

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Redatta per l'immobile a destinazione residenziale sito nel Comune di Torre Annunziata (NA) ricaduto nella procedura esecutiva immobiliare promossa dal creditore procedente [REDACTED] contro il debitore [REDACTED]

(R.G.E. 24/2024)

G.E.: Dott.ssa Emanuela MUSI

C.T.U. Geom. Michele Iovane

Data: 12 Dicembre 2024

CAP. 1 - PREMessa	4
1.1.- premessa	4-
5	
1.2.- operazioni peritali	5
CAP. 2 - QUESITO N. 1	5-
6	
2.1.- verifica documentazione art. 567 comma 2 c.p.c.	
2.2.- elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	
2.3.- verifica catastale	
2.4.- verifica dei titoli di provenienza	
2.5.- certificazione anagrafica	
CAP. 3 - QUESITO N. 2	6
3.1.- tipologia e ubicazione dell'immobile	
3.2 – identificazione catastale	
3.3.- descrizione dell'immobile	
CAP. 4 - QUESITO N. 3	6-
9	
4.1.- titoli di proprietà dell'immobile	
4.2. - variazioni catastale ed estratto di mappa	
CAP. 5 - QUESITO N. 4	9
5.1.- identificazione catastale	
CAP. 6 - QUESITO N. 5	10
6.1.- conformità tra descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento	
CAP. 7 - QUESITO N. 6	10-11
7.1.- corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e lo stato dei luoghi	
7.2.- corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi	
CAP. 8- QUESITO N. 7 e N.8	11
CAP. 9- QUESITO N. 9	11-12
9.1.- utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	
CAP. 10- QUESITO N. 10	12
10.1.- conformità edilizia	
CAP. 11- QUESITO N. 11	12-13
11.1.- certificato di prestazione energetica	
CAP. 12- QUESITO N. 12	13
CAP. 13- QUESITO N. 13	13

CAP. 14- QUESITO N. 14	13-15
CAP. 15- QUESITO N. 15	15
15.1.- regime patrimoniale del debitore	
CAP. 16- QUESITO N. 16	15
16.1.- indicazione esistenza vincoli	
16.2.- usi civici	
16.3.- spese condominiali	
16.4.- procedimenti giudiziari	
CAP. 17- QUESITO N. 17	15
17.1.- domande o provvedimenti giudiziari	
17.2 – censo o livello	
CAP. 18- QUESITO N. 18	16
18.1.- criteri estimativi adottati e stima lotto unico	
18.2 - considerazioni di carattere generale e qualitativo	
18.3 - rilevazione dei prezzi di compravendita	
18.4 - determinazione della superficie commerciale	
18.5 – criteri di stima	
CAP. 19- QUESITO N. 19	16-23
CAP. 20- QUESITO N. 20	23-24
20.1 – contratto di locazione	
20.2 - riepilogo e descrizione finale	
20.3 - congedo esperto	

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA PERITALE

Il sottoscritto, Geom. Michele Iovane, con studio tecnico in Torre Annunziata (NA) alla Via San Francesco di Paola n. 74, iscritto al Collegio dei Geometri Laureati della Provincia di Napoli con il n. 3368, in esecuzione dell'incarico conferitogli in data 13 giugno 2024 dalla Dott.ssa Anna Maria Diana, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata, nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 24/2024 promossa da Intesa Sanpaolo S.p.A. contro il [REDACTED], rassegna la seguente relazione tecnica.

In essa vengono fornite esaurienti risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione contestualmente all'affidamento dell'incarico, precisando che, al fine di agevolare la lettura, i quesiti riportati nella modulistica allegata al verbale di giuramento dell'esperto, saranno appresso sinteticamente riportati.

Quesito 1:

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 13 giugno 2024, il sottoscritto riceveva dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Anna Maria Diana, l'incarico di eseguire la stima dell'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nel Comune di Torre Annunziata (NA), al Corso Vittorio Emanuele, civico 10, primo piano.

L'immobile in questione è oggetto della procedura espropriativa indicata in epigrafe, a carico dell'esecutato, [REDACTED].

Il sottoscritto, avendo accettato l'incarico e dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ha provveduto ad acquisire i dati necessari e ad avviare le verifiche preliminari finalizzate a garantire la completezza della documentazione.

