00	1
Superficie convenzionale complessiva:			80,79		

Tabella Superfici

3.4 – DESCRIZIONE LOTTO

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. ____ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ a ovest, confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

LOTTO UNICO - Quota di piena proprietà di un appartamento ubicato nel comune di Torre Annunziata alla Via Cuparella n. 1 situato al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale.

L'appartamento, accessibile mediante scala interna condominiale ed ascensore, è caratterizzato da una pianta regolare che si distribuisce principalmente lungo la facciata sul cortile interno.

L'u.i. risulta così distribuita: un ingresso, corridoio, una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno, due ampi balconi con affaccio sulla strada principale e sul cortile interno. Confini: a

nord ed est con altra u.i., ovest con cortile, sud con strada. Dati catastali - Foglio 9, Particella 787, Sub. 10, Categoria A/2, Classe 3, Zona Cens. 2, Cons. 4,5 vani, Sup. 80 mq, RC € 153,39,

Via Cuparella n. 1 Interno 5 Piano 1. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla

planimetria catastale per alcune lievi difformità. In particolare si rileva - diversa distribuzione degli spazi interni, modifica di due finestre, chiusura del balcone con veranda in alluminio e vetro rimovibili. Sarà necessario presentare Docfa per aggiornamento catastale Costi preventivati € 1.000. di A riscontro della richiesta di accesso agli atti l'Ufficio Tecnico di Torre Annunziata ha rilasciato relativamente all'immobile staggito la seguente certificazione:

SI RISCONTRA quanto segue: Relativamente alla Licenza Edilizia n. 964 si rappresenta che nel registro ove sono catalogati agli atti le licenze e le concessioni edilizie, P.d.C., D.I.A., S.C.I.A. e C.I.L.A. per numero progressivo, data e nominativo dell'intestatario, risulta la Licenza Edilizia n. 964 rilasciata in data 11/05/1963 intestata a "Istituto Nazionale Case", relativa all'indirizzo "Corso Vittorio Emanuele III - Angolo Via Cuparella" e con oggetto "Costruzione n. 2 fabbricati di 11 piani fuori terra". Allo stato, da ricerca effettuata presso l'archivio, la corrispondente pratica cartacea non è stata rinvenuta. Relativamente all'autorizzazione immissione in fogna comunale del 24/01/1966, lo scrivente ufficio non dispone di un registro relativo a tali autorizzazioni; • Relativamente alla "Richiesta di certificato di Abitabilità del fabbricato terminato prot. n. 14133 del 10/08/1966" non è stata rinvenuta alcuna Licenza di Abitabilità intestata a "Istituto Nazionale Case". SI RISCONTRA ALTRESÌ rappresentando che relativamente ai seguenti nominativi: • xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Non risultano fascicoli relativi a Licenze o Concessioni Edilizie, autorizzazioni, D.I.A., C.I.L.A., S.C.I.A., condoni.

Successivamente non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile. Ad oggi, agli atti dell'Ufficio, non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità e/o agibilità relativo l'immobile staggito. Nel caso in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia è possibile fare riferimento al seguente articolo art 9 bis comma 1 bis DPR 380/01.

Secondo l'Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili si rileva che:1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità

immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020).

Alla luce dell'articolo sopraindicato ai fini della verifica dello stato dei luoghi è stata effettuata ricerca presso l'Agenzia del Territorio di Napoli con rilascio della planimetria d'impianto identificata al F. 9, P. 787 sub 10 (All. n. 7) registrata in data 19/08/1966. Dal confronto tra la planimetria d'impianto del 1966 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: - diversa distribuzione degli spazi interni, modifica di due finestre, chiusura del balcone con veranda in alluminio e vetro rimovibili. Visto il contenuto di quanto disposto nell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 e nell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, relativamente alle difformità relative alle verande a parere dell'esperto stimatore non sussistono le condizioni per una Istanza di Concessione in Sanatoria da parte dell'aggiudicatario né è possibile sanare a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, in quanto non conforme alla normativa urbanistica e paesaggistica, pertanto sarà prevista la rimozione si può stimare un costo di circa € 2.000. Per le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni e modifica di finestre realizzati in assenza di autorizzazione edilizia, a parere dell'esperto stimatore, è possibile sanare le difformità rilevate con la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e relativa Autorizzazione Paesaggistica, con pagamento della sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese

tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, si può stimare un costo di circa € 3.000.

