



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 237/2013



AVVIATA DA
CARTOLIANZA S.R.L.
CONTRO
[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Michele Di Martino



Conferimento incarico di consulenza	Udienza del 30/05/2017
Prima udienza di comparizione	Udienza del 23/11/2017

Torre del Greco (NA) 23/10/2017

Il CTU
Dott. Michele Pappalardo
Ingegnere Forense



Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)
Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it



Firmato Da: PAPPALARDO MICHELE Emesso Da: ARUDAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e9b297d545a223e003b10532c0cbe61

CAP. 1 - PREMESSA	4
1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA	4
1.2.- OPERAZIONI PERITALI	4
CAP. 2 - QUESITO N. 1	7
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.	7
2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
2.3.- VERIFICA CATASTALE	14
2.4.- VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA	15
2.5.- ATTO DI MATRIMONIO	17
CAP. 3 - QUESITO N. 2	19
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	19
3.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE	21
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	23
CAP. 4 - QUESITO N. 3	27
4.1 - TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE	27
4.2, - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA	28
CAP. 5 - QUESITO N. 4	30
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE	30
CAP. 6 - QUESITO N. 5	31
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	31
CAP. 7 - QUESITO N. 6	32
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI	32
CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8	34
CAP. 9- QUESITO N. 9	34
9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	34
CAP. 10- QUESITO N. 10	37
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA	37
10.2.- TIPOLOGIA ABUSI	38
CAP. 11- QUESITO N. 11	38
Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA) Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it	2



11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	38
CAP. 12- QUESITO N. 12	39
12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	39
CAP. 13- QUESITO N. 13	40
13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO.....	40
CAP. 14- QUESITO N. 14	40
14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO	40
CAP. 15- QUESITO N. 15	40
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	40
CAP. 16- QUESITO N. 16	41
16.2.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI	41
16.1.- USI CIVICI.....	41
CAP. 17- QUESITO N. 17	42
17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO	42
17.1.1.- STIMA SINTETICA COMPARATIVA	44
17.1.2.- STIMA PER VALORI UNITARI.....	45
17.2.- CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 68/2013	47
CAP. 18- QUESITO N. 18	48
RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE	49
CONGEDO ESPERTO	52
ALLEGATI	53

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

3

Tel 0818813000 – Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it



ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAP. 1 - PREMESSA

1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

Il sottoscritto Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense, nato a Torre del Greco il 03/02/1964, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n° d'ordine 11919, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata, con studio in Torre del Greco (NA) alla Via Montedoro n. 25/A

AVENDO RICEVUTO

in data 30/05/2017 Allegato n. 1 nomina di Esperto Estimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott. Michele Di Martino, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 237/2013 promosso da Cartofianza Srl contro [REDACTED]

SI ATTENEVA

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

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

1.2. - OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto esperto in accordo con Avv. Luigi Di Martino, nella qualità di custode giudiziario del compendio pignorato dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al debitore tramite raccomandata inviata dal custode la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 14/07/2017.

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

4



Nella data stabilita, il giorno 14/07/2017, il sottoscritto unitamente al Custode si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Poggiomarino alla via XXV Aprile n. 94 e 96 al fine di esperire le operazioni peritali.

Le operazioni di sopralluogo, sono iniziate in data 14/07/2017 alle ore 14.00.

In quella occasione unitamente al sottoscritto era presente il custode giudiziario; presso l'immobile pignorato erano presenti la [REDACTED] accompagnata [REDACTED] nella circostanza si è proceduto ad una ispezione generale dei luoghi effettuando nel contempo ampi rilievi fotografici interni ed esterni, rilievo metrico di tutti i locali e della corte annessa quale pertinenza verificando altresì lo stato di fatto.

Successivamente il CTU ha effettuato le dovute indagini:

- Indagini presso L'AGENZIA DEL TERRITORIO di NAPOLI CATASTO:

in data 23/06/2017 all'Ufficio del Catasto sono stati acquisiti lo stralcio del foglio di mappa attuale, le visure storiche degli immobili pignorati e le relative planimetrie catastali.

- CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI:

In data 24/10/2017 presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2° sono state effettuate ispezioni ipotecarie, tanto per immobile quanto per nominativo per verificare la completezza e l'esattezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. allegata agli atti; sono state inoltre acquisite le formalità di interesse.

- ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI NAPOLI:

In data 10/10/2017 è stata richiesta e in data 17/10/2017 è stata consegnata copia conforme dei titoli di provenienza.

- Indagini presso il Comune di Poggiomarino - UFFICIO TECNICO:



con richiesta del 09/09/2017 è stata acquisita certificazione urbanistica di titoli autorizzativi oltre a Copia Stralcio P.R.G. - Zonizzazione e Norme Tecniche di Attuazione ;

- Indagini presso il Comune di Poggiomarino - UFFICIO ANAGRAFE:

Con richiesta del 27/06/2017 è stato acquisito il certificato storico di residenza del debitore esecutato .

- Assessorato Regionale Campania - UFFICIO USI CIVICI:

Per altra esecuzione il sottoscritto ha presentato richiesta per verificare se l'immobile pignorato sia gravato da usi civici ed ha verificato che nel Comune di Poggiomarino non ci sono terreni gravati da usi civici.

Esaminata la documentazione prodotta dal creditore procedente, la documentazione della Conservatoria dei RR.II., effettuate le visure catastali, i sopralluoghi, le ricognizioni, i rilievi metrici e fotografici degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale, esperite le opportune indagini di mercato, il C.T.U. stendeva la seguente perizia di consulenza.



CAP. 2 - QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventiennale, 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, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

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

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

quota di proprietà pari a 1000/1000 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Poggiomarino alla Via XXV Aprile n. 94 e 96, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. G762, Allegato 2:

- F. 17, p.lla 122, sub 4, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, PT/S1, rendita € 113,10;

in nuda proprietà [REDACTED] nata a [REDACTED]

C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1 in comunione dei beni, con

annessa corte di pertinenza, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune cod.

G762, Allegato 2:

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

7



- F. 17, p.lla 182, Sub. 101, area urbana con superficie di 86 mq. ancora intestata ai fratelli [REDACTED]

Esaminata la documentazione allegata dal creditore precedente, la stessa è risultata completa ed idonea con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c..

Inoltre, il sottoscritto ha provveduto a consultare i registri immobiliari di Napoli 2 dai quali è risultato il seguente elenco:

2.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (Allegato 3) è stato effettuato Elenco Formalità:

- Ispezione n. T277799 del 24/10/2017 a nome di [REDACTED]
- Ispezione n. T281475 del 24/10/2017 per immobile Comune di Poggiomarino (NA) Tipo catasto : Fabbricati **Foglio : 17 - Particella 122 - Sub. 4;**
- Ispezione n. T316127 24/10/2017 per immobile Comune di Poggiomarino (NA) Tipo catasto : Fabbricati **Foglio : 17 - Particella 182 - Sub. 101;**
- Ispezione n. T285564 del 24/10/2017 per immobile Comune di Poggiomarino (NA) Tipo catasto : Fabbricati **Foglio : 6 - Particella 227 - Sub. 2;**

con relative Note Trascrizioni ed Iscrizioni per i beni oggetto di espropriazione, risulta quanto segue:

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti: Note individuate: 7.

TRASCRIZIONE A FAVORE

- 1- Donazione del 04/01/2002 - Repertorio n. 24356, Raccolta n. 10684 notaio Matrone Raffaele trascritto il 10 gennaio 2002 ai numeri 1038/865, donazione da

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it

8



parte della [redacted] ai figli [redacted]
[redacted]

A favore di [redacted] nata il [redacted] in regime di
comunione legale, [redacted] nato il [redacted] in
regime di comunione legale e [redacted] nata il [redacted] a
Poggiomarino in regime di comunione legale

Contro [redacted] nata il [redacted] a [redacted], vedova con il quale [redacted]
[redacted] dona ai figli diversi immobili in Poggiomarino; la donazione è fatta a titolo di
legittima e per l'eventuale supero a titolo di disponibile con dispensa dalla collazione.

2- Divisione del 04/01/2002 - Repertorio n. 24356, Raccolta n. 10684 notaio
Matrone Raffaele trascritto il 10 gennaio 2002 ai numeri 1039/866

A favore [redacted] nato il [redacted] CF [redacted]
[redacted] E e [redacted] nata il [redacted] a [redacted] CF [redacted]
[redacted]

Contro [redacted] nato il [redacted] CF [redacted]
[redacted] E, [redacted] nata il [redacted] a [redacted] CF [redacted]
[redacted] e [redacted] nata il [redacted] a [redacted] CF [redacted]
[redacted]

"Al signor [redacted] e' stato assegnato quanto segue: fabbricato in Poggiomarino via
Venticinque Aprile n 76 (già 60) composto da un appartamento in pianorizzato di tre vani ed
accessori, da un sottostante piano seminterrato di tre locali e da annesso spiazzo
pertinenziale. Il tutto, della complessiva superficie di metri quadrati trecentosessantatré,
confina a nord con [redacted], a sud [redacted] ad est con
[redacted] e ad ovest [redacted] o aventi causa.