A tal fine, è stata condotta una ricerca della documentazione catastale relativa all'immobile pignorato, unitamente alla verifica della documentazione ipotecaria presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 e l'Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli.

Le risultanze di tali accertamenti saranno di seguito illustrate.

A seguito delle verifiche approfondite sulla documentazione acquisita presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, con l'obiettivo di valutare la consistenza e lo stato di conservazione dello stesso.

Durante il sopralluogo, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici documentativi dello stato dei luoghi.

A seguito del sopralluogo eseguito in data 11 luglio c.a., posticipato rispetto all'orario prefissato a causa della momentanea indisponibilità dell'occupante dell'alloggio, [REDACTED] è stata tempestivamente trasmessa nel fascicolo telematico della procedura la scheda di controllo della documentazione depositata dalla parte creditrice.

Quesito 1 secondo capoverso.... predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).....;

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 24/2024 è costituito da un'unica unità immobiliare ad uso residenziale, situata nel Comune di Torre Annunziata (NA), al Corso Vittorio Emanuele, civico 10, primo piano.

Dalle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 2' mediante lo sviluppo delle formalità gravanti sul soggetto esecutato e dall'analisi delle note relative a iscrizioni e trascrizioni a favore e contro di esso, sono emerse le seguenti risultanze: **(All.to n. 1)**.

A carico del soggetto esecutato è stata individuata una formalità di trascrizione a suo carico, identificata con i numeri 7126/9047, datata 22 febbraio 2024. Tale formalità riguarda un verbale di pignoramento immobiliare a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede legale in Torino, avente ad oggetto l'immobile in questione **(Allegato n. 2)**.

La trascrizione del pignoramento, unitamente alla certificazione notarile prodotta dal Notaio Niccolò Tiecco, con sede in Perugia, relativa al suddetto immobile, nonché la verifica della regolarità degli adempimenti e della tempistica di notifica ai soggetti esecutati, hanno confermato la completezza e la conformità della documentazione (art. 567, 2° comma c.p.c.) presente nel fascicolo di causa.

Non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico del soggetto esecutato.

Si fornisce di seguito un esauriente riscontro ai quesiti richiesti:

Quesito 1 terzo capoverso.... acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene;

Individuato il bene staggito, è stata richiesto presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Provinciale del Territorio di Napoli l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'immobile posto in

Torre Annunziata (NA) al Corso Vittorio Emanuele 3' n.10 in primo piano. **(All.ti n.3-4).**

La planimetria relativa all'appartamento è stata depositata in Catasto in data 04.09.1942 e non ve ne sono state presentate altre in epoca successiva;

Quesito 1 quarto capoverso.....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.

Presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli sono state poi prodotte le visure catastali storiche dell'immobile, al fine di individuarne esattamente l'ubicazione e l'intestazione.

Il fabbricato in cui è sito l'appartamento staggito è riportato in mappa del Catasto Terreni al Foglio 9 con l'identificativo del fabbricato quale mappale 265.

L'appartamento è attualmente individuato al Catasto Fabbricati coi seguenti identificativi catastali, come rilevasi dalla visura catastale: **(Allegato n.5).**

Foglio 9 Mappale 265 Sub. 10 Corso Vittorio Emanuele 3' n.10 1' piano Categoria A/4 Cl.3 Zona Censuaria 2 Vani 5,5 Rendita catastale €. 178,95.

Il sottoscritto ha poi reperito dalle Conservatorie dei RR.II. di Napoli 2 tutti i titoli di provenienza fino a quello anteriore al ventennio e che appresso saranno dettagliati.

Quesito 2. segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile;

L'alloggio staggito è occupato [REDACTED], quale locataria, con residenza nell'immobile, come risulta dalla certificazione anagrafica prodotta. **(Allegato n.6)**

Sono stati richieste le certificazioni relative all'esecutato [REDACTED] presso l'Ufficio di Stato Civile e quello dell' Anagrafe del Comune di Napoli dalle quali risulta che lo stesso è nato a [REDACTED], è di stato libero e risiede in [REDACTED] **(Allegato n.7)**

Assunti quindi tutti i dati relativi a detta unità immobiliare, si procede appresso alla sua descrizione, in risposta al:

Quesito 3. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, 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, 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".