Si precisa che i costi di ripristino sono stati di seguito indicati dalla sottoscritta solo ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato ed esula da qualsivoglia verifica e/o progetto strutturale in quanto lo stesso non è di competenza dell'esperto stimatore. Della suddetta difformità se ne terrà conto successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile. Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Compravendita del 08/09/1989 a firma del notaio Lucio Testa Repertorio n. 2241 Raccolta n. 1113, trascritto a Napoli 2 il 16/09/1989

Registro generale n. 27352 Registro particolare n. 2076. PREZZO-BASE: € 133.000

CAP. 4 - QUESITO 3

Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D (relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile)

4.1 - TITOLO DI PROPRIETÀ – PROVENIENZA

Dall'analisi dei titoli di provenienza (All. n. 3) del ventennio è emerso che il bene oggetto di espropriazione è pervenuto ai debitori xxxxxxxxxxxx ciascuno per la quota di 1/2 di P.P. in virtù di:

1 - Compravendita del 08/09/1989 a firma del notaio xxxxxxxx Repertorio n. 2241 Raccolta n. 1113, trascritto a Napoli 2 il 16/09/1989 Registro generale n. 27352 Registro particolare n. 2076. I signori xxxxxxxxxxxx ognuno per i propri diritti di comproprietà ed in solido per l'intero

vendono a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquista la piena proprietà dell'appartamento sito in Torre Annunziata con accesso dalla Via Cuparella n. 3 (già n.1) e precisamente *appartamento posato al piano primo interno 5, composto da due vani ed accessori, confinanti da un lato con cassa scale e appartamento interno 4, da un secondo lato con appartamento interno 6 e via Cuparella, da un terzo con cassa scala e appartamento interno 6. Censito al NCEU del comune di Torre Annunziata al Foglio 9U, Particella 787, Subalterno 10, Via Cuparella n. 1, interno 5, Piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 4,5*

*La sottoscritta Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle copie dei titoli di provenienza e quant'altro, si rimanda a tutte le copie dei titoli di provenienza allegate alla presente quale Allegato 3, le quali devono intendersi qui integralmente trascritte e riportate.

4.2 - VARIAZIONI CATASTALI

Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà si rileva che l'identificativo catastale del bene pignorato varia, in quanto i dati catastali riportati nell'atto del 1989 risultano differenti da quelli attuali. La suddetta variazione è stata registrata a seguito di bonifica identificativo catastale variata nel 2013.

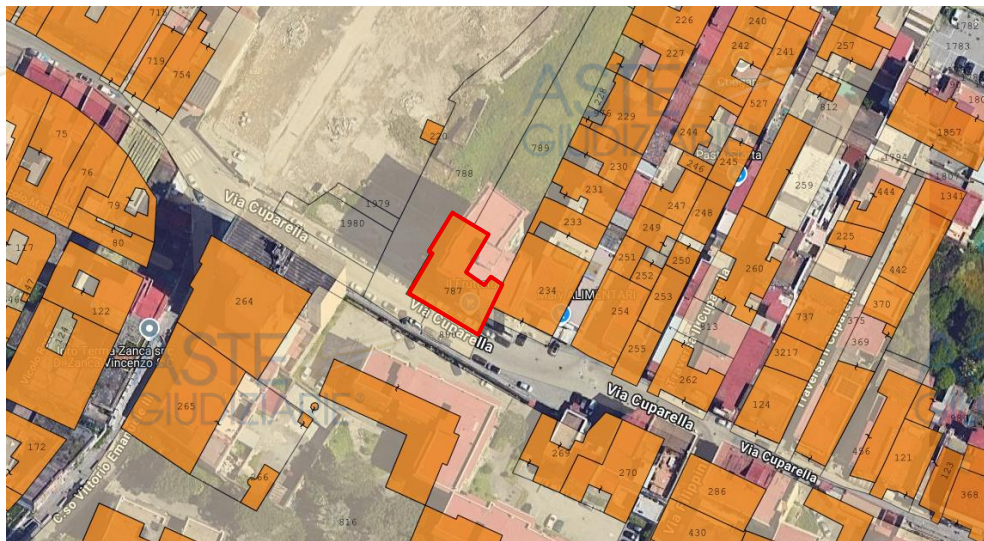
Al fine di verificare la continuità dei dati catastali si è eseguita l'analisi delle visure storiche.

Dalla visura storica dell'u.i. al **NCEU F. 9, P. 787 sub. 10** risulta:

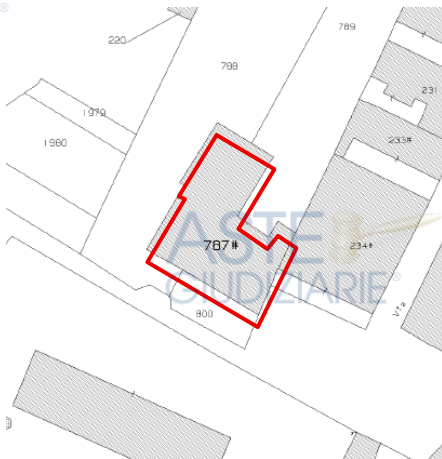
- 1- 30/06/1987 Impianto meccanografico **F. 9U, P. 787 sub. 10**
- 2- 17/07/2013 Bonifica identificativo catastale
- 3-09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