Firmato Dal: PAPPALARDO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e9b237d545a223e0b3b1f532c0c8e51



Alla signora [REDACTED] e' stato assegnato quanto segue: appartamento in pianterreno del fabbricato in Poggiomarino Via Venticinque Aprile numero 96 (gia' 54) composto da due vani con accessori, piccolo rispostiglio posto sotto il primo rampante di scala e vano di cantina sottoposti ad uno solo dei vani terranei, confinante nell'insieme a nord con [REDACTED], a sud con beni [REDACTED] ad est con [REDACTED] e ad ovest con [REDACTED] con annesso spiazzo di terreno pertinenziale di metri quadrati ottantasei confinante a nord [REDACTED] descriversi, a sud con beni [REDACTED], ad est con [REDACTED] e ad ovest [REDACTED] gravato dal diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 540 codice civile, a favore della [REDACTED] il primo [REDACTED] immobili sono stati assegnati con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comunioni e servitù come dal possesso, dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza."

3 - Atto cautelare del 30/09/2009, Ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Napoli Registro Particolare 43594 Registro Generale 58741 Numero di Repertorio 29968/2009.

A favore Cartolianza S.r.l. con sede in Napoli, P.IVA 05408270634.

Per il diritto di nuda proprietà, Per la quota di 1/1

Contro [REDACTED] nata il [REDACTED] CF [REDACTED]
[REDACTED]

Per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)
Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it

10



Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 6
Particella 227 Subalterno 2, Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza -
Immobile n. 2

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 6
Particella 182 Subalterno 101, Natura CORTE O RESEDE Consistenza -

4 - Atto giudiziario del 30/07/2012. Verbale di pignoramento immobili del
Tribunale di Nola (NA) Registro Particolare 25182 Registro Generale 32550
Numero di Repertorio 4402/2012.

A favore Cartolianza S.r.l. con sede in Napoli, P.IVA 05408270634.

Per il diritto di nuda proprietà, Per la quota di 1/1

Contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED]
[REDACTED]

Per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda
proprietà

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96 già 54, Catasto FABBRICATI,
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 227 Subalterno 2, Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE, Consistenza 3 vani, Vi

Immobile n. 2

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96 già 54, Catasto FABBRICATI,
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 182 Subalterno 101, Natura CORTE O RESEDE Consistenza 86
mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

11



5 - **Atto giudiziario del 03/07/2013.** Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola (NA) Registro Particolare 23436 Registro Generale 30433 Numero di Repertorio 4681/2013.

A favore Cartolianza S.r.l. con sede in Napoli, P.IVA 05408270634.

Per il diritto di nuda proprietà, Per la quota di 1/1

Contro [redacted] nata il [redacted] CF [redacted]

Per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96 ex 54/58, Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 6 Particella 227 Subalterno 2, Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 3 vani, Piano T/S1.

Immobile n. 2

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96, Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 6 Particella 182 Subalterno 101, Natura CORTE O RESEDE Consistenza 86 mq.

6 - **Atto notarile pubblico del 15/12/2016.** Accettazione tacita di eredità per Notaio Matrone Raffaele, Registro Particolare 40033 Registro Generale 52014 Numero di Repertorio 24356.

A favore [redacted] nata il [redacted] CF [redacted]

[redacted] Per il diritto di nuda proprietà, Per la quota di 1/1

Contro [redacted] nata il [redacted] CF [redacted]

[redacted] Per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà.



Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96 già 54, Catasto FABBRICATI,
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 227 Subalterno 2, Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE, Consistenza 3 vani, Vi

Immobile n. 2

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96 già 54, Catasto FABBRICATI,
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 182 Subalterno 101, Natura CORTE O RESEDE Consistenza 86
mq.

ISCRIZIONE CONTRO

7 - Ipoteca giudiziale del 24/05/2012 - Sentenza di condanna del Tribunale di Napoli

Registro generale n. 26489 Registro particolare n. 2600

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96 ex 54/58, Catasto FABBRICATI,
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 227 Subalterno 2, Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE, Consistenza 3 vani, Piano T/S1.

Immobile n. 2

Comune G762 - POGGIOMARINO (NA), Via XXV Aprile n. 96, Catasto FABBRICATI, Sezione
urbana - Foglio 6 Particella 182 Subalterno 101, Natura CORTE O RESEDE Consistenza 86 mq.

A favore Cartolianza S.r.l. con sede in Napoli, P.IVA 05408270634.

Per il diritto di nuda proprietà, Per la quota di 1/1

Contro [REDACTED] nata [REDACTED] CF [REDACTED]
[REDACTED]



Per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

2.3 VERIFICA CATASTALE

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dagli Atti di Provenienza acquisiti, si conferma che, l'immobile in oggetto è identificato e censito al N.C.E.U. della provincia di Napoli nel Comune di Poggionarino alla Via XXV Aprile n. 94 e 96, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. G762:

- F. 17, p.lla 122, sub 4, appartamento, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, Piano T/S1, rendita € 113,10;

- F. 17, p.lla 182, sub 101 area urbana;

l'appartamento in ditta a [REDACTED] nata il [REDACTED] (NA),
CF [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]
(NA), CF [REDACTED] ma con la dicitura da verificare; inoltre, dalle visure storiche per immobile risulta che è stata eseguita una variazione in Catasto in data 22/03/2016 con protocollo n. NA0126788 in atti dal 22/03/2016 per la bonifica dell'identificativo catastale (n. 62311.1/2016), in quanto precedentemente gli immobili al catasto urbano avevano il numero identificativo del foglio uguale a sei, il quale è lo stesso numero di foglio riportato nell'iscrizione dell'ipoteca.

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate e della planimetria catastale e della mappa estratte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, in data 23/06/2017 è possibile affermare che i dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

14



2.4 - VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale Di Napoli e presso i notai ancora in attività il sottoscritto ha effettuato le ricerche dei titoli ultraventennali regolarmente trascritti a partire dal **primo atto traslativo** trascritto anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento.

Tale ricerca ha rilevato n. **3 Titoli di Provenienza** (Allegato 4).

Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto alla [REDACTED] nata [REDACTED] (NA), CF [REDACTED], in piena proprietà in virtù di:

1 - Donazione e divisione del 04/01/2012 a firma del notaio Raffaele Matrone trascritto a Napoli 2 il 10/01/2012 rispettivamente ai numeri 1038/865 e 1039/866 con i quali [REDACTED] nata a [REDACTED] riservando per se il diritto di abitazione, dona a favore dei [REDACTED] e [REDACTED] la sua quota di proprietà di diversi immobili provenienti dalla successione del marito [REDACTED] di cui si scriverà di seguito; successivamente i [REDACTED] tali beni e la quota spettante a [REDACTED] è la seguente: *"Appartamento in pian terreno del fabbricato in Poggiomarino Via XXV Aprile n. 96 (già 54) composto da due vani con accessori, piccolo ripostiglio posto sotto il primo rampante di scala e vano di cantina sottoposti ad uno solo dei terranei, confinante nell'insieme a nord con [REDACTED] a sud [REDACTED] ad est con [REDACTED] e ad ovest [REDACTED] identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. G762:*



F. 6, mappale 227/2, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, P2, rendita € 113,10; con annesso spiazzo di terreno pertinenziale di metri quadrati ottantasei confinante a nord [redacted] a descriversi, a sud [redacted] ad est [redacted] e ad ovest [redacted] ed individuato in mappa del catasto urbano al foglio 17 mappale 182/101, il tutto in Poggiomarino alla Via XXV Aprile n. 94 e 96.

2 - Denuncia di successione del 10/07/1980 annotata al n. 78 del vol. 280, trascritta a Napoli 2 in data 26/03/1981 ai n. 7152/6167 a seguito della morte di [redacted] avvenuta in data 18/01/1980, il quale lasciava come suoi eredi il [redacted] nata a [redacted] e il [redacted] [redacted] a [redacted] nato il [redacted] a [redacted] e [redacted] a [redacted] lasciando tra l'altro: "Appartamento in pian terreno del fabbricato in Poggiomarino Via XXV Aprile n. 96 (già 54) composto da due vani con accessori, piccolo ripostiglio posto sotto il primo rampante di scala e vano di cantina sottoposti ad uno solo dei terranei, confinante nell'insieme a nord con [redacted] a sud con [redacted] ad est [redacted] e ad ovest [redacted] identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. G762:

F. 6, mappale 227/2, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, P2, rendita € 113,10; con annesso spiazzo di terreno pertinenziale di metri quadrati ottantasei confinante a nord [redacted] a descriversi, a sud [redacted] ad est [redacted] e ad ovest [redacted] ed individuato in mappa del catasto urbano al foglio 17 mappale 182/101, il tutto in Poggiomarino alla Via XXV Aprile n. 94 e 96.