Acquisita la documentazione tecnica necessaria per l'individuazione corretta dell'immobile da stimare, si è concordato con il Custode Giudiziario, Avv. Luigi Infuso, di eseguire un sopralluogo congiunto in data 11 luglio 2024.

In tale data, recatoci sul luogo, si è riscontrato che la [REDACTED], locataria dell'unità immobiliare, non si è resa disponibile, nonostante fosse stata previamente informata dal Custode Giudiziario tramite contatti telefonici e con l'invio di una raccomandata con ricevuta di ritorno (R.R.R.), a lei indirizzata e che ne preannunciava il sopralluogo.

Contattata nuovamente dal Custode Giudiziario, la locataria ha confermato la sua disponibilità a consentire l'accesso all'immobile nel pomeriggio della stessa giornata.

Alle ore 16:00, come concordato, abbiamo avuto accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il fabbricato in cui è situato l'appartamento è accessibile direttamente dal portone principale posto su Corso Vittorio Emanuele 3', contrassegnato dal civico 10.

Dall'ampio androne, sul lato destro, si trova la scala che conduce al primo piano soprastante.

Tipologia, destinazione, epoca di realizzazione e stato dell'edificio:

L'area in cui è ubicato il fabbricato che ospita l'appartamento oggetto di stima è posta nel centro storico della città di Torre Annunziata.

Tale zona è caratterizzata principalmente da edifici di antica costruzione.

Descrizione dell'edificio nel quale insiste il cespite pignorato:

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato.

Esso è organizzato attorno a un'unica scala e comprende complessivamente dieci unità immobiliari, di cui cinque destinate a uso residenziale e le restanti a uso commerciale.

La costruzione risale alla metà del XIX secolo.

La struttura portante è realizzata in pietrame vesuviano, con tamponamenti in muratura di laterizi. I solai intermedi e quello di copertura sono del tipo a volta, mentre le tramezzature interne sono costituite da murature in mattoni pieni.

Il fabbricato è privo di ascensore.

a. Descrizione del cespite pignorato - materiali costruttivi – finiture - impianti

L'appartamento oggetto di pignoramento, situato al primo piano dello stabile, è accessibile tramite una scala interna che conduce a un ampio terrazzo condominiale.

La porta d'ingresso dell'appartamento, posta sul lato sud, si raggiunge percorrendo il suddetto terrazzo condominiale.

L'unità abitativa è composta da quattro ampi vani disposti in sequenza, con annessi accessori, e dispone di un balcone che si affaccia su Corso Vittorio Emanuele III.

Non risultano ulteriori pertinenze o accessori annessi all'immobile, fatta eccezione per i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato, come indicato negli atti di provenienza.

Di seguito vengono analizzati gli elementi che caratterizzano l'alloggio, con particolare attenzione agli ambienti, alle finiture, allo stato di conservazione e all'efficienza degli impianti presenti:

b. Distribuzione interna:

L'ingresso dell'appartamento conduce a un ampio soggiorno.

Sul lato destro di quest'ultimo si apre un corridoio che dà accesso a due piccoli vani.

Il vano situato a sinistra, di superficie ridotta, è adibito a cameretta per bambini, mentre quello a destra è destinato a ripostiglio.

La tramezzatura utilizzata per suddividere questi ambienti è stata realizzata con pannelli in cartongesso fissati a una struttura portante costituita da elementi metallici.

La luminosità di questi ambienti è garantita da finestre che comunicano direttamente con l'esterno.

Le caratteristiche costruttive, le finiture e lo stato degli impianti saranno descritti in maggiore dettaglio nelle sezioni successive.

Alla fine del corridoio si trova un ampio vano adibito a camera da letto, dotato di un piccolo balcone che si affaccia su Corso Vittorio Emanuele III.

Sul lato sinistro del vano d'ingresso/soggiorno si trova una camera destinata a sala da pranzo.

In detto ambiente munito di finestra, sono dislocati due distinti accessi: uno posto a destra che immette in un piccolo vano adibito a cucina/dispensa; l'altro, sul versante sinistro, immette in un piccolo bagno.

Il bagno è dotato degli essenziali servizi igienici e di uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le pareti perimetrali del bagno sono rivestite con piastrelle per tutta l'altezza del vano.