4.3 - INDICAZIONE DELLA PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTONO I MANUFATTI

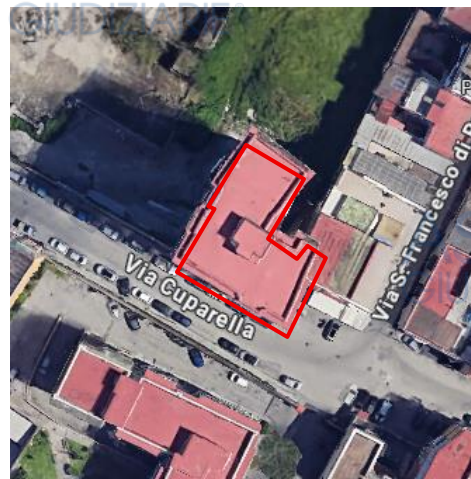
A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che la
particella di terreno su cui insiste il fabbricato identificato al NCT al F. 9, P. 787 **rappresenta**
correttamente l'area di sedime del fabbricato



Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa



Estratto Di Mappa



Vista satellitare

CAP. 5 - QUESITO 4

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

5.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata nel Comune di Torre Annunziata alla Via

Cuparella n. 1, identificato al Catasto Fabbricati al:

Foglio 9, Particella 787, Sub. 10, Categoria A/2, Classe 3, Zona Cens. 2, Cons. 4,5 vani, Sup.

80 mq, RC € 153,39, Via Cuparella n. 1 Interno 5 Piano 1.

In ditta catastale:

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

- Planimetrie catastali (All. n. 5);
- Visura catastale per immobile Catasto Fabbricati e Terreni (All. n. 6);
- Estratto di mappa (All. n. 7).

CAP. 6 - QUESITO 5

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 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;

Dall'esame della seguente documentazione acquisita: atto di provenienza, visure catastali aggiornate, planimetrie catastali e sopralluogo effettuato si rileva la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento ed il bene risulta univocamente individuato.

CAP. 7 - QUESITO 6

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 separazioni e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti

7.1 - CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE

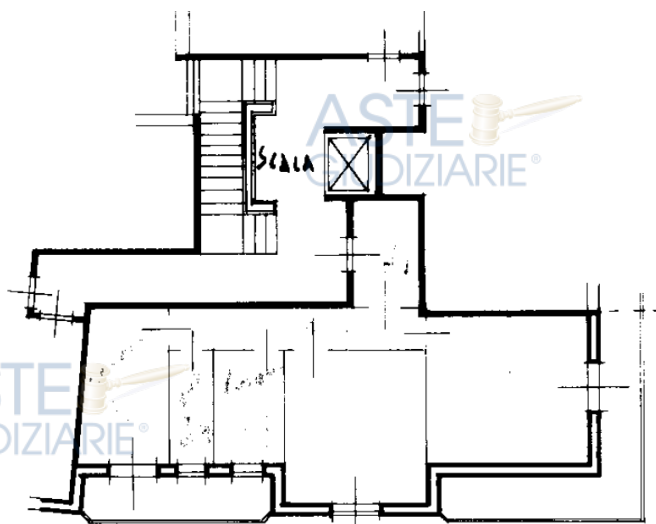
Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali aggiornate e lo stato dei luoghi si rileva la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza.

7.2 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

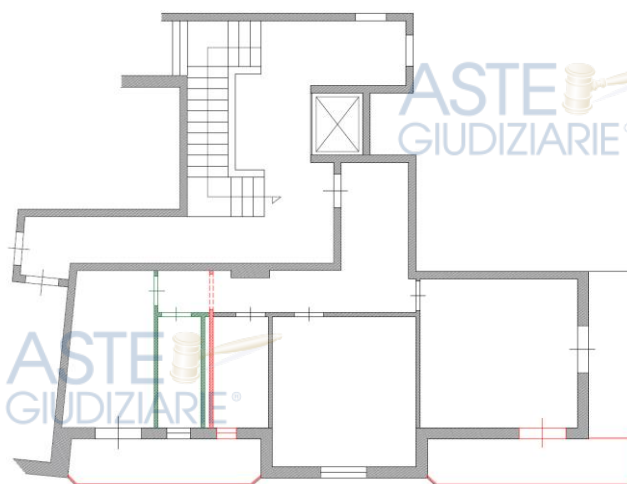
All'atto del sopralluogo, è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'u.i. oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e sono state riscontrate alcune lievi difformità. In particolare si rileva:

- diversa distribuzione degli spazi interni, modifica di due finestre, chiusura del balcone con veranda in alluminio e vetro rimovibili.

Quanto esposto è meglio evidenziato nel rilievo metrico e nella planimetria di comparazione dove in rosso è riportato lo stato dei luoghi e in verde quello rappresentato nella planimetria catastale.



Planimetria catastale



Planimetria di comparazione

Sarà necessario la redazione della procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, si può stimare un costo di circa € 1.000.

CAP. 8 - QUESITO 7-8

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

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

L'identificativo catastale non **include** porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

L'immobile **non deriva** da una maggiore consistenza originaria.

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

CAP. 9 - QUESITO 9

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Torre Annunziata alla via Cuparella n. 1 identificato al NCT al F. 9, Particella 787 è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale - Comuni di Torre Annunziata, Boscoreale e Boscotrecase - approvato con D.P.G.R. in data 28 maggio 1983 e successivamente adeguato alla variante di cui alla Delibera di C.C. n. 27 del 22 giugno 2015. Secondo tale strumento l'immobile ricade in Zona Omogenea B – Intensiva Esistente.

Inoltre il medesimo immobile è soggetto ai seguenti vincoli

-L'area d'impianto cui insiste il fabbricato è soggetta a vincolo generico di tutela paesaggistica ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004, L. n. 1497/1939 e ricade all'interno del perimetro Zona R.U.A. Recupero urbanistico edilizio e Restauro paesistico ambientale redatto ai sensi della L. n. 431/1985 (ex D. Lgs. N. 490/1999 Titolo II) e riapprovato con D.M. del 04/07/2002 e pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18/09/2002.

Ai sensi della Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 rientra nella zona rossa ad alto rischio della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della Protezione Civile, in cui vige il divieto dell'incremento dell'edificazione a scopo residenziale.

Per il D.P.R. del 05/06/1995 non ricade nella zona di perimetrazione del Parco Nazionale Del Vesuvio.

Infine ai sensi del D.P.G.R. n. 5447/2002 per la classificazione del rischio sismico, il territorio comunale ricade nella "Zona 2" Categoria II

CAP. 10 - QUESITO 10

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del comune di Torre Annunziata inerente reperimento di titoli edilizi, autorizzazione di abitabilità e/o agibilità; esistenza di provvedimenti repressivi o atti di acquisizione per opere illegittime, nonché dei titoli edilizi indicati nell'atto di provenienza nella dichiarazione urbanistica a riscontro l'U.T.C. ha rilasciato relativamente all'immobile la seguente certificazione (All. n. 9):

SI RISCONTRA quanto segue:

- *Relativamente alla Licenza Edilizia n. 964 si rappresenta che nel registro ove sono catalogati agli atti le licenze e le concessioni edilizie, P.d.C., D.I.A., S.C.I.A. e C.I.L.A. per numero progressivo, data e nominativo dell'intestatario, risulta la Licenza Edilizia n. 964 rilasciata in data 11/05/1963 intestata a "Istituto Nazionale Case", relativa all'indirizzo "Corso Vittorio Emanuele III - Angolo Via Cuparella" e con oggetto "Costruzione n. 2 fabbricati di 11 piani fuori terra".*

Allo stato, da ricerca effettuata presso l'archivio, la corrispondente pratica cartacea non è stata rinvenuta.

- *Relativamente all'autorizzazione immissione in fogna comunale del 24/01/1966, lo scrivente ufficio non dispone di un registro relativo a tali autorizzazioni;*

• Relativamente alla “Richiesta di certificato di Abitabilità del fabbricato terminato prot. n. 14133 del 10/08/1966” non è stata rinvenuta alcuna Licenza di Abitabilità intestata a “Istituto Nazionale Case”.

SI RISCONTRA ALTRESÌ rappresentando che relativamente ai seguenti nominativi:

- xxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxx

Non risultano fascicoli relativi a Licenze o Concessioni Edilizie, autorizzazioni, D.I.A., C.I.L.A., S.C.I.A., condoni.

Successivamente non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile. Ad oggi, agli atti dell'Ufficio, non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità e/o agibilità relativo l'immobile staggito.

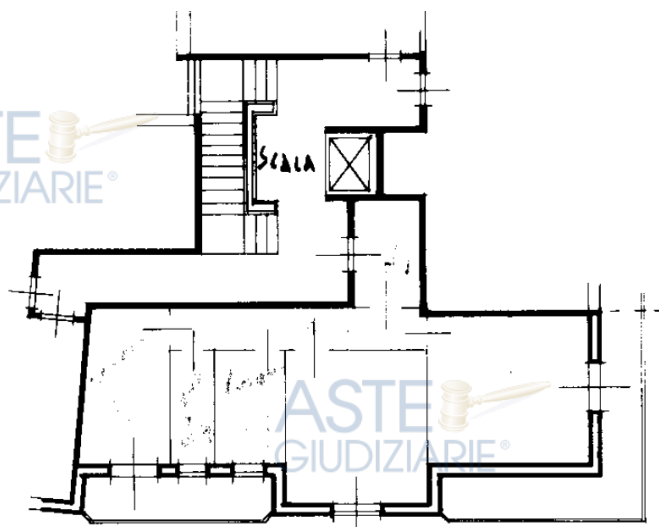
Nel caso in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia è possibile fare riferimento al seguente **articolo art 9 bis comma 1 bis DPR 380/01**. Secondo l'Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili si rileva che: 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020).