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 P.B.C. : michele.pappalardo.11919@ordingna.it

16



3 - Atto di divisione del 24/09/1976 a firma del notaio Maria Grazie Jannitti trascritto il 23/10/1976 (repertorio 13040 - raccolta 700) ai nn. 21534/18791 col quale i germani [REDACTED] [REDACTED] procedevano alla divisione dell'eredità paterna; al dividente [REDACTED] resta attribuito quanto segue: "porzione di fabbricato composta di 2 vani terranei civv. 54 - 58, cantinato sottostante, discesa di cantina con sovrastante forno e antiforno e piccolo ripostiglio" riportata in catasto infra la maggiore consistenza della partita 290, Foglio 6, Particella 227 via Botteghelle n. 1, A/4, vani 3 e nelle planimetrie di frazionamento alla scheda registrata all'UTE di Napoli il 05/03/1974 al n. 150.

4 - Atto di acquisto del 02/03/1973 a firma del notaio Michele Diliegro trascritto il 23/03/197 (repertorio 44174 - raccolta 2660) ai nn. 14002/12412 con il quale [REDACTED] acquista dal [REDACTED] "la zona di terreno di natura seminativo irriguo sita in Poggiomarino, sezione Flocco, contrada Botteghelle, della superficie di circa are quattro e centiare settanta, confinante a sud e ad est [REDACTED] a nord con beni di [REDACTED] ad ovest con [REDACTED]" Nel catasto rustico del comune di Flocco alla partita 1072 foglio 5, Particella 182 are 4,55.

2.5 ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI

Il sottoscritto ha fatto richiesta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Nola del Certificato Stato Civile (All. n. 5) dal quale si rileva che:



- La Sig.ra [redacted] nata [redacted] risulta coniugato con il [redacted] in data [redacted] in regime di comunione dei beni.

Inoltre è stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Nola il Certificato di Residenza (Allegato 5) dal quale si rileva che l'esecutata risultava residente in [redacted]

- La [redacted] nata [redacted] risulta residente in Poggiomarino alla Via XXV Aprile n. 94.

Inoltre è stato richiesto lo stato di famiglia (All. n. 5) dal quale si rileva che la [redacted] abitante in Via XXV Aprile n. 94 è composta dalla stessa [redacted] e dal [redacted] nato a [redacted] il [redacted]



CAP. 3 - QUESITO 2

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

3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di lotto unico composto da un appartamento al piano terreno con cantina sottostante annessa e una corte di pertinenza, ubicato nel comune di Poggiomarino (NA) alla Via XXV Aprile n. 94 e 96.

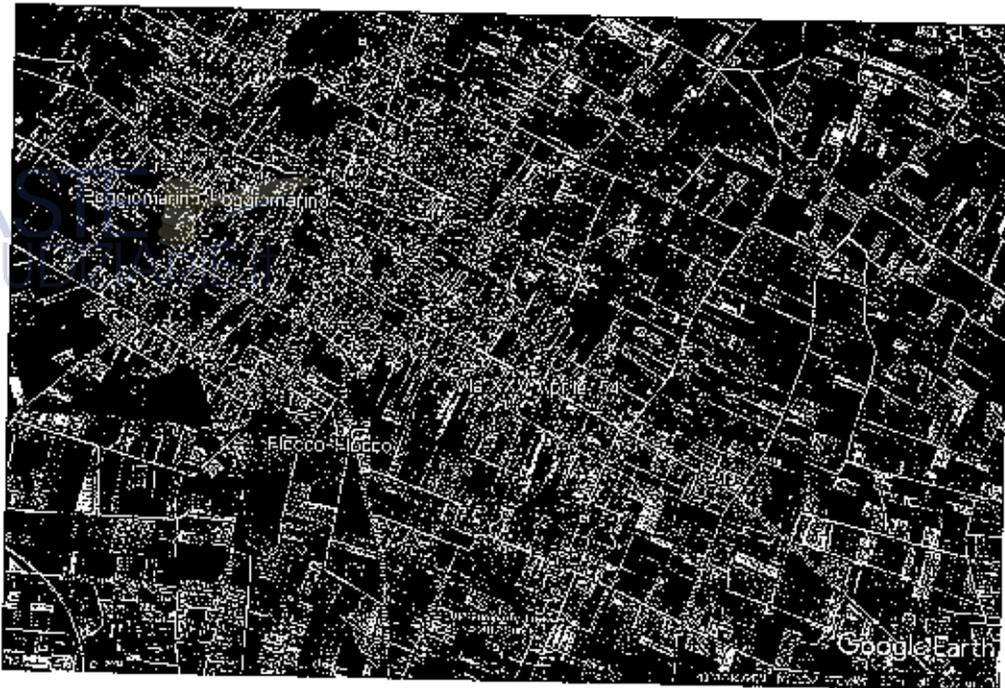


Vista da via XXV Aprile

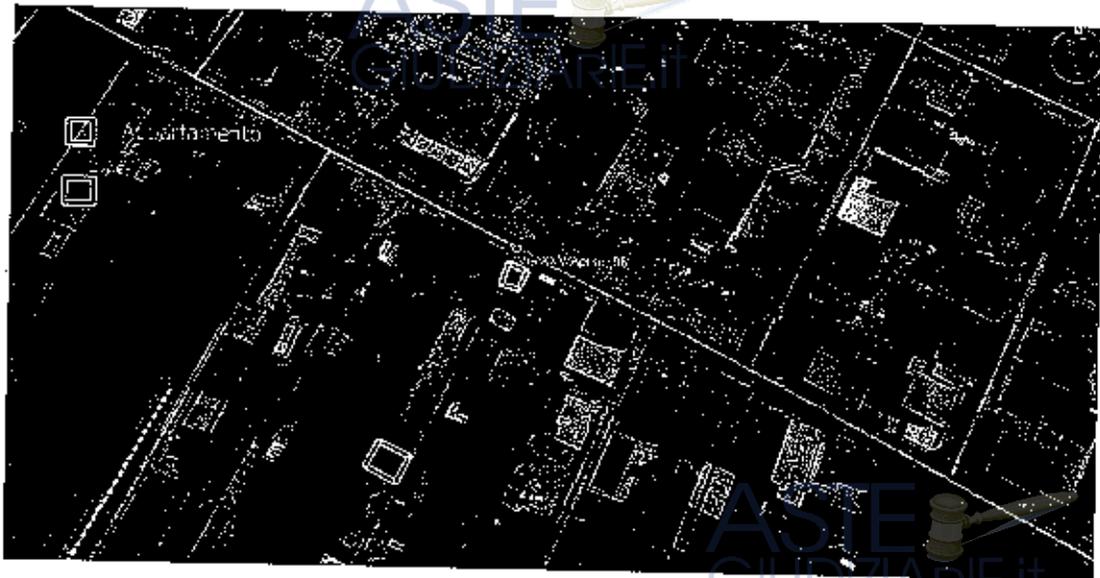
Il fabbricato è situato in una zona periferica a carattere residenziale limitrofa alla zona con dotazione di servizi ed attività commerciali; la zona è servita dal



trasporto pubblico su gomma che collega la zona con i limitrofi comuni vesuviani e risulta distante circa 8,5 km dall'uscita dello svincolo autostradale della A30 casello di Sarno.



Macro localizzazione



Micro localizzazione

Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 ed è articolato su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato dove si trovano le cantine;



l'edificio presenta una struttura portante in muratura di pietra lavica con fondazioni di tipo dirette, mentre il solaio di copertura dell'appartamento è a volta.

I prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate di colore rosso e bianco, al primo piano aggetta un balcone lungo due lati del perimetro del fabbricato; all'immobile si accede sia dalla Via XXV Aprile che dal viale comune, mentre alla cantina sottostante si accede mediante una rampa di scale di proprietà esclusiva; la corte urbana di pertinenza dista circa venti metri lungo il viale comune ed ha una forma quadrata, è recintato su tre lati con recinzioni di diverso tipo e non è pavimentato.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie, Allegato 6.

3.2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al N.C.E.U. nel Comune Poggiomarino (NA) alla Via XXV Aprile n. 94 e 96:

Appartamento:

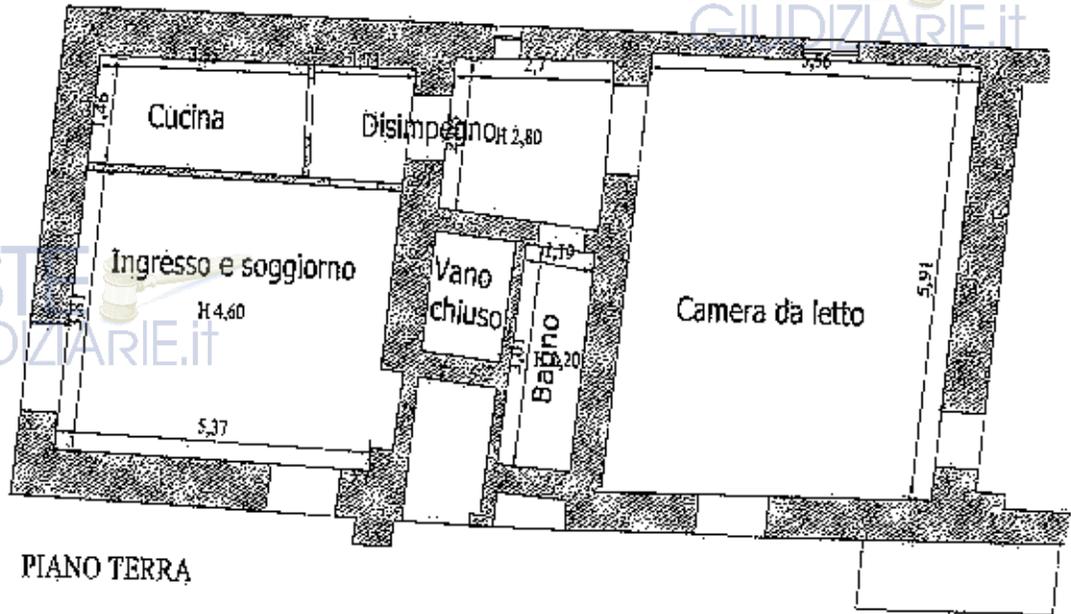
- F. 17, p.lla 122, sub 4, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, P T/S1, rendita € 113,10, via Don XXV Aprile n. 94 e 96, piano terra e seminterrato;

Corte urbana di pertinenza:

- F. 17, p.lla 182, sub 101, area urbana, XXV Aprile n. 60, piano T.