Tutti gli ambienti dell'alloggio presentano soffitti del tipo a volta, attualmente controsoffittati, con un'altezza di 2,90 m misurata dal pavimento alla controsoffittatura.

L'altezza originaria, dal pavimento fino allo specchio delle volte (ora celate), era di 4,10 m.

Le pareti degli ambienti risultano ben tinteggiate, mentre la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato.

I vani con affaccio sui versanti est ed ovest godono di buona luminosità e ventilazione, garantite dalle finestre e dal vano balcone.

Gli ambienti interni beneficiano di luminosità naturale grazie alle finestre che comunicano direttamente con l'esterno.

Nel complesso, l'intera unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con apertura a battente, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera.

Sul balcone è installata una persiana "alla napoletana."

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha effettuato rilievi metrici dell'appartamento, elaborando successivamente un grafico quotato (*Allegato n. 8*).

I rilievi metrici eseguiti in loco hanno determinato una superficie netta dell'alloggio di circa 121,00 mq. A questa superficie si è aggiunta quella delle pareti perimetrali e delle tramezzature, al fine di calcolare la superficie commerciale, risultata pari a 159,00 mq.

c. Impianti:

L'alloggio è dotato di impianto elettrico, impianti idrici di adduzione e scarico, nonché di due scaldabagni elettrici, collocati rispettivamente nel bagno e nel cucinino. Tuttavia, l'unità abitativa è priva di un impianto di riscaldamento.

Per tutti gli impianti sopra menzionati, non è stata reperita alcuna certificazione attestante la conformità ai requisiti previsti dal D.M. 37/2008 (ex Legge 46/90 e successive modifiche e integrazioni). Sarà quindi necessario procedere a una verifica approfondita e, se del caso, all'adeguamento degli impianti elettrico e idrico dell'intero appartamento.

d. Stato di manutenzione:

Lo stato di manutenzione delle finiture e degli impianti si presenta nel complesso discreto.

e. Confini:

L'appartamento confina:

- a Nord, con un altro alloggio;
- a Est, con il terrazzo comune e la cassa di scale;
- a Sud, con un attiguo fabbricato distinto al mappale 264;
- a Ovest, con il sottostante Corso Vittorio Emanuele III.

I suddetti confini sono riportati con esattezza negli atti di compravendita e corrispondono pienamente all'attuale stato dei luoghi periziati.

f. Identificativi catastali:

In Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è distinta dai seguenti identificativi catastali con l'intestazione della Ditta:

██████████ Cod.Fisc. ██████████ proprietario 1/1.
Foglio 9 Mappale 265 Sub. 10 Corso Vittorio Emanuele 3' n. 3-8 (oggi 10) piano primo
Zona Censuaria 2 Categoria A/4 Classe 3 Vani 5,5 Rendita catastale €178,95.

Quesito 4) *indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.*

Il sottoscritto, dopo aver prodotto l'elenco delle trascrizioni a favore e contro il soggetto esecutato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, ha sviluppato le relative note e ha successivamente richiesto a tale ufficio gli atti traslativi precedenti, risalendo fino a quello più remoto, che di seguito vengono dettagliati.

Verbale pignoramento immobili del 05.02.2024 trascritto alle Conservatorie dei RR.II. di Napoli 2' ai nn. 7126/9047 e consiste in un verbale di pignoramento immobiliare a favore della Intesa Sanpaolo S.p.a. sull'immobile prima descritto. **(Allegato n.2).**

Atto di compravendita del 20 ottobre 2021 rogato dal Notaio Palermiti Concetta, Repertorio 260119/47683, trascritto presso le Conservatorie dei RR.II. di Napoli 2 il 05/11/2021 ai nn.54412/40142. **(Allegato n. 9).**

Con tale compravendita, ██████████ acquistò l'immobile oggi staggito dalla ██████████ nata a ██████████

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Palermiti Concetta il 20 ottobre 2021, Repertorio 260120/47684, iscritta nelle Conservatorie dei RR.II. di Napoli 2' il 05 novembre 2021 ai nn.54413/6924 in favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro ██████████ nato a ██████████ (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 344.000,00 (capitale di Euro 172.000,00);

Atto di compravendita del 23 marzo 2004 rogato dal Notaio Vanacore Diego Ciro, Repertorio 31299/11594, trascritto presso le Conservatorie dei RR.II. di Napoli 2' il 27 marzