

Procedura: C [REDACTED]

R.G.E. n. 157/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO

**GIUDICE
DELL'ESECUZIONE:**

Dr. Francesco ABETE

OGGETTO:

Perizia di stima degli immobili siti in Torre Annunziata alla
alla via Bertone (già via Stella nr. 11) - piano secondo

1) Appartamento in via Bertone (già via Stella nr. 11)- piano
secondo riportato nel C.F. di TORRE ANNUNZIATA al Foglio 9
particella 34 sub 16; p. 2, cat. A/4, cl. 3, di vani 4, rendita di Euro
130,15

**CREDITORE
PROCEDENTE:**

[REDACTED]

**DEBITORE
ESECUATO:**

[REDACTED]

C.T.U.:

Arch. Cosimo ALTERIO, con recapito professionale in Napoli,
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n.
10088

**CUSTODE
GIUDIZIARIO:**

Dott. Sabato MONTELLA, con recapito professionale in NAPOLI,
iscritto all'Ordine dei dottori commercialisti di Napoli
pec: sabato.montella@pec.it

RINVIO UDIENZA:

10.06.2025

PREMESSA

In data 03.12.2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Francesco ABETE, nominava il sottoscritto, Arch. Cosimo ALTERIO, Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa [redacted] nei confronti della Sig.ra [redacted] (proprietaria per 1/1) per i diritti da esso vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

Immobili di cui [redacted] piena ed esclusiva proprietaria:

- 1) **Appartamento** sito in Torre Annunziata alla via Bertone (già via Stella nr. 11)- piano secondo, distinto al N.C.E.U. di TORRE ANNUNZIATA al:
Fg 9 p.lla 34 sub 16 Cat. A/4 Cl 3 Consistenza 4 vani Rendita 130,15

In data 03.12.2024, 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 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);*
- 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 stato 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.l.gs. 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 giudiziali (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.

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 giudiziali, diritti demaniali;
 - B.19) Stima del bene;
 - B.20) Inadeguatezza canone di locazione;
- C) Conclusioni

A) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:

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 [REDACTED] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento, datata 19/11/2024.

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 e nella predetta certificazione notarile.

Non ci sono difformità che impediscono la corretta identificazione dei beni pignorati.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che risulta essere nubile.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, tale [REDACTED]

Il soggetto pignorato è proprietario del bene al 100%.

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 28.05.2022 nn. 16552/21654** nascente da Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito [redacted], del 03/05/2002 rep. 135812/7825 col quale [redacted] acquistava [redacted] per la quota di ½) In regime di COMUNIONE LEGALE e [redacted] a TORRE ANNUNZIATA (NA) Codice fiscale [redacted] (per la quota di ½) i diritti di proprietà in ragione di 1/1 dell'unità immobiliare di seguito riportata:

Appartamento sito in Torre Annunziata alla via Bertone (già via Stella nr. 11)- piano secondo, distinto al N.C.E.U. di TORRE ANNUNZIATA al:

Fg 9 p.la 34 sub 16 Cat. A/4 Cl 3 Consistenza 4 vani Rendita 130,15

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

"appartamento sito al piano secondo, di tre vani ed accessori, con i sovrastanti lastrici solari di copertura, antistante terrazzo di accesso e con comunione al gabinetto posto sul terrazzo comune; confinante con Via Bertone, eredi [redacted] o aventi causa, terrazzo comune, ed attiguo appartamento salvo se altri.

A detto appartamento non sono annessi altri locali.

L'atto di compravendita suddetto è raccolto all'**Allegato n. 4)**.

in merito alle formalità pregiudizievoli:

Il sottoscritto verificava le formalità pregiudizievoli in atti certificando che le stesse corrispondono a quelle individuate nella certificazione notarile riportata all'**Allegato n. 1)**

- **Ipoteca in rinnovazione n. 3280 del 05/06/2023** (in rinnovazione dell'iscrizione n. 4466 del 11/06/2003) a favore: [redacted]

e contro: [redacted]; per Euro 100.000,00 di cui Euro 89.251,43 per capitale, derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo; come da Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Viareggio in data 19/05/2003 rep. 321/2003.

- **Ipoteca in rinnovazione n. 6803 del 22/10/2024** (in rinnovazione dell'iscrizione n. 10186 del 23/10/2004) favore: [redacted]

e contro: [redacted]; per Euro 272.503,64 di cui Euro 136.251,82 per capitale, derivante da rinnovazione ipoteca legale ex Art. 77 DPR 602/73 sostituito dall'Art. 16 D. LGS. 46/99; come da Atto pubblico amministrativo, Ufficiale giudiziario: [redacted] con sede in Lucca in data 11/10/2004 rep. 9404.

- **Pignoramento Immobiliare n. 4811 del 08/02/2008** favore: [redacted]

e contro: [redacted] Pubblico Ufficiale; Ufficiale giudiziario: Tribunale di Torre Annunziata in data 20/12/2007 rep. 1232/2007.

- **Pignoramento Immobiliare n. 42399 del 08/11/2024** favore: [redacted]

e contro: [redacted] Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Torre Annunziata (NA), in data 11/10/2024 rep. 5148.

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'Agazia 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.

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 stata prodotta dal custode giudiziario nominato, **dott. Sabato MONTELLA**, in data 13/04/2025 e depositata al fascicolo telematico ed in verbali di sopralluogo vengono riprodotti all'**Allegato n. 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 due sopralluoghi presso i beni oggetto di stima, in data **13/04/2025** in uno al custode nominato **dott. Sabato MONTELLA** onde effettuare tutti i rilievi utili al compimento della relazione, e fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza del debitore e/o di un suo delegato che consentisse l'accesso al bene pignorato.

Il soggetto pignorato, identificato dal custode nominato in fase di accesso, non era assistito da altro difensore costituito, oltre a se stesso.

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'Agazia 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 sito al piano secondo, di tre vani ed accessori, con i sovrastanti lastrici solari di copertura, antistante terrazzo di accesso e con comunione al gabinetto posto sul terrazzo comune; confinante con Via Bertone, eredi [REDACTED] o aventi causa, terrazzo comune, ed attiguo appartamento salvo se altri.

Il tutto così riportato all'Agenzia del Territorio del Comune di TORRE ANNUNZIATA:

Appartamento sito in Torre Annunziata alla via Bertone (già via Stella nr. 11)- piano secondo, distinto al N.C.E.U. di TORRE ANNUNZIATA al:

Fg 9 p.la 34 sub 16 Cat. A/4 Cl 3 Consistenza 4 vani Rendita 130,15

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. 5**) foto aereo-satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 6**) e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 7**).

Le visure catastali storiche sono riportate all' **Allegato n. 9**).

1) Variazioni catastali:

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

I dati catastali storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti e nella predetta certificazione notarile.

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. 7**).

4) Descrizione dei beni:

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

Ricade nella zona territoriale "A" - CENTRO STORICO - Area di antico impianto che comprende zona edificata interna al centro storico della città.

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.

La struttura portante del fabbricato è con murature di tufo e solai latero-cementizi; lo stabile non è provvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas metano, energia elettrica, scarichi fognari, telefono e fibra ottica); il fabbricato ha un'ottima esposizione ed è antistante un ampio spazio libero e vuoto da costruzioni edificate; è servito da una buona viabilità di contorno ed è situato nelle vicinanze del centro cittadino, benchè in zona fortemente degradata.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di vecchio impianto, costruito in epoca ottocentesca, per cui il cespite risulta regolare.

Lo stabile, da un punto di vista strettamente tecnologico e tipologico si rifà alla propria epoca costruttiva e alle caratteristiche proprie di manufatti costruiti a ridosso della costa torrese.

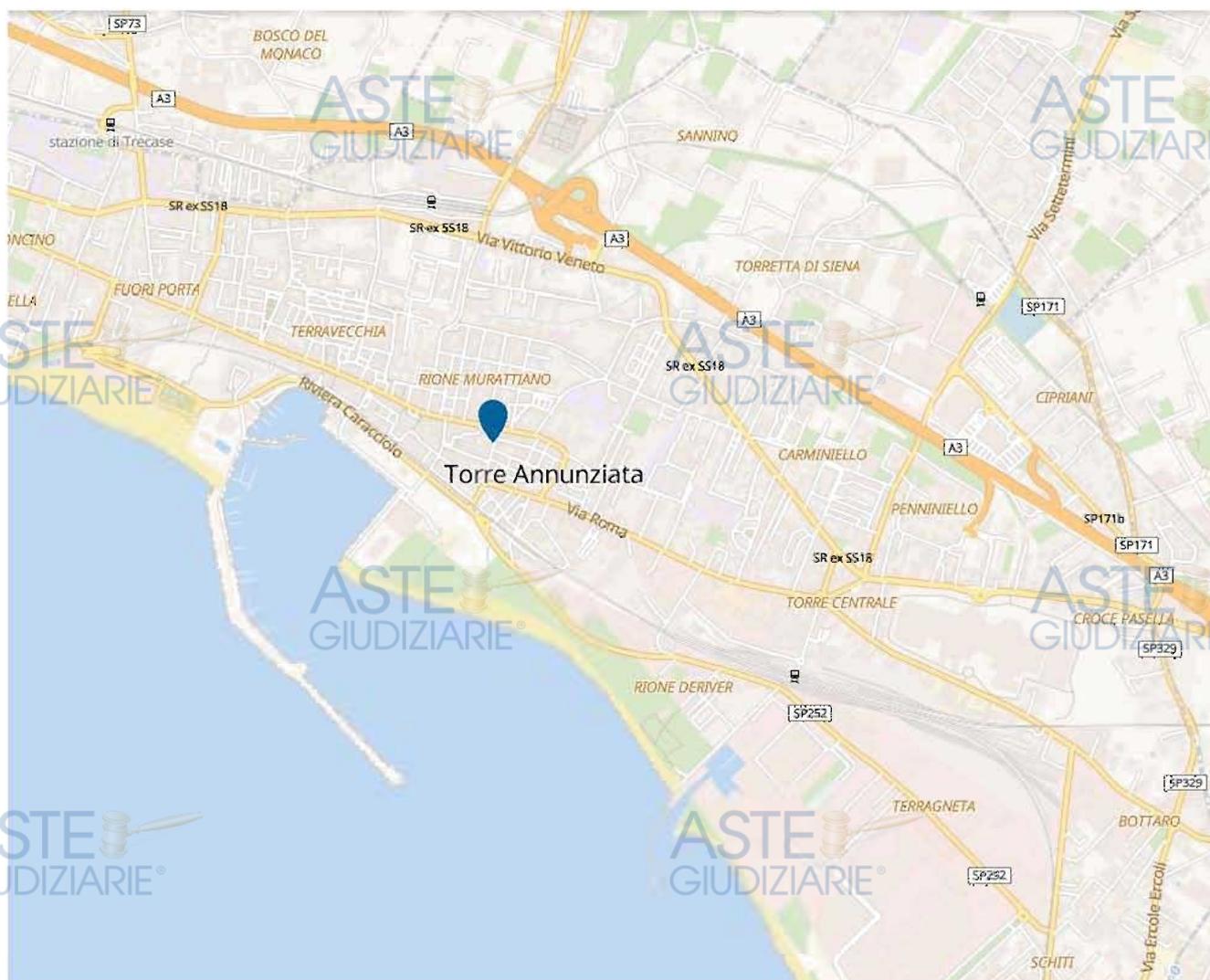
Ovvero, struttura portante in muratura di tufo e orizzontamenti, che solo in zona marina, sono in volte di conci tufacei dal primo all'ultimo piano. Altra caratteristica propria del manufatto è la scala aperta che conduce agli appartamenti dell'intero fabbricato, la quale, da un punto di vista strettamente strutturale è costituita da volte rampanti.

All'appartamento, superata la rampa di scala condominiale, si accede attraverso due cancelletti, uno che isola il pianerottolo del secondo piano ed un altro che consente l'accesso a due appartamenti di cui uno di essi è di proprietà della debitrice [REDACTED] mentre l'altro è di proprietà della [REDACTED].

I due appartamenti, testé descritti, così come si rileva anche dall'Atto di Compravendita, hanno in comune il terrazzo adiacente ed un "gabinetto", il quale è stato rimosso.

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, nonché la comprensione immediata dell'allocazione dello stesso nel Comune, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata, di cui al PRG vigente.

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO VERTICALE CON INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO



Stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona con individuazione dell'immobile interessato

Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Via D. Bertone



Vista Via D. Bertone



Individuazione immobile in cui è allocato il cespite pignorato



Portone di accesso allo stabile in cui è allocato il bene

Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



immobile in cui è allocato il cespite pignorato



immobile in cui è allocato il cespite pignorato



Vista scala di accesso ai piani



Vista portoncino di accesso all'immobile pignorato

Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

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

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

I servizi offerti sono da ricercarsi a non oltre 100m di distanza.

Le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 0÷1 Km.

Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:

I beni oggetto di pignoramento, formanti un unico lotto di vendita, sono costituiti da un appartamento sito al piano terra di un fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale, situato nel Comune di Torre Annunziata con accesso da Via D. Bertone n. 11.

La struttura portante del fabbricato è con murature di tufo e solai latero-cementizi; lo stabile non è provvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas metano, energia elettrica, scarichi fognari, telefono); il fabbricato ha un'ottima esposizione ed è antistante un ampio spazio libero e vuoto da costruzioni edificate; è servito da una buona viabilità di contorno

L'accesso al lotto è garantito da cancello pedonale/carrabile, con accesso dalla Via D. Bertone n. 11, e le condizioni di manutenzione del cancello di accesso al fabbricato sono buone.

Il lotto su cui insiste il cespite pignorato è chiuso e delimitato.

Le facciate esterne sono trattate con rivestimento in pittura al quarzo colorato su strato di intonaco in SUFFICIENTE stato manutentivo, a seguito di lavori di manutenzione straordinaria; gli infissi esterni, completi di avvolgibili, sono in alluminio anodizzato ed in buono stato manutentivo.

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

Le condizioni di manutenzione del fabbricato risultano SUFFICIENTI.

Caratteristiche interne del bene pignorato:

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, ha un'ottima esposizione; è servito da una buona viabilità di contorno.

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 13.04.2025, il bene risultava arredato e rifinito per uso abitativo, NON munito delle utenze ed in sufficienti condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici. L'immobile, ad oggi, versa in stato di abbandono.

L'accesso all'appartamento di proprietà di [REDACTED] avviene attraverso due vani. Il primo, più ampio, che consente l'ingresso nel soggiorno ed il secondo che consente l'ingresso nella cucina. In tal modo, con questi due accessi, si ha una stretta relazione tra l'appartamento ed il terrazzo esterno, ciò ancora a rafforzare una caratteristica tipologica propria della zona marina in cui ci troviamo, ovvero interazione diretta tra spazi interni ed esterni.

L'appartamento, che si presenta in un sufficiente stato manutentivo, è costituito da un soggiorno, una camera da letto, una cameretta da letto, una cucina ed un bagno.

Il soggiorno, le due camere da letto e la cucina, sono ambienti coperti a volte, mentre il bagno è coperto con un solaio in putrelle e laterizi gettato in opera.

In particolare, il soggiorno e la camera da letto più ampia, sono coperti da volte a padiglione, con una altezza di imposta pari a 3,00 mt e una altezza al centro pari a 5,00 mt.

L'altra camera da letto e la cucina, sono invece coperti da una "volta a botte strombata", sempre con altezza d'imposta pari a 3,00 mt e altezza al centro pari a 5,00, inoltre la cucina è dotata di una controsoffittatura in cartongesso, giustapposta in seguito per rendere l'ambiente più accogliente.

Il bagno, invece, che è posto all'estremità ovest dell'appartamento è coperto con un solaio in ferro e laterizi che è posto ad un'altezza di 3,00 mt.

L'appartamento si trova in uno stato di manutenzione sostanzialmente discreto.

Si presenta finito in ogni sua parte con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

In particolare le camere da letto ed il soggiorno sono rivestite fino all'altezza d'imposta delle volte con carta da parati.

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

Le pareti risultano attintate e sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, ma non di entità tale da pregiudicare la salubrità degli ambienti.

L'intero immobile presenta pavimenti in monocotture e, la cucina presenta un rivestimento in mattonelle di ceramica su due lati per una altezza di 1,80 mt, mentre, nel bagno il rivestimento anch'esso in mattonelle di ceramica è giustapposto per una altezza di 2,00 mt.

I serramenti interni sono in legno del tipo "tamburato" con vetri, mentre i serramenti esterni, ovvero quelli che mettono in relazione l'appartamento con l'attiguo terrazzo sono entrambi a doppia anta in legno massello.

Gli infissi esterni dei due balconi sono in legno con oscuramenti in persiane di pvc avvolgibili (chiara superfetazione aggiunta in seguito alla realizzazione dello stabile).

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

L'appartamento, sito al piano secondo, è abbastanza luminoso, 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 mediante scaldabagno posizionato su area coperta; non è presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze.

Non è presente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura nelle stanze.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di normale 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 Scadente rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è Scadente, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica.

Non si evidenzia la presenza di interclusioni.

Il terrazzo attiguo all'appartamento, in comunione con la ditta [REDACTED] è dotato di una scala in muratura a due rampe, che consente di raggiungere il terrazzo di copertura, con gradini rivestiti da una lastra di piperno ed è, da un punto di vista strutturale, sorretto da una volta rampante.

La natura di questa comunione, riportata anche nell'atto di compravendita, è un onere gravante sul bene e risulta indispensabile per poter far accedere anche agli abitanti dell'appartamento in ditta [REDACTED]

[REDACTED] lastrico solare di copertura, che è dotato di un unico accesso le cui chiavi sono in possesso di entrambe le ditte.

Tale terrazzo non è pavimentato ed è semplicemente rivestito da uno strato impermeabilizzante in guaina bituminosa.

Al terrazzo di copertura, dove la proprietà esclusiva di [REDACTED] è quella che copre effettivamente l'appartamento sottostante, si accede tramite un cancelletto in ferro e si presenta anch'esso rivestito da una guaina bituminosa atta a garantire l'impermeabilizzazione delle strutture sottostanti.

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 13/04/2025, a parere dello scrivente, il bene pignorato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti, per la presenza di tracce di infiltrazioni sulle volte a copertura degli ambienti.

Non vi sono aree soppalcate, interne all'abitazione.

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.

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	BUONO
8	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	BUONO

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.

Il sottoscritto specifica che non è stato possibile accedere al locale deposito posto al piano cantinato, in quanto l'accesso allo stesso (tramite botola sul pavimento) risulta murato.

Non esiste condominio costituito, come appurato in fase di sopralluogo.

Non vi sono oneri condominiali insoluti, né oneri straordinari riferiti agli ultimi due anni in capo al soggetto pignorato.

Fotografie interne del bene pignorato



Vista vano di accesso al bene pignorato



Vista locale cucina



Vista locale cucina (prospiciente il cavedio)



Vista locale soggiorno

Fotografie interne del bene pignorato



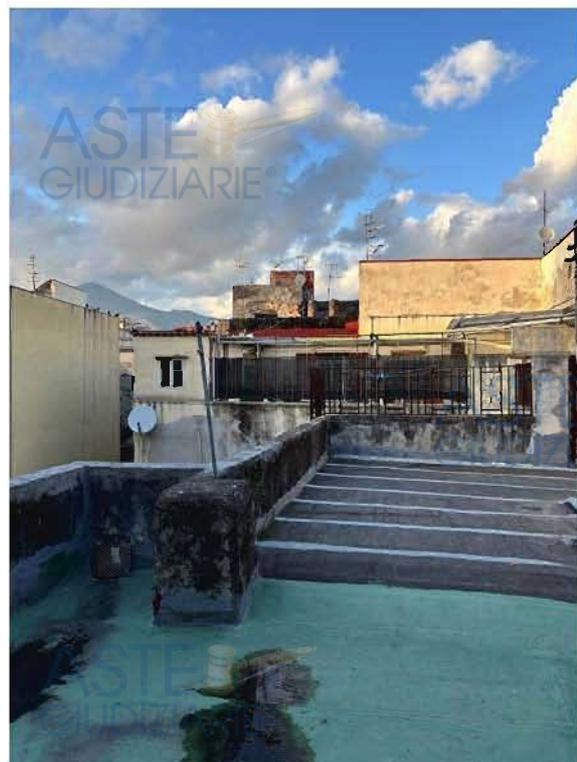
Vista locale camera da letto 1



Vista locale camera da letto 2



Vista locale bagno



**Vista aree scoperte
antistanti all'ingresso dell'immobile**

Schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO UNICO:

Trattasi di n. 1 appartamento sito al piano secondo, di tre vani ed accessori, con i sovrastanti lastrici solari di copertura, antistante terrazzo di accesso e con comunione al gabinetto posto sul terrazzo comune; confinante con Via Bertone, eredi ██████████, o aventi causa, terrazzo comune, ed attiguo appartamento salvo se altri.

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento per civili abitazioni, posto al secondo piano di un fabbricato di epoca ottocentesca situato nel cuore del centro storico torrese.

Il tutto così riportato all'Agenzia del Territorio del Comune di TORRE ANNUNZIATA:

Appartamento sito in Torre Annunziata alla via Bertone (già via Stella nr. 11)- piano secondo, distinto al N.C.E.U. di TORRE ANNUNZIATA al:

Fg 9 p.lla 34 sub 16 Cat. A/4 Cl 3 Consistenza 4 vani Rendita 130,15

L'immobile ricade in zona territoriale "A" – CENTRO STORICO – Area di antico impianto che comprende zona edificata interna al centro storico della città.

L'immobile è sito in area sottoposta a:

- 1 – vincolo sismico, in base alla L. 02/02/1974 n. 64 – (Cat. 2)
- 2 – 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 Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 16.04.2025; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura risulta essere di epoca ottocentesca, quindi edificato in data antecedente al 01.09.1942.

Pertanto, risulta costruito in epoca nella quale non necessitavano licenze e/o autorizzazioni edilizie 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 è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Non vi sono opere abusive da regolarizzare.

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

PREZZO BASE: € 93.000,00 (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.

Gli immobili, oggetto della procedura, hanno subito, dalla data di trascrizione del pignoramento **[19.11.2024]** e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

al 19.11.2024 e dal 03.05.2002 di proprietà

[REDACTED]

al 03.05.2002 e dal 06.12.1995 di proprietà

[REDACTED]

Si specifica che, per il presente cespite **la partita catastale precedente è scomparsa**, lasciando il posto al semplice nominativo degli intestatari del bene: la **ditta catastale**.

I dati di cui alla partita precedentemente menzionata non corrispondono agli intestatari dei beni, per errore nella trascrizione delle quote di proprietà riportato negli atti dell' Agenzia del Territorio.

Il bene, catastalmente, risulta ancora intestato a

[REDACTED]

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' **Allegati n. 8)**; la vax terreni nell' **Allegato n. 7)**

L'atto di provenienza, in capo al debitore esecutato, è raccolto all' **Allegato n. 4)**

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.

Il tutto così riportato all'Agenzia del Territorio del Comune di TORRE ANNUNZIATA:

Appartamento sito in Torre Annunziata alla via Bertone (già via Stella nr. 11)- piano secondo, distinto al N.C.E.U. di TORRE ANNUNZIATA al:

Fg 9 p.la 34 sub 16 Cat. A/4 Cl 3 Consistenza 4 vani Rendita 130,15

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" che impediscano l'univoca individuazione dei cespiti pignorati.

Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

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

I dati catastali storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti e nelle predette certificazioni notarili.

Non vi sono difformità che impediscono l'univoca individuazione dei beni pignorati.

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

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

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano terra, **sub 16**, è conforme a quella riportata nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'**Allegato n. 9)**.

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 attualmente agli atti dell'Agenzia del Territorio.

I dati catastali storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti e nelle predette certificazioni notarili.

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 le planimetrie catastali attuali degli immobili risultano conformi allo stato dei luoghi.

L'immobile riportato al sub 16 coincide con la planimetria catastale.

Dal confronto tra le planimetrie NON si riscontra una maggiore consistenza della superficie del detto immobile, rispetto a quanto riportato nella visura catastale.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Dal confronto tra le planimetrie attuali, di cui all'**Allegato n. 10)** e la planimetria catastale **Allegato n. 9)** NON sono emerse difformità.

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura risulta essere di epoca ottocentesca, quindi edificato in data antecedente al 01.09.1942.

Pertanto, risulta costruito in epoca nella quale non necessitavano licenze e/o autorizzazioni edilizie 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 è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Non vi sono opere abusive da regolarizzare.

Istanze di condono presentate:

Agli atti dell'Ente comunale non risultano istanze di condono sul bene pignorato, inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003, per lavori e/o abusi non dichiarati.

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 degli immobili 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.

Gli immobili staggiti non derivano 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

si rileva che l'area, in cui è collocato l'immobile oggetto della presente relazione:

- è ubicata nella zona "A - centro storico" del vigente P.R.G.;
- L'immobile è sito in area sottoposta a:

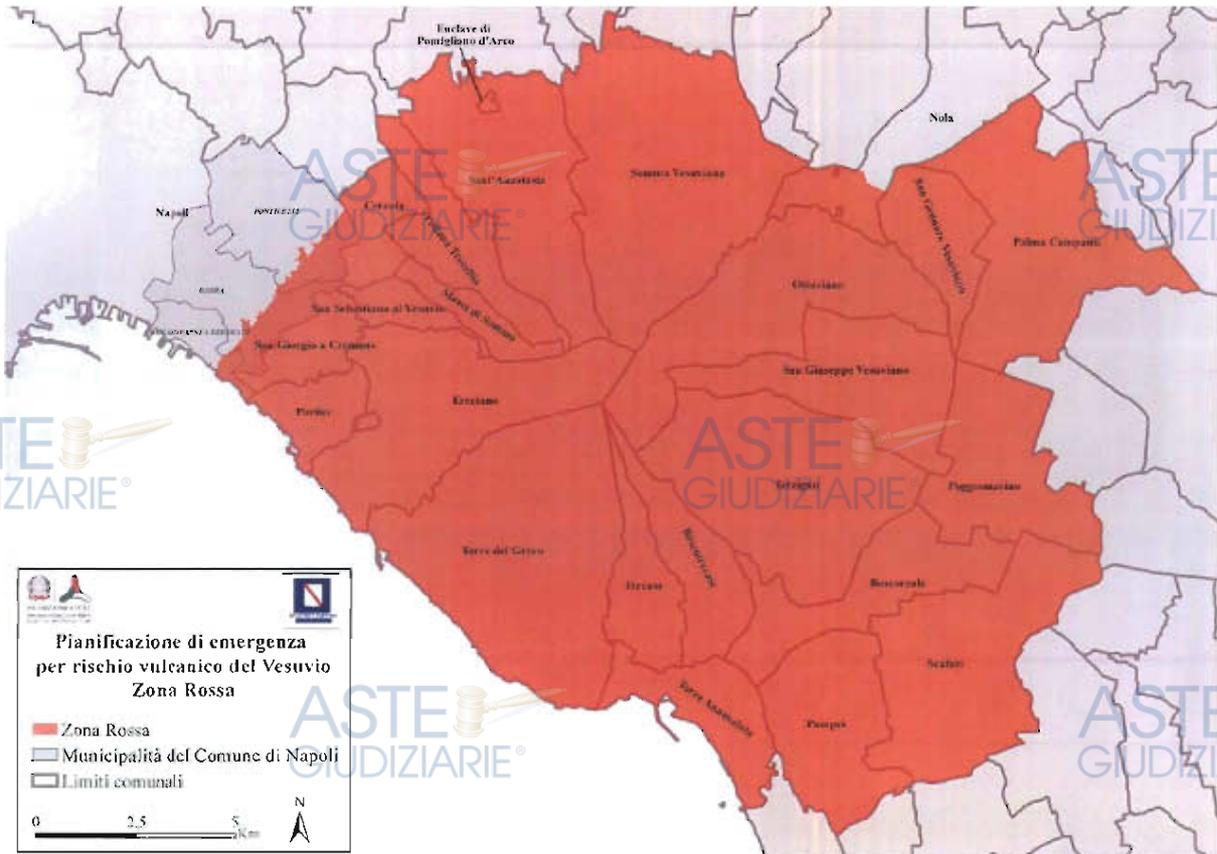
1 - vincoli del P.T.P. dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministero per i Beni e le attività Culturali, di concerto con il Ministero per l'ambiente e la tutela del Territorio del 04.07.2002 e specificatamente zona R.U.A. - Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale, colorata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

Lo stralcio aerofotogrammetrico, inerente alla perimetrazione dell'area "Zona Rossa" ad alto rischio vulcanico è di seguito riportata.



Destinazione urbanistica del terreno:

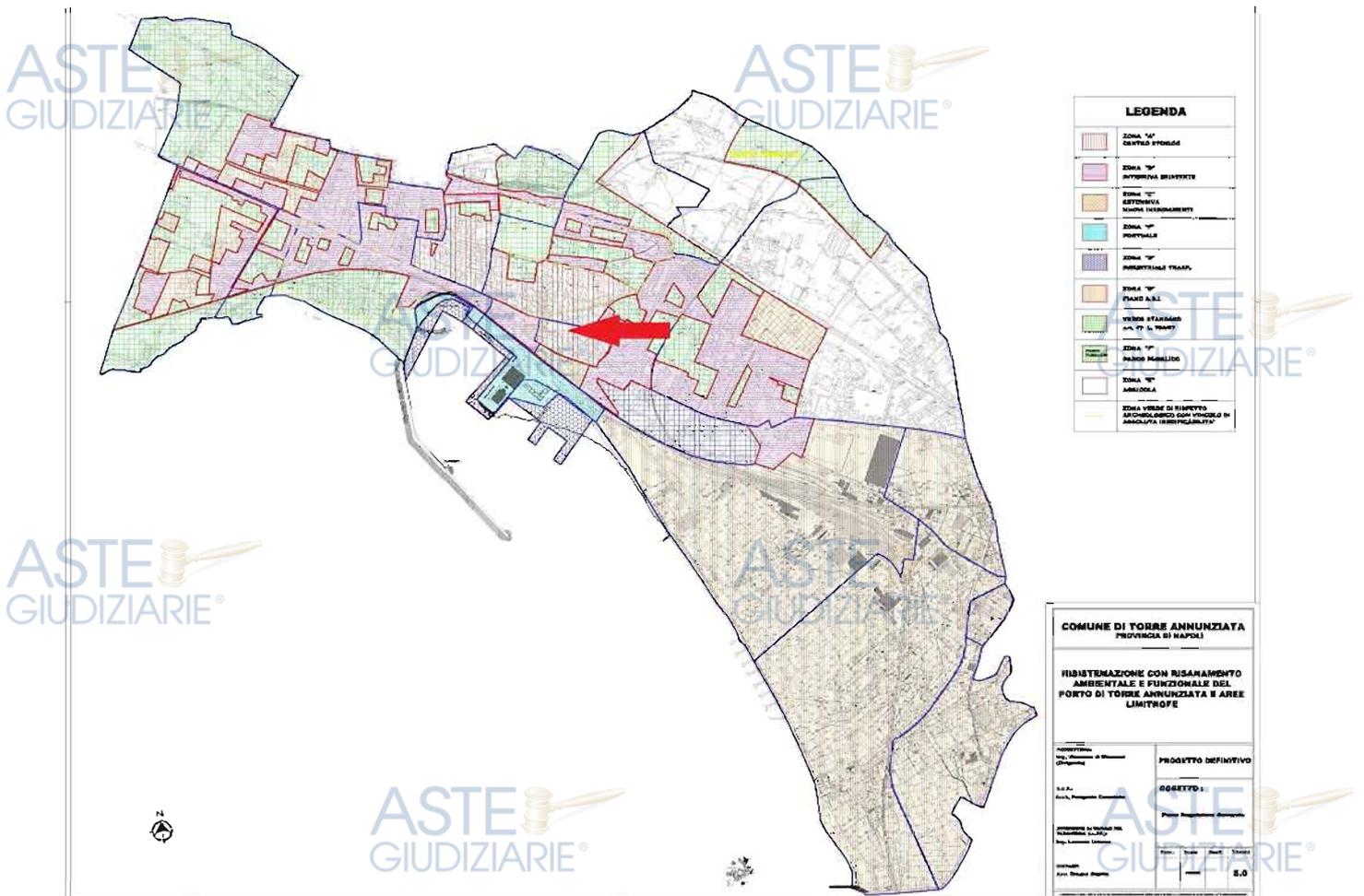
In quanto alla destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il bene oggetto di perizia, essa è assoggettata al regime di, **zona "A – centro storico"**

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, approvato con Decreto Ministeriale del 04/07/2002, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 219 del 18/09/2002.

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.

Dallo studio del PRG del Comune di Annunziata in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile è indicata, in rosso, di seguito



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 Annunziata 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'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.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura risulta essere di epoca ottocentesca, quindi edificato in data antecedente al 01.09.1942.

Pertanto, risulta costruito in epoca nella quale non necessitavano licenze e/o autorizzazioni edilizie 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 è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Non vi sono opere abusive da regolarizzare.

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 € 400,00, 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 le unità immobiliari sopra descritte, così identificate

Appartamento sito in Torre Annunziata alla via Bertone (già via Stella nr. 11) - piano secondo, distinto al N.C.E.U. di TORRE ANNUNZIATA al: **Fg 9 p.la 34 sub 16 Cat. A/4**
sia inscindibili, 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.

I beni oggetto di procedimento sono pignorati per la quota di 1/1, e non sono divisibili 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 due sopralluoghi presso i beni oggetto di stima, in data **13/04/2025** in uno al custode nominato **dot. Sabato MONTELLA** onde effettuare tutti i rilievi utili al compimento della relazione, e fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza del [REDACTED] che consentisse l'accesso al bene pignorato.

Il bene risulta essere LIBERO da persone e cose ed essere nella disponibilità del soggetto debitore.

Il sottoscritto verificava che alla data del sopralluogo non fossero in essere contratti di locazione in capo a soggetti terzi.

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Il sottoscritto, effettuate tutte le indagini necessarie alla determinazione del canone di locazione del bene pignorato, valutata l'ubicazione, la consistenza dell'immobile, la destinazione d'uso dello stesso, nonché le caratteristiche conservative ed il suo stato manutentivo attuale, esaminata la media degli affitti vigenti nella zona e le quotazioni espresse dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, può dichiarare che per un immobile appartenente al segmento di mercato del bene pignorato, nella stessa zona, il canone annuo è pari a **€ 5.400,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 450,00** 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 in fase di sopralluogo.

Dagli accertamenti effettuati, non esistono oneri condominiali insoluti e/o altre spese di gestione dell'immobile o spese straordinarie già deliberate.

L'importo delle spese per i consumi delle utenze di luce e gas metano è di natura privata.

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

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 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:	€ 200,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€ 200,00
Totale arrotondato	€ 400,00

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

- 1 oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad € 2.500,00.
- 2 oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad € 400,00.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: € 2.900,00

Non sussistono atti impositivi di servitù del bene pignorato.

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.

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.

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).

Non risultano altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, in quanto il precedente pignoramento risulta estinto.

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 dall'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 affici (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 98,40**, oltre aree scoperte pertinenziali.

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 = **161,90 mq**

Appartamento composto di 3 vani ed accessori: S.c. 162,00 mq (arrotondato)

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Cucina	21,15			
2	Soggiorno	29,45			
3	Disimpegno	3,10			
4	Camera Letto 1	27,45			
5	Camera Letto 2	10,35			
6	Wc	6,90			
7	Lastrico solare di copertura		78,30		
8	Balconi		2,57		
9	Lastrico solare in comunione		57,6/2=28,80		
	Totali	98,40	109,67	16,80	29,95

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	98,40	100%	98,40	98,40
b)	Superficie pareti divisorie interne (portanti e non)	16,80	100%	16,80	16,80
c)	Superficie non residenziale	2,57	25%	0,64	0,64
d)	Superficie non residenziale (Lastrico solare esclusivo)	78,30	25%	19,57	19,57
c)	Superficie non residenziale (Lastrico solare in comproprietà)	28,80	40%	11,52	11,52
	Totale				
	Sommano A)	224,87		146,93	146,93
d)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	29,95	50%	14,97	14,97
	Totale	254,82		161,90	161,90

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 superficiale.

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.
 - Prospicenza.
 - 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 Napoli, 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.

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.

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **850,96 €/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. 14)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MINIMO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZIALE	ABITAZIONI CIVILI NEGOZI	870,00 €/mq

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 15)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MINIMO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
BORSINO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZIALE	ABITAZIONI CIVILI NEGOZI	964,00 €/mq

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

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **894,99 €/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; [REDACTED])

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	1,30
		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	0,90
K 3	INQUINAMENTO	ASSENTE	1,20
		MEDIO	1,00
		ALTO	0,90

2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 4	STATO AL ROGITO	LIBERO	1,20
		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	0,85
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)	1,00

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	0,80
		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	1,10
		ASSENTI	0,90
K 21	FUNZIONALITA'	BUONA	1,10
		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:

$$K1x K2x K3x K4x K5x K6x K7x K8x K9x K10x K11x K12x K13x K14x K15x K16x K17x K18x K19x K20x K21 = KG \text{ pari a } 0,7722$$

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 € 894,99 x 0,7722 = **691,11 €/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:

$$\text{Valore bene} = S.c. * V.u. = 162,00 \text{ mq} * 691,11 \text{ €/mq} = \text{€ } 111.959,82$$

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 20%.

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: $r = rm + \Sigma A - \Sigma D$

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: - 0,20%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale: - 0,00%

Disponibilità di spazi a parcheggio: + 0,05%

Qualità ambiente esterno: + 0,00%

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: - 0,10%

Quota rispetto al piano stradale: + 0,10%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: + 0,20%

Suscettibilità di trasformazioni: - 0,00%

Grado di finiture interne: + 0,15%

Età dell'immobile: + 0,10%

Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 4 - 0,20 - 0,00 + 0,05 + 0,00 - 0,10 + 0,10 + 0,20 - 0,00 + 0,15 + 0,10 = 4,30 \%$$

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, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Torre del Greco, vedi **Allegato n. 14**) 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 **€ 450,00**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 450,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce - R_n - per il saggio r di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 450,00 al mese x 12 = € 5.400,00 (RtI)

Calcolo B_f = RtI - spese: B_f = 5.400,00 - 20% = € 4.320,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

$B_f/r = € 4.320,00 / 0,0430 = € 100.465,12$ (diconsi euro centomilaquattrocentosessantacinque/12)

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 - **€ 111.959,82**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 100.465,12**

$\frac{1}{2} (\text{€ } 111.959,82 + \text{€ } 100.465,12)$
€ 106.212,47 (euro centoseimiladuecentododici/47)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

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

2 oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 400,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 2.900,00**

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

$\text{€ } 106.212,47 - \text{€ } 2.900,00 = \text{€ } 103.312,47$

€ 103.312,47

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 10% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 92.981,22

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 = € 93.000,00

valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:

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

BIBLIOGRAFIA:

- **Come si stima il valore degli Immobili**, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- **Guida alla stima delle abitazioni**, di A Prestinenzza Puglisi e L. Prestinenzza 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 Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli, 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 10.05.2025.

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

Il C.T.U.