Rappresentazione grafica dei subalterni non in scala:



PIANO TERRA

Piano terreno - rappresentazione non in scala



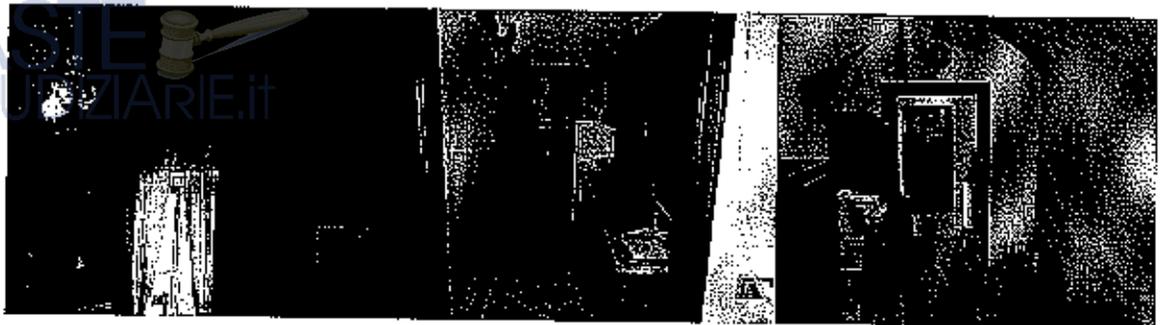
PIANO INTERRATO

Piano interrato - rappresentazione non in scala



3.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**LOTTO N. 1 - APPARTAMENTO**

Descrizione. Appartamento posto al piano terra del fabbricato ad angolo tra la Via XXV Aprile e il viale comune; l'appartamento è composta da un ingresso – soggiorno al quale si accede sia tramite la Via XXV Aprile che dal viale comune, .

**Ingresso-soggiorno****Cucina****Disimpegno**

le porte sono in legno tamburato e vetro smerigliato mentre gli infissi sono in alluminio di colore bianco.

**Letto matrimoniale****Bagno**

Il pavimento della camera da letto è formato da quadroni di segato di marmo a grana piccola mentre gli altri ambienti sono pavimentati con un'unica mattonella di maiolica di colore beige ad esclusione del bagno che è pavimentato e rivestito con mattonelle di maiolica di colore bianco.



L'appartamento si trova in normale stato di manutenzione e con rifiniture datate; è dotato di impianto elettrico, idrico di carico e scarico, di riscaldamento tradizionale autonomo.

La cantina è allo stato grezzo, le pareti non sono intonacate e la pavimentazione, sconnessa in diversi punti, è stata realizzata mediante un massetto di cemento di esiguo spessore.



Ingresso cantina

Inoltre, sia la rampa di accesso che la stessa cantina sono pieni di materiale accantonato da molto tempo.



Rampa

Cantina

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

24



Infine, la corte di pertinenza si trova ad una distanza di circa venti metri lungo il viale comune in direzione sud ha una forma quadrata ed una superficie di circa ottantasei metri quadrati; è recintata su tre lati da diversi tipi di recinzione realizzata, probabilmente, dai proprietari confinanti mentre il lato lungo il viale comune è recintato in parte con un muretto alto trenta centimetri con sopra paletti e rete di ferro, mentre la restante parte è chiusa con un cancello a due ante di legno e rete di ferro.



Viale comune

corte urbana

Gli impianti appaiono non provvisti di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero **adeguare gli impianti elettrico, idrico e riscaldamento** per l'intero appartamento quantificato in € 2.500,00.

Di seguito si elencano le superfici nette calpestabili relative ad ogni singolo vano:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montadoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it

25



SUPERFICIE	Piano	Porzione	mq
Appartamento	T	Cucina	5,36
		disimpegno	8,95
		soggiorno	21
		Camera da letto	33
		bagno	3,6
		quota murature	31
	S1	cantina	27,4
		impegno	10,3
		quota murature	15
	Area esterna		corte
Superficie		totale	242

Per maggiori dettagli si rimanda alla visione dei disegni, Allegato 7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it

26



CAP. 4 - QUESITO 3

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

4.1 - TITOLO DI PROPRIETA' - PROVENIENZA

Dall'analisi dei titoli di provenienza del ventennio è emerso che l'appartamento con corte urbana di pertinenza oggetto di pignoramento ubicati in Poggiomarino (NA) alla Via XXV Aprile n. 94 e 96 sono pervenuti:

1. [REDACTED] per atto di divisione con i [REDACTED] [REDACTED] a seguito di donazione con medesimo atto da parte della propria [REDACTED] la quale si è riservata il diritto di abitazione, per atto a rogito del notaio Raffaele Matrone del 4 gennaio 2002 numero del repertorio 24356, numero della raccolta 10684, trascritti rispettivamente ai nn. 1038/865 e 1039/866 in data 10 gennaio 2002;
2. mentre alla [REDACTED] e ai suoi figli [REDACTED] [REDACTED] per successione del proprio [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] presentata in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del volume [REDACTED];
3. a sua volta l'appartamento era pervenuto a [REDACTED] per atto di cessione e divisione con i propri germani a rogito del notaio Maria Grazia Jannitti



del 24 settembre 1976 numero del repertorio 13040, numero della raccolta 700, a seguito della [REDACTED] dichiarazione di successione presentata in Castellammare di Stabia in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del volume [REDACTED]

4. mentre la corte urbana era, invece, sempre a [REDACTED] a seguito di acquisto mediante rogito del notaio Michele Diliegro in data 2 marzo 1973 al numero di repertorio 44174 e numero della raccolta 2660 da [REDACTED]

4.2 - VARIAZIONI CATASTALI CON INDICAZIONE DELLA EX-PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTE IL MANUFATTO

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che dallo stralcio di Mappa Terreni Allegato 2 del Comune di Poggiomarino (NA) la particella sulla quale insiste il fabbricato identificata al Foglio 17 Particella 122 è quella corretta.

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che l'Estratto di Mappa Allegato 2 della particella di terreno, sulla quale insiste il fabbricato, identificata al Foglio 13 Particella 122, rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato.

Dalla visura storica catastale per immobile al Foglio 17 della particella 122 Sub 4 Allegato 2 si rileva che la stessa proviene dall'immobile individuato dai seguenti dati catastali: foglio 6 particella 227 Sub 2, la quale a sua volta deriva dalla scheda di presentazione n. 150 presentata in data 05/03/1974, come risulta dall'atto del notaio Maria Grazia Jannitti del 24 settembre 1976 descritto in precedenza al punto 3.



Si sono susseguite poi le seguenti variazioni che hanno delineato l'attuale consistenza del fabbricato:

- Variazione aggiornamento planimetrico del 23/12/2016 protocollo n. NA0521205 in atti dal 23/12/2016 (n. 234101.1/2016);
- Variazione identificativo catastale del 22/03/2016 protocollo n. NA0126788 in atti dal 22/03/2016 (n. 62311.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Costituzione del 05/03/1974, in atti da 20/11/1999 CLS RIF PF 99 (n. 15071974).

Mentre per la corte urbana si sono susseguite poi le seguenti variazioni che hanno delineato l'attuale consistenza:

- Variazioni identificativi per allineamento mappe del 28/12/2004 protocollo n. NA 0867708 in atti dal 28/12/2004 (n. 205890.1/2004);
- Tipo mappale del 18/10/1996 in atti dal 18/05/1999 (n. 4341.529/1988);
- Impianto meccanografico del 18/02/1977.



CAP. 5 - QUESITO 4

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

5.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al N.C.E.U. nel Comune Poggiomarino (NA) alla Via XXV Aprile n. 94 e 96:

Appartamento:

- F. 17, p.lla 122, sub 4, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, piano T/S1, rendita € 113,10, via XXV Aprile n. 54/58, piano T/S1;

Corte urbana:

- F. 17, p.lla 182, sub 101, area urbana, via XXV Aprile n. 60, piano T.

risultano correttamente individuati nell'atto di pignoramento, in quanto all'atto del pignoramento l'appartamento di cui trattasi aveva altri identificativi catastali, i quali sono stati variati d'ufficio dalla stessa Agenzia del Territorio a seguito di variazione del 22/03/2016, mentre la corte urbana fin dal pignoramento aveva questi identificativi catastali.

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

Planimetrie catastali delle singole u.i. (All. n. 2):

- F. 17, p.lla 122, sub 4 (Visura del 23/06/2017 - n. T274850);
- F. 17, p.lla 182, sub 101 (Visura del 24/10/2017 - n. T88133);

Visura storica per immobile Catasto Terreni (All. n. 2):

- F. 17, p.lla 122 (Visura del n. 27/10/2017 - n. T1985);



Visura storica per immobile Catasto Fabbricati (All. n. 2):

- F. 17, p.lla 122, sub 4 (Visura del 23/06/2017 - n. T69994);
- F. 17, p.lla 227, sub 2 (Visura del 23/06/2017 - n. T67707);

Estratto di mappa (All. n. 2)

- F. 17, p.lla 122 (Visura del n. 23/06/2017 - n. T73802).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CAP. 6 - QUESITO 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento; evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dall'esame della documentazione acquisita quale gli atti di provenienza, le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali e i sopralluoghi effettuati si **rileva la corrispondenza** tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento, il bene risulta univocamente individuato, a meno delle modifiche apportate di cui si scriverà in seguito.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it

31



CAP. 7 - QUESITO 6

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazioni e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti

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

Dall'esame dell'Atto di provenienza, le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali acquisite e i sopralluoghi effettuati si rileva la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in quanto dall'atto di provenienza, la divisione tra [REDACTED] l'immobile trasferito ubicato nel fabbricato sito in Poggiomarino (NA) alla Via XXV Aprile n. 94 e 96 è un appartamento al piano terra con una corte urbana di pertinenza.

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

All'atto dei sopralluoghi effettuati è stato effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e sono state riscontrate alcune difformità.

In particolare il vano prospiciente la via XXV Aprile è stato diviso mediante due tramezzi per ricavare una cucina ed aperta una finestra sulla via XXV Aprile, è



CAP. 8 - QUESITO 7-8

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 sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

L'identificativo catastale **non include** alcuna porzione aliena, comune o comunque non pignorata.

L'immobile **non deriva** da una maggiore consistenza originaria frazionata e/o ceduta a terzi.

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

CAP. 9 - QUESITO 9

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Poggiomarino alla via XXV Aprile n. 94 e 96 identificato al NCT al F. 17 Particella 122 è individuato (Allegato n. 8) nel vigente **Piano Regolatore Generale** (Il Piano Regolatore Generale è stato



approvato con le prescrizioni e in conformità alle deliberazioni del Consiglio provinciale, n. 17, del 4 febbraio 1998, e n. 146, del 20 ottobre 1998) in un' area classificata come zona omogenea

- "ZONA B2 Residenziale esistente"

LIMITI:

Rappresentata dall'edilizia esistente e dai lotti liberi interclusi così come delimitata nelle tavole di zonizzazione del P. R. G., è costituita dal tessuto edilizio di più recente edificazione sviluppato a nord delle zone B e B1 e in località Fornillo, generalmente distesa a macchia d'olio lungo tutti gli assi viari con un tessuto rado, inglobante ampi spazi verdi ad orto o frutteto che necessitano soprattutto di interventi di recupero urbanistico e di integrazioni edilizie connettive.

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale fondiaria ha 82,67; Densità fondiaria ab/ha 90; Abitanti insediati al 2004, n. 7.440; Indice di affollamento ab/v 0,9, Vani insediati n. 8.226;

DATI URBANISTICO EDILIZI

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,90; Lotto minimo per la nuova edificazione mq 300; n. max dei piani n. 3; H max ml 10,60; Rapporto di copertura mq/mq 0,33=1/3
Distanze come da R.E.C. e Tabelle dei tipi edilizi

STANDARDS URBANISTICI Soddisfatti dall'esistente e dalle previsioni del P.R.G. nella misura di 18 mq/ab, sono assolti mediante gli oneri di urbanizzazione.

NORME DI ATTUAZIONE

Le previsioni di Piano si attuano mediante:

1. Intervento diretto per le opere di sopraelevazione e ampliamenti contenuti nel 30% dell'esistente e nei limiti fissati dal paragrafo << Dati Urbanistico - Edilizi >>:
2. Piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, per gli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle superficie e dei volumi esistenti, nonché, nel rispetto dei valori ambientali riconosciuti

PRESCRIZIONI DI ZONA Le aree libere non sono edificabili. Le stesse potranno essere destinate solo ad attrezzature di quartiere eventualmente necessarie (ad interventi pubblici) nelle more dell'individuazione pubblica di tali aree, esse sono classificate " agricole ".

Per gli edifici preesistenti è consentito:

- il completamento anche mediante sopraelevazione purchè essa sia contenuta entro i limiti di altezza e di volume della zona.
- la ristrutturazione edilizia entro i limiti del volume, delle altezze e delle superfici coperte originarie, e nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti, anche con parziali sostituzioni purchè queste non superino il 30% del volume originario. E' altresì consentito il cambio di destinazione d'uso compatibile con la destinazione di zona ed una tantum, l'incremento di mq 15 della SU di ogni unità abitativa esclusivamente destinato a servizi igienici e cucine a condizione che i corrispondenti volumi siano armonicamente inseriti nel contesto e non prospettino su spazi pubblici.
- la ricostruzione edilizia nei limiti delle sagome planovolumetriche esistenti. E' altresì consentito il cambio di destinazione d'uso.
- la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri preesistenti.

Sino all'individuazione dei piani di recupero ex L. 457/78 o dei piani o programmi di intervento integrati ex L. 179/92 e 493/93 in tutta la zona> sono vietati gli interventi di ricostruzione e di sostituzione

edilizia di edifici esistenti aventi elementi significativi quali portali, androni a volta, cornici, marcapiani, cornicioni, ecc. che ne caratterizzano l'aspetto sotto il profilo architettonico, storico ed ambientale o che comunque costituiscono esempi tipologici significativi (masserie, trulli, ecc.) del territorio.

I frazionamenti di aree già parzialmente edificate o già asservite ad altre costruzioni, e posti



in essere posteriormente alla data di adozione del presente P.R.G., non saranno validi ai fini della utilizzazione dello jus aedificandi se non assicurano alle costruzioni esistenti sulle particelle originarie, o alle costruzioni cui sono asservite, un indice di fabbricabilità fondiaria di 1,40 mc/mq.

Oltre alle residenze è ammessa la destinazione d'uso per uffici, per il commercio e l'artigianato non inquinante, nonché interventi ricettivi con letti a rotazione d'uso e di ristorazione. In tutti gli interventi di sopraelevazione e ristrutturazione è prescritta l'applicazione dell'art. 9 della L. 122/89 nei limiti planovolumetrici definiti dal R.E.C. In tutti gli interventi di ricostruzione, sostituzione edilizia e di nuova edificazione è prescritta l'applicazione dell'art. 2 della L. 122/89 nella misura di 1 mq ogni 10 mc. Il limite di zona costituisce delimitazione della zona degradata ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78. I proprietari di immobili, singolarmente o riuniti in consorzio, per effetto di tale individuazione possono proporre progetti di recupero di iniziativa privata accedendo ai finanziamenti e alle agevolazioni di cui alle Leggi n° 457/78 e n° 179/92 a condizione che gli interventi stessi siano conformi alla normativa tecnica e procedurale prescritta dalla vigente e/o emananda legislazione in materia. L'Amministrazione comunale nell'ambito della stessa zona, ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78, dell'art. 16 della L. 179/92 e dell'art. 11 della L. 493/93 può individuare con atto consiliare piani di recupero e programmi integrati di intervento sottoponendo i rispettivi ambiti a progetto esecutivo di intervento preventivo dandone successiva attuazione nei tempi prescritti dal P.P.A. redatto ai sensi della L.R. 39/78 e nei modi e con i soggetti individuati dalla vigente o emananda normativa in materia. L'Amministrazione comunale nell'ambito della stessa zona ai sensi dell'art. 29 della L. 47/85, può individuare zone di recupero urbanistico di insediamenti abusivi da sottoporre a intervento preventivo dandone successiva attuazione nei tempi prescritti dal PPA redatto ai sensi della L.R. 39/78 e nei modi individuati dalla vigente ed emananda normativa in materia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

36

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it



CAP. 10 - QUESITO 10

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e degli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.

10.1 - CONFORMITA' EDILIZIA

In data 28/06/2017 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Poggiomarino per il reperimento di documentazione urbanistica-edilizia relativa all'immobile oggetto di pignoramento e da accertamenti effettuati ed esaminata la documentazione acquisita agli atti si rileva, per il fabbricato ad oggetto, quanto segue:

- il fabbricato è di antica realizzazione ed è stato realizzato prima del 1942, pertanto è legittimo sotto il profilo urbanistico; ma lo stato dei luoghi dell'appartamento non è coincidente con quello riportato nella planimetria catastale, la quale è stata presentata in catasto in data 05/03/1974.



10.2 - TIPOLOGIA ABUSI

Osservando la planimetria catastale è possibile constatare, rispetto allo stato dei luoghi, delle difformità, già descritte nei precedenti paragrafi, che si andranno a descrivere di seguito:

- 1) diversa distribuzione interna con la creazione di una cucina e la trasformazione di un ripostiglio in bagno;
- 2) variazioni prospettiche mediante la realizzazione di due finestre, una prospiciente la via XXV Aprile e l'altra il viale comune.

Le difformità rilevate per l'appartamento possono essere sanati con un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e con il pagamento della relativa sanzione di € 2.838,00 e dei diritti di segreteria che per il Comune di Poggiomarino sono pari ad € 100,00, oltre alle marche da bollo; considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, si può stimare un **costo di circa € 5.000,00.**

Gli abusi descritti in precedenza sono sanabili in quanto conformi alla normativa urbanistica vigente.

CAP. 11 - QUESITO 11

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

Dall'analisi della documentazione non si rileva la presenza della certificazione energetica, sarà necessario redigere il suddetto certificato costi quantificati in € 500.



CAP. 12 - QUESITO 12

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

Trattasi di un appartamento con corte urbana annessa, la quale può essere utilizzata quale posto auto allo scoperto non essendo ubicata in adiacenza all'appartamento al piano terra ma distante qualche decina di metri.

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, gli accessi, la sua destinazione d'uso, si ritiene che l'immobile non è vendibile in più lotti; inoltre, il frazionamento dell'attuale appartamento in due unità ne diminuirebbe il valore di mercato e renderebbe più difficile la vendita.

Si stabilisce la formazione un unico lotto costituito dall'appartamento con area urbana di pertinenza, condizione la quale accrescerà il valore del bene principale stesso.

Per quanto riportato in precedenza e dall'analisi dei beni oggetto di pignoramento, si è dedotto che le unità immobiliari oggetto di pignoramento possano essere vendute in un unico lotto.



CAP. 13 - QUESITO 13

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

In considerazione dell'impostazione strutturale, la destinazione d'uso, la dimensione e degli accessi l'immobile oggetto di pignoramento non risulta divisibile; inoltre come già spiegato nel CAP 12 l'eventuale suddivisione comporterebbe un notevole deprezzamento del valore, pertanto si sconsiglia la sua divisione in ulteriori lotti.

CAP. 14 - QUESITO 14

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazioni opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta essere occupato dalla [REDACTED] e dal nipote [REDACTED].

CAP. 15 - QUESITO 15

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge della debitrice.



CAP. 16 - QUESITO 16

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

16.1 - ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI

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

16.2 - USI CIVICI

Il sottoscritto è in possesso di un Certificato (Allegato 9) rilasciato dalla Regione Campania Ufficio Usi Civici per altra esecuzione nel quale si attesta che nel territorio di Poggiomarino non vi sono terreni gravati da usi civici.

16.3- SPESE CONDOMINIALI

Non risulta costituito alcun condominio e, quindi, non risultano spese condominiali insolute.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it

41



CAP. 17 - QUESITO 17

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insoluite; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

17.1. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

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

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

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

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

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



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

Per quanto illustrato nei capitoli precedenti si definisce la **superficie commerciale** computata esclusivamente in relazione alle parti ritenute **legittime**, ovvero a quelle comunque sanabili con accertamento di conformità.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini, soffitte, accessori, etc...)

SUPERFICIE	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda
Appartamento	T	Cucina	5,36	4,6	100%	5,36
		disimpegno	8,95			8,95
		soggiorno	21			21
		Camera da letto	33			33
		bagno	3,6	1,2		3,6
	quota murature	31		31		
	SI	cantina	27,4	2,25	25%	6,85
		disimpegno	10,3			2,575
		quota murature	15			3,75
Area esterna	T	corte pertinenziale	86		10%	8,6
Superficie		totale	242			124,685

Superficie commerciale = 124,7 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it

43



17.1.1. - STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari di immobili assimilabili a quello oggetto di stima per tipologia, taglio dimensionale e ubicazione eseguite da diverse agenzie immobiliari operanti nel Comune di Poggiomarino (NA) (Allegato 10).

La valutazione sarà sviluppata considerando la consistenza della proprietà (sup. commerciale) ed i relativi coefficienti correttivi.

1. Appartamento: Via Alessandro Manzoni 8, Poggiomarino (NA)**Superficie:** 100 mq abitazione**Piano:** sesto**Stato:** Buono**Valutazione:** 120.000,00€**Agenzia:** Giughiano Immobiliare**1.200 €/mq****2. Appartamento: via Giuliano 11, Poggiomarino (NA)****Superficie:** 100 mq**Piano:** terzo**Stato:** buono**Valutazione:** 135.000 €**Agenzia:** Studio Poggiomarino**1.350 €/mq****3. Appartamento: Corso Giuseppe Garibaldi,, Poggiomarino (NA)****Superficie:** 100 mq**Piano:** primo**Stato:** buono**Valutazione:** 125.000 €**Agenzia:** Studio Poggiomarino**1.250 €/mq**

La media ponderata di questi tre valori è la seguente:

$$\underline{1.200 \text{ €/mq} + 1.350 \text{ €/mq} + 1.250 \text{ €/mq} = 1.267 \text{ €/mq}}$$

3

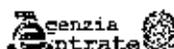


Considerando le caratteristiche dell'immobile in esame, il taglio dimensionale e le attuali condizioni di conservazione, si attribuisce un valore unitario pari a €/mq 1.150 ottenuto, a partire dalla media dei comparabili, tenendo conto di un ragionevole margine di trattativa rispetto ai prezzi di offerta (-5%), e per lo stato manutentivo (-5%).

VALORE LOTTO = 124,7 mq x 1.150 €/mq = € 143.400

17.1.2. - STIMA PER VALORI UNITARI

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Camp: POSSEDMARNO

Facoltà: Periferia-CENTRA PERIFERICA

Categoria: D0

Microzonati: U

Tipologia generale: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€/mq)		Superficie (mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	930	1200	1	2,0	3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	800	1	1,6	2,5	N
Vile a Villetta	Normale	800	1200	1	2,4	3,8	N

Stampa



La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.



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

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

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Si stabilisce, quale valore di mercato al mq, quello riportato **dall'Osservatorio Immobiliare, Agenzia del Territorio**, primo semestre 2017 del Comune di Poggiomarino che, per le tipologie residenziali ricadenti in

Fascia/zona: Periferica/Cintura periferica

Codice zona: D2 Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Si ritiene, atteso le sufficienti condizioni manutentive considerare il valore di € 850

VALORE LOTTO = 124,74 mq x 850 €/mq = € 106.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

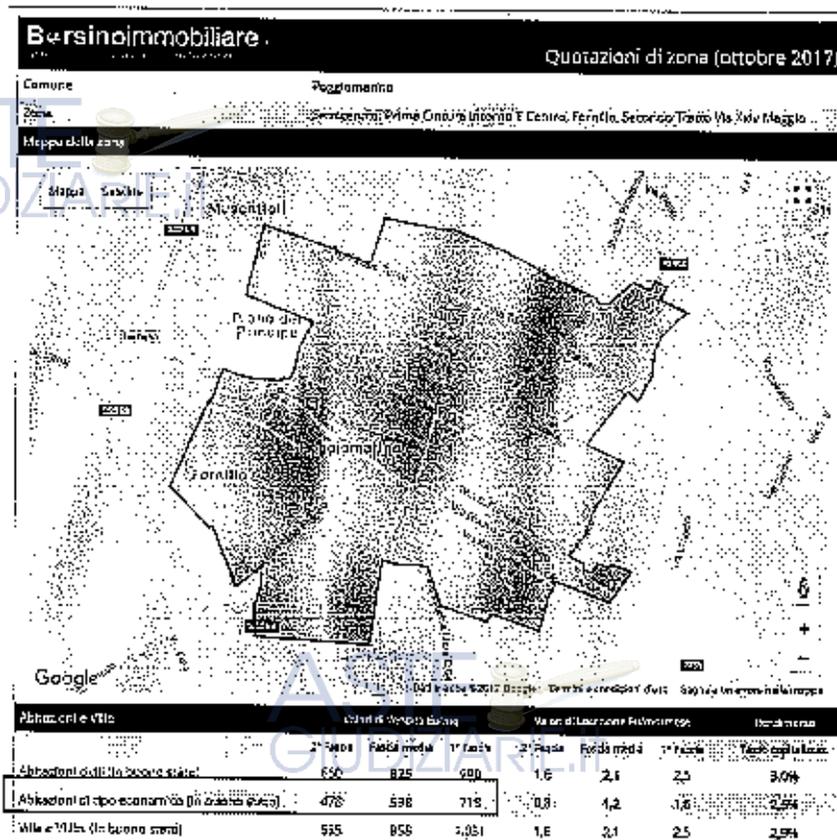
Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 – Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it

46



Altro dato ricavato dal listino della **Borsa Immobiliare** per la provincia di **Napoli**, accessibili tramite il sito www.borsainoimmobiliare.it, relativo alle quotazioni di agosto, riporta per il Comune di Poggioreale (NA) e per la zona centro: Semicentro: Prima Cintura Intorno Il Centro, Fornillo, Secondo Tratto Via XXIV Maggio, un valore medio indicato per abitazioni di tipo economico, in zona semicentrale, pari a: **718 €/mq.**



Si ritiene, atteso le condizioni manutentive considerare il valore indicato dall'Osservatorio.

Da cui:

$$\text{VALORE LOTTO} = 124,7 \text{ mq} \times 718 \text{ €/mq} = \text{€ } 89.530$$

17.2. - CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 237/2013

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it

Valore risultante dalla stima sintetica comparativa dell'immobile attraverso la media delle valutazioni di immobili analoghi eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 143.400

Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari :

€ 106.000

Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dal Borsino Immobiliare :

€ 89.530

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

€ 143.400 + € 106.000 + € 89.530 = € 113.000

3

A tale valore bisogna sottrarre le spese per l'accertamento di conformità pari a € 5.000,00, adeguamento impianti € 2.500,00 e le spese per il certificato energetico APE pari a € 500,00, da cui si ricava:

€ 113.000,00 - € 5.000,00 - € 500,00 - € 2.500,00 = € 105.000,00

CAP. 18 - QUESITO 18

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

Non vi è alcun contratto di locazione.



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 237/2013**CONCLUSIONI**

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

**All'Ill.^{mo} Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Torre Annunziata
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**


 ASTE
GIUDIZIARIE.it
RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

Espletato e concluso il processo di indagine se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti in cui si fornisce al fine, la configurazione del lotto nonché il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale e appresso riportato:

“LOTTO UNICO”

Composto da :

1 - Piena proprietà dell'appartamento posto al piano terra e piano interrato accessibile dalla Via XXV Aprile n. 94 e 96, con annessa corte urbana di pertinenza posta a poche decine di metri lungo il viale comune.

L'abitazione in analisi si compone di ingresso-salotto, cucina, una camera da letto, un disimpegno e un bagno; inoltre, la cantina è sottostante al vano ingresso e si accede attraverso una rampa di proprietà esclusiva; infine, la corte urbana della superficie di oltre 86 mq circa si trova ad alcune decine di metri lungo il viale comune.

Dati catastali

Appartamento:


 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 – Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it

49



- F. 17, p.lla 122, sub 4, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, piano T/S1, rendita € 113,10, via XXV Aprile n. 54/58, piano T/S1;

Corte urbana:

- F. 17, p.lla 182, sub 101, area urbana, via XXV Aprile n. 60, piano T.

Confini

L'appartamento confina nell'insieme a nord con [REDACTED], a sud [REDACTED], ad est con [REDACTED] e ad ovest [REDACTED] comune di accesso; l'area urbana di pertinenza confina a nord [REDACTED] a descriversi, a sud [REDACTED], ad est con [REDACTED] e ad ovest [REDACTED]

Piano Terra:

Ingresso-salotto: circa mq 21,00

WC: circa mq 3,60

Cucina: circa mq 5,36

Disimpegno: circa mq 8,95

Letto: circa mq 33,00

Piano Interrato:

Cantina: circa mq 27,40

Disimpegno: circa mq 8,95

Corte Urbana:

Area: circa mq 86,00

Complesso edilizio realizzato in epoca antecedente al 1942.

Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde ai grafici allegati alla planimetria**

catastale descritta in precedenza per le seguenti difformità:

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it

50



- diversa distribuzione interna e aperture di due finestre.

Le suddette difformità possono essere sanate con la **presentazione di un**

Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del medesimo D.P.R.

380/2001

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di

Donazione e divisione del 04/01/2006 a firma del notaio Raffaele Matrone

trascritto a Napoli 2 il 10/01/2012 rispettivamente ai numeri 1038/865 e 1039/866

con i quali [redacted] nata a [redacted] riservando per se il

diritto di abitazione, dona a favore dei [redacted], [redacted] e

[redacted] la sua quota di proprietà di diversi immobili provenienti dalla

successione del [redacted], di cui si scriverà di seguito;

successivamente alla donazione [redacted] si dividono tali beni.

PREZZO-BASE: € 105.000,00



ALLEGATI



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



ALL. 1 - VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

ALL. 2 - CATASTALI

ALL. 3 - ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI

ALL. 4 - TITOLI DI PROVENIENZA

ALL. 5 - CERTIFICATI ANAGRAFICI CREDITORI

ALL. 6 - CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEBITORE PIGNORATO

ALL. 7 - ELABORATO PLANIMETRICO

ALL. 8 - NORMATIVA URBANISTICA POGGIOMARINO

ALL. 9 - USI CIVICI

ALL. 10 - COMPARABILI

ALL. 11- RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA



Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC : michele.pappalardo.11919@ordingna.it

53



Ist. n. 8 dep. 22/03/2018

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA - GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MICHELE DI MARTINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 237/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 237/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AVVIATA DA
CARTOLIANZA S.R.L.
CONTRO

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Michele Di Martino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conferimento incarico di consulenza	Udienza del 23/11/2017
Prossima udienza di comparizione	Udienza del 22/03/2018

Torre del Greco (NA) 09/03/2018

Il CTU
Dott. Michele Pappalardo
Ingegnere Forense

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A. - Torre del Greco (NA)
Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA - GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MICHELE DI MARTINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 237/2013

Nel corso dell'udienza del 23/11/2017 il G.E. Dott. Michele Di Martino ha chiesto al sottoscritto di integrare la valutazione per l'usufrutto e per i vizi occulti; pertanto, il sottoscritto ritiene opportuno riportare di seguito l'intero capitolo relativo alla valutazione con le integrazioni richieste.

CAP. 17 - QUESITO 17

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà), esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute, indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

17.1. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

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

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

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

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Menteloto n. 25/A - Torre del Greco (NA)
Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

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

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

Per quanto illustrato nei capitoli precedenti si definisce la **superficie commerciale** computata esclusivamente in relazione alle parti ritenute legittime, ovvero a quelle comunque sanabili con accertamento di conformità.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini, soffitte, accessori, etc...)

SUPERFICIE	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda
Appartamento	T	Cucina	5,36	4,6	100%	5,36
		disimpegno	8,95			8,95
		soggiorno	21			21
		Camera da letto	33	33		
		bagno	3,6	1,2		3,6
		quota murature	31			31
Appartamento	SI	cantina	27,4	2,25	25%	6,85
		disimpegno	10,3			2,575
		quota murature	15			3,75
Area esterna	T	corte pertinenziale	86		10%	8,6
Superficie		totale	242			124,685

Superficie commerciale = 124,7 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17.1.1. - STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari di immobili assimilabili a quello oggetto di stima per tipologia, taglio dimensionale e ubicazione eseguite da diverse agenzie immobiliari operanti nel Comune di Poggiomarino (NA) (Allegato 10).

La valutazione sarà sviluppata considerando la consistenza della proprietà (sup. commerciale) ed i relativi coefficienti correttivi:

1. **Appartamento:** Via Alessandro Manzoni 8, Poggiomarino (NA)
Superficie: 100 mq abitazione
Piano: sesto
Stato: Buono
Valutazione: 120.000,00€
Agenzia: Giugliano Immobiliare
1.200 €/mq
2. **Appartamento:** via Giuliano 11, Poggiomarino (NA)
Superficie: 100 mq
Piano: terzo
Stato: buono
Valutazione: 135.000 €
Agenzia: Studio Poggiomarino
1.350 €/mq
3. **Appartamento:** Corso Giuseppe Garibaldi, Poggiomarino (NA)
Superficie: 100 mq
Piano: primo
Stato: buono
Valutazione: 125.000 €
Agenzia: Studio Poggiomarino
1.250 €/mq

La media ponderata di questi tre valori è la seguente:

ASTE GIUDIZIARIE.it $1.200 \text{ €/mq} + 1.350 \text{ €/mq} + 1.250 \text{ €/mq} = 1.267 \text{ €/mq}$

Dot. Michele Pappalardo, Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA).
Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3

Considerando le caratteristiche dell'immobile in esame, il taglio dimensionale e le attuali condizioni di conservazione, si attribuisce un valore unitario pari a €/mq 1.150 ottenuto, a partire dalla media dei comparabili, tenendo conto di un ragionevole margine di trattativa rispetto ai prezzi di offerta (-5%), e per lo stato manutentivo (-5%).

VALORE LOTTO = 124,7 mq x 1.150 €/mq = € 143.400

17.1.2. - STIMA PER VALORI UNITARI

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

Agencia Contrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1
Prov. (ric): NAPOLI
Comune: POGGIORIANO
Frazione: Sanfelice CINTURA PERPERICA
Codice zona: 02
Altitudine: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni (dell)
Destinazione Residenza:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€/mq)		Superficie (Lm)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (Lm)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni (dell)	Normale	803	1290	2	2,6	2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1020	1	2,0	2,6	N
Vine o Viti	Normale	900	1250	L	2,4	2,6	N

Scienze



La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I **valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)
Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA - GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MICHELE DI MARTINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 237/2013.

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

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

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Si stabilisce, quale valore di mercato al mq, quello riportato dall'Osservatorio Immobiliare, Agenzia del Territorio, primo semestre 2017 del Comune di Poggiomarino che, per le tipologie residenziali ricadenti in

Fascia/zona: Periferica/Cintura periferica

Codice zona: D2 Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Si ritiene, atteso le sufficienti condizioni manutentive considerare il valore di € 850

VALORE LOTTO = 124,74 mq x 850 €/mq = € 106.000

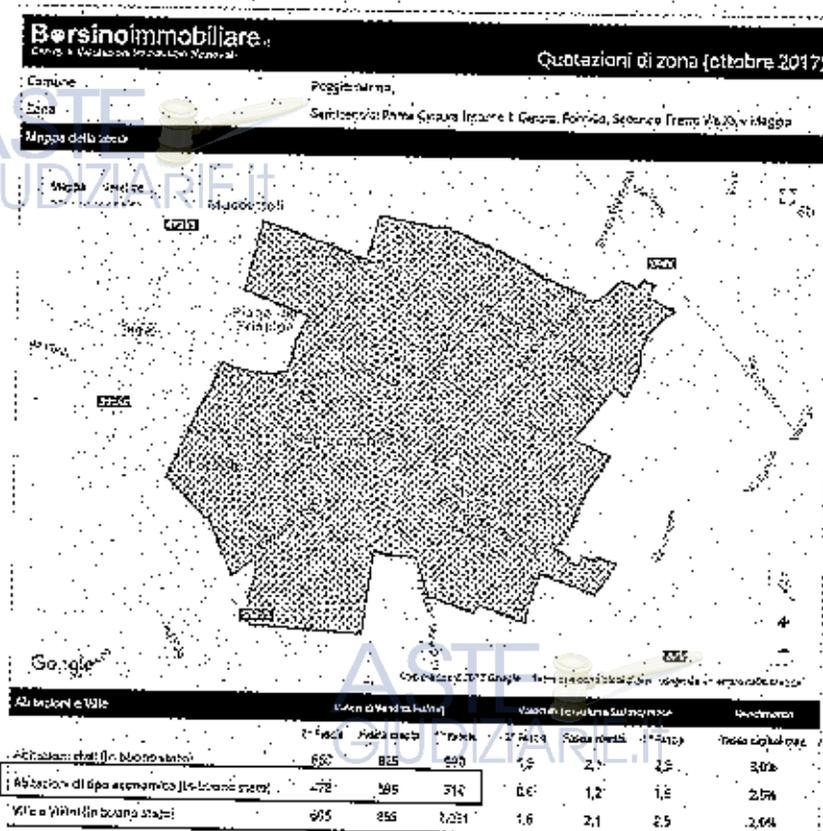
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Michele Pappalardo, Ingegnere Ferense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)
Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA - GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MICHELE DI MARTINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 237/2013

Altro dato ricavato dal listino della Borsa Immobiliare per la provincia di Napoli, accessibili tramite il sito www.borsainimmobiliare.it, relativo alle quotazioni di agosto, riporta per il Comune di Poggioreale (NA) e per la zona centro: Semicentro: Prima Cintura Intorno Il Centro, Fornillo, Secondo Tratto Via XXIV Maggio, un valore medio indicato per abitazioni di tipo economico, in zona semicentrale, pari a: 718 €/mq.



Si ritiene, atteso le condizioni manutentive considerare il valore indicato dall'Osservatorio.

Da cui:

$$\text{VALORE LOTTO} = 124,7 \text{ mq} \times 718 \text{ €/mq} = \text{€ } 89.530$$

17.2. – CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 237/2013

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 – Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA - GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MICHELE DI MARTINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 237/2015

Valore risultante dalla stima sintetica comparativa dell'immobile attraverso la media delle valutazioni di immobili analoghi eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 143.400

Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

€ 106.000

Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dal Borsino Immobiliare:

€ 89.530

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

€ 143.400 + € 106.000 + € 89.530 = € 113.000

3

A tale valore bisogna sottrarre le spese per l'accertamento di conformità pari a € 5.000,00, adeguamento impianti € 2.500,00 e le spese per il certificato energetico APE pari a € 500,00, da cui si ricava:

€ 113.000,00 - € 5.000,00 - € 500,00 - € 2.500,00 = € 105.000,00

Si riporta di seguito la tabella che mette in relazione il valore dell'usufrutto e il valore della nuda proprietà con l'età della usufruttuaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)
Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA - GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MICHELE DI MARTINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 237/2013

Età usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Valore Proprietà
da 0 a 20	917,5	95,25	4,75
da 21 a 30	800	80	20
da 31 a 40	782,5	84,75	15,25
da 41 a 45	765	73,5	26,5
da 46 a 50	247,5	34,25	25,75
da 51 a 53	330	60	40
da 54 a 56	232,5	62,75	37,25
da 57 a 60	195	58,5	41,5
da 61 a 64	177,5	53,25	46,75
da 65 a 65	160	48	52
da 67 a 68	142,5	42,75	57,25
da 70 a 72	125	37,5	62,5
da 73 a 75	107,5	32,25	67,75
da 76 a 78	90	27	73
da 79 a 82	72,5	21,75	78,25
da 83 a 85	55	16,5	83,5
da 87 a 92	37,5	11,25	88,75
da 93 a 99	20	6	94

Nel caso specifico il diritto di abitazione, del quale gode la [REDACTED] nat. [REDACTED] è assimilabile, per la stima del valore di mercato degli immobili di cui trattasi, al diritto di usufrutto ed avendo la [REDACTED] il sottoscritto applica una riduzione pari al 11,25%, come risulta dalla tabella riportata in precedenza, per cui si ha:

$$€ 105.000,00 - 11,25\% = € 93.187,50$$

Inoltre, il sottoscritto pratica una ulteriore riduzione del valore di mercato pari al 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si ha:

$$€ 82.162,50 - 10,00\% = € 83.868,75$$

che si arrotonda a € 84.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818313000 - Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.1919@ordingna.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 237/2013

CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

All'Ill.^{mo} Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Torre Annunziata
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

Espletato e concluso il processo di indagine se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti in cui si fornisce al fine, la configurazione del lotto nonché il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale e appresso riportato:

"LOTTO UNICO"

Composto da: A₁

1 - Piena proprietà dell'appartamento posto al piano terra e piano interrato accessibile dalla Via XXV Aprile n. 94 e 96, con annessa corte urbana di pertinenza posta a poche decine di metri lungo il viale comune.

L'abitazione in analisi si compone di ingresso-salotto, cucina, una camera da letto, un disimpegno e un bagno; inoltre, la cantina è sottostante al vano ingresso e si accede attraverso una rampa di proprietà esclusiva; infine, la corte urbana della superficie di oltre 86 mq circa si trova ad alcune decine di metri lungo il viale comune.

Dati catastali

Appartamento:

- F. 17, p.lla 122, sub 4, cat. A/4, Cons. 3 vani, cl. 3, piano T/S1, rendita € 113,10, via XXV Aprile n. 54/58, piano T/S1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Corte urbana:

- F. 17, p.la 182, sub 101, area urbana, via XXV Aprile n. 60, piano T.

Confini

L'appartamento confina nell'insieme a nord con [REDACTED] a sud [REDACTED]

[REDACTED] ad est con [REDACTED] e ad ovest [REDACTED]

l'area urbana di pertinenza confina a nord con [REDACTED] a descriversi, a sud [REDACTED]

[REDACTED] ad est [REDACTED] e ad ovest con [REDACTED]

Piano Terra:

Ingresso-salotto: circa mq 21,00

WC: circa mq 3,60

Cucina: circa mq 5,36

Disimpegno: circa mq 8,95

Letto: circa mq 33,00

Piano Interrato:

Cantina: circa mq 27,40

Disimpegno: circa mq 8,95

Corte Urbana:

Area: circa mq 86,00

Complesso edilizio realizzato in epoca antecedente al 1942.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati alla planimetria catastale descritta in precedenza per le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna e aperture di due finestre.

Le suddette difformità possono essere sanate con la presentazione di un **Accertamento**

di Conformità ai sensi dell'art. 37 del medesimo D.P.R. 380/2001

Dot. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA - GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MICHELE DI MARTINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 237/2013

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di
Donazione e divisione del 04/01/2006 a firma del notaio Raffaele Matrone trascritto a
Napoli 2 il 10/01/2012 rispettivamente ai numeri 1038/865 e 1039/866 con i qua
riservando per se il diritto di abitazione, dona a
favore de
la sua quota di proprietà
di diversi immobili provenienti dalla successione del di cui
si scriverà di seguito; successivamente alla donazione i si dividono
tali beni.

PREZZO-BASE: € 84.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)
Tel. 0818813000 - Mob. 3336395302 P.E.C. michele.pappalardo.11919@ordingna.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