Alla luce dell'articolo sopraindicato ai fini della verifica dello stato dei luoghi è stata effettuata ricerca presso l'Agenzia del Territorio di Napoli con rilascio della planimetria d'impianto

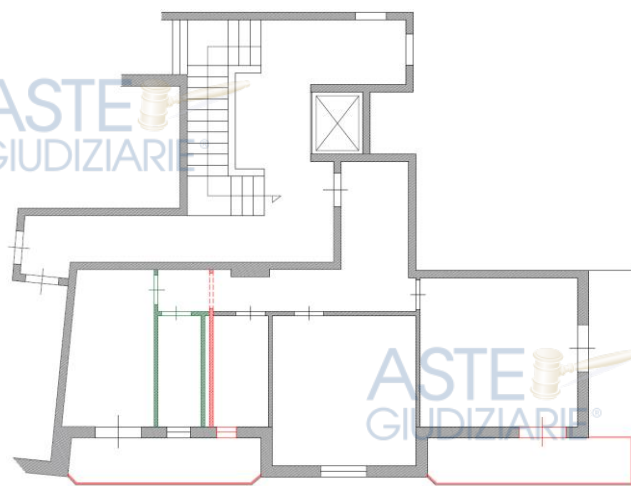
identificata al F. 9, P. 787 sub 10 (All. n. 7) registrata in data 19/08/1966. Dal confronto tra la planimetria d'impianto del 1966 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni, modifica di due finestre, chiusura del balcone con veranda in alluminio e vetro rimovibili.

Di seguito vengono riportate entrambe le planimetrie con immagini fuori scala



Planimetria catastale d'impianto



Planimetria di comparazione

Quanto esposto è meglio evidenziato nel rilievo metrico e nella planimetria di comparazione dove in rosso è riportato lo stato dei luoghi e in verde quello rappresentato nella planimetria catastale.

Visto il contenuto di quanto disposto nell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 e nell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, relativamente alle difformità relative alle verande a parere dell'esperto stimatore non sussistono le condizioni per una Istanza di Concessione in Sanatoria da parte dell'aggiudicatario né è possibile sanare a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, in quanto non conforme alla normativa urbanistica e paesaggistica, pertanto sarà prevista la rimozione si può stimare un costo di circa € 2.000. Per le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni e modifica di finestre realizzati in assenza

di autorizzazione edilizia, a parere dell'esperto stimatore, è possibile sanare le difformità rilevate con la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e relativa Autorizzazione Paesaggistica, con pagamento della sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, si può stimare un costo di circa € 3.000. Si precisa che i costi di ripristino sono stati di seguito indicati dalla sottoscritta solo ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato ed esula da qualsivoglia verifica e/o progetto strutturale in quanto lo stesso non è di competenza dell'esperto stimatore. Della mancanza della documentazione cartacea presso l'archivio comunale se ne terrà conto successivamente nel calcolo del valore di mercato dell'immobile.

CAP. 11 - QUESITO 11

*Indichi se vi è attestato di **prestazione energetica** ex D.Lgs n. 311/2006 e succ. modifiche: in particolare, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

A seguito di verifica della documentazione reperita presso i pubblici uffici non risulta alcun certificato (APE) emesso per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Sarà necessario redigere la suddetta attestazione con costi quantificati in € 500.

CAP. 12 - QUESITO 12

*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;*

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, gli accessi, la sua destinazione d'uso, si ritiene che l'immobile sia vendibile in un unico lotto.

CAP. 13 - QUESITO 13

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 dove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere pignorato per la quota di piena proprietà

CAP. 14 - QUESITO 14

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 locazioni opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato dal debitore xxxxxxxxxx. Inoltre a seguito di verifica effettuata a mezzo PEC all'ufficio del registro degli atti privati non risulta nessun contratto di locazione (All. n. 10) a nome del debitore relativo all'immobile oggetto di pignoramento.

CAP. 15 - QUESITO 15

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere occupato dall'ex coniuge.

Dalle visure ipotecarie (All. n. 2) effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 estesi tanto al cespite d'interesse che a nome dei coniugi (debitori) non risulta trascritta nessuna assegnazione della casa coniugale.

CAP. 16 - QUESITO 16

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli artistici, storici**, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, **l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso**); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o **usi civici, censi o livelli evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto***

16.1 – ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI

Da indagini da effettuarsi anche presso gli uffici tecnici del Comune **non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici** sui beni pignorati si precisa che l'intero territorio:

- Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani (Approvato con Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e la Tutela del Territorio, del 4 luglio 2002, pubblicato sulla G.U. n. 219 – Serie Generale – del 18/09/02) in un'area classificata R.U.A. - recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale.

Inoltre l'intero territorio comunale è sottoposto alle norme:

- Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità Bacino Regionale della Campania Centrale (*Aggiornamento luglio 2011-Delibera di adozione del Comitato Istituzionale n. 4 del 28/7/2011*)
- è inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "Zona Rossa" L.R. n. 21 del 10/12/2003.
- Vincolo Paesistico Ambientale ai sensi del ex. L.1497/39 oggi D.Lvo 42/2004;

16.2 - USI CIVICI

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania (All. n. 11) si rileva che con nel quale si attesta che nel il territorio di Torre Annunziata **non vi sono terreni gravati da usi civici.**

16.3 – ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta inoltrata a mezzo pec inoltrata all'amministratore del xxxxxxxx. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, si rileva quanto segue (All. n.18):

- l'importo annuo delle spese fisse previste per l'anno 2025, ammonta ad € 20.472,68;
- attualmente non vi sono spese straordinarie deliberate;
- passività per l'anno 2024 a carico del locatario dell'immobile, pari ad € 10.234,98;
- vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite in oggetto da parte de Banco di Napoli;
- esiste un regolamento di condominio;
- Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale

CAP. 17 - QUESITO 17

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

17.1. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto, composto da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale ubicato nel Comune di Torre Annunziata alla Via Cuparella n. 1.

Esso è situato in una zona semicentrale a carattere residenziale con sufficiente presenza di servizi ed infrastrutture, caratterizzata da una sufficiente richiesta di immobili ad uso residenziale. Il fabbricato si presenta con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture

di sufficiente livello. Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda alla descrizione dell'immobile di cui ai punti precedenti ed alla documentazione fotografica allegata.

Criterio di Stima

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Per la valutazione si può utilizzare un procedimento indiretto (o analitico) o un procedimento diretto (o sintetico comparativo). Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico). Tenuto conto della tipologia del cespite da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il metodo diretto è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato. In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali: - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato; - rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; - determinazione del valore di stima.

Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie. È evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima. Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il prezzo al metro quadrato, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

Rilevazione dei prezzi di compravendita

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

1. mediare le valutazioni di mercato di immobili analoghi fatte dalle Agenzie Immobiliari operanti nella zona in cui ricade il bene pignorato eseguendo quindi una **stima sintetica comparativa**;
2. controllare tale risultato per via indiretta con una **stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'**Osservatorio dei Beni Immobiliari e del Borsino immobiliare**

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

Determinazione Della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Si precisa che la superficie commerciale utilizzata per la stima è stata determinata a seguito della demolizione dei fabbricati realizzati in assenza di titolo.

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Lorda		Convenzionale		
Appartamento	75,00	1,00	75,00	3,00	1
Balconi	19,30	0,30	5,79	0,00	1
Superficie convenzionale complessiva:			80,79		

17.2- STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Nel caso di specie si adotta il procedimento denominato Market Comparison Approach, MCA o metodo del confronto di mercato, il quale è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (soggetto) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) contrattati di recente di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il suddetto procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

La procedura prevede la rilevazione del dato immobiliare relativo ad ogni immobile comparabile rapportato a quello da stimare.

- il dato immobiliare comprende tutte le caratteristiche dell'immobile significative per la formazione del valore.

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche del fabbricato da stimare (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

Con la disponibilità dei dati trovati, si potrà procedere con la stesura del rapporto di valutazione e della relazione di stima che comprende:

- I parametri del segmento di mercato
- la tabella dei dati
- i prezzi marginali (aggiustamenti)
- la tabella di valutazione (tabella degli aggiustamenti)
- la sintesi valutativa

La procedura del MCA consiste nel portare “aggiustamenti” ai prezzi di mercato rilevati in misura pari ai “prezzi marginali” delle caratteristiche immobiliari scelte tra quelle ritenute più importanti da compratori o venditori in quel segmento di mercato.

Determinazione Dei Prezzi Marginali

- Prezzo marginale caratteristica data

$$p(DAT) = PRZ * i/12$$

- Prezzo marginale caratteristica superficie principale

$$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot S_i} \cdot \delta$$

- Prezzo marginale della superficie secondaria

$$p = p_1 \cdot \pi$$

- Prezzo marginale della caratteristica servizi è dato dal costo di ricostruzione deprezzato del singolo servizio;

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

- Prezzo marginale della caratteristica impianti tecnologici è calcolato, come per i servizi;

- Prezzo marginale della caratteristica livello di piano.

$$l = \frac{P_{l+1} - P_l}{P_l}$$

17.2.1- ANALISI DEI COMPARABILI

Le indagini relative alla individuazione dei comparabili sono state compiute per via telematica ed attraverso la consultazione di agenzie di settore. (All. n. 13).

1. Appartamento, Piazza Ernesto Cesaro n. 44, Torre Annunziata

Superficie: 80 mq

Piano: primo

Stato: ottimo

Valutazione: € 195.000

Agenzia:

2. Appartamento, Via Vagnola 35, Torre Annunziata

Superficie: 80 mq

Piano: primo

Stato: buono

Valutazione: € 175.000

Agenzia: Privato

3. Appartamento, Via V. Veneto n. 392, Torre Annunziata

Superficie: 80 mq

Piano: secondo

Stato: sufficiente

Valutazione: € 160.000

Agenzia:

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	ASKING	ASKING	ASKING	
SCONTO (%)	ASKING	ASKING	ASKING	
PREZZO SCONTATO	€ 195.000,00	€ 160.000,00	€ 175.000,00	
data (mesi)	2,00%	2,00%	2,00%	6
superficie principale	€ 191.100,00	€ 156.800,00	€ 171.500,00	
superficie box	6	6	6	
superficie p. auto coperto	80	80	80	80,79
superficie p. auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	0	0	0	0
piano	0	0	0	0
ascensore	1	1	1	1
stato manutentivo	1	2	1	1
panoramicità - particolarità	presente	presente	presente	presente
dotazione tecnologica	ottimo	sufficiente	buono	sufficiente
classe energetica	non panoramico	non panoramico	non panoramico	non panoramico
epoca costruttiva	adeguata	adeguata	adeguata	adeguata
superficie marginale	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
valore unitario sup. marginale	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 318,50	-€ 261,33	-€ 285,83	€ 0,00
superficie principale	€ 1.960,00	€ 1.960,00	€ 1.960,00	€ 1.960,00
superficie box	€ 980,00	€ 980,00	€ 980,00	€ 980,00
superficie p. auto coperto	€ 784,00	€ 784,00	€ 784,00	€ 784,00
superficie p. auto scoperto	€ 588,00	€ 588,00	€ 588,00	€ 588,00
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
piano	€ 1.911,00	€ 1.568,00	€ 1.715,00	€ 1.715,00
ascensore	€ 9.555,00	€ 7.840,00	€ 8.575,00	€ 0,00
stato manutentivo	€ 12.118,50	€ 12.118,50	€ 12.118,50	€ 12.118,50
panoramicità	€ 9.555,00	€ 7.840,00	€ 8.575,00	€ 0,00
dotazione tecnologica	€ 3.822,00	€ 3.136,00	€ 3.430,00	€ 0,00
classe energetica	€ 9.555,00	€ 7.840,00	€ 8.575,00	€ 0,00
epoca costruttiva	€ 5.733,00	€ 4.704,00	€ 5.145,00	€ 0,00

TABELLA di VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 191.100,00	€ 156.800,00	€ 171.500,00	€ 156.269,73
data	-€ 1.911,00	-€ 1.568,00	-€ 1.715,00	0
superficie principale	€ 1.548,40	€ 1.548,40	€ 1.548,40	80,79
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1
piano	€ 0,00	-€ 1.568,00	€ 0,00	1
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	presente
stato manutentivo	-€ 36.355,50	€ 0,00	-€ 12.118,50	sufficiente
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	non panoramico
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	adeguata
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E -F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO				€ 156.269,73
valore minimo				€ 154.381,90
valore massimo				€ 159.214,90
Divergenza percentuale assoluta:		3,04%		
ATTENDIBILE:		VERO		

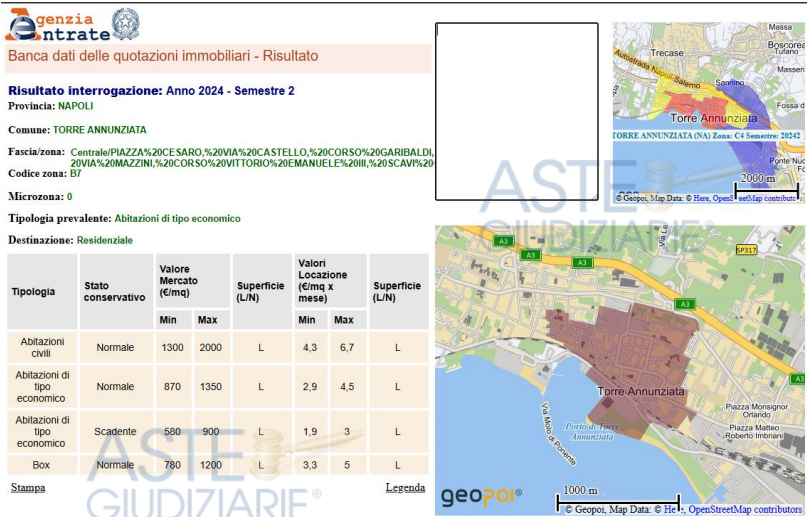
	EURO	MQ	EURO/MQ
COMPARABLE 1	€ 154.381,90	80,00	€ 1.929,77
COMPARABLE 2	€ 155.212,40	80,00	€ 1.940,16
COMPARABLE 3	€ 159.214,90	80	€ 1.990,19
SUBJECT	€ 156.299,19	80,79	€ 1.934,64

Per quanto sopra esposto, scaturisce che il valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

VALORE LOTTO UNICO = 80,79 mq x € 1.934,64 = € 156.299,19

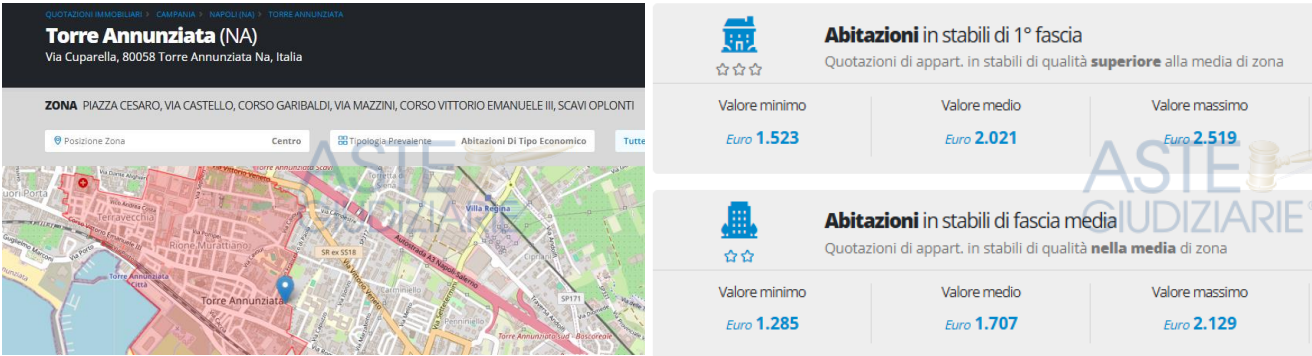
17.3. - STIMA PER VALORI UNITARI

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.



Abitazioni civili Min € 1.300 Max € 2.000

Altro dato ricavato dal listino della **Borsa Immobiliare** per la provincia di Napoli, accessibili tramite il sito www.borsinoimmobiliare.it si rilevano i seguenti valori:



Abitazioni Min € 1.285 Max € 2.129

Pertanto, il valore ricavato pari € 1.934,64 è in linea con i valori statistici dell'OMI e del Borsino Immobiliare, in considerazione dello stato manutentivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto Unico Appartamento sito in Torre Annunziata alla Via Cuparella n. 1, Piano 1	89,79 mq	1.934,64 €/mq	€ 156.299,19	100,00%	€ 156.299,19
Valore di stima:					€ 156.299,19

17.4. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi del bene venduto	2	%
Irregolarità urbanistica	2	%
Impianto Elettrico	€ 1.000,00	€
APE	€ 500,00	€
Accertamento di conformità	€ 3.000,00	€
Rimozione veranda	€ 2.000,00	€
Docfa	€ 1.000,00	€
Oneri condominiali	€ 10.234,98;	€

Valore finale di stima: € 133.000

CAP. 18 - QUESITO 18

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato dalla debitrice xxxxxxxxxxxxxxxxx.

ALLEGATI

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Emanuela Musi.

- **ALL. 1** – VERBALE DI PRIMO ACCESSO
- **ALL. 2** – ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI
- **ALL. 3** – ATTO DI PROVENIENZA
- **ALL. 4** – CERTIFICATO DI MATRIMONIO E RESIDENZA STORICO
- **ALL. 5** - PLANIMETRIE CATASTALI
- **ALL. 6** – VISURE CATASTALI
- **ALL. 7** – ESTRATTO DI MAPPA
- **ALL. 8** – ONERI CONDOMINIALI
- **ALL. 9** – CERTIFICAZIONE UFFICIO TECNICO ACCESSO ATTI
- **ALL. 10** - VERIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE
- **ALL. 11** – USI CIVICI
- **ALL. 12** - COMPARABILI VENDITA
- **ALL. 13** – RILIEVO FOTOGRAFICO
- **ALL. 14** - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- **ALL. 15** - RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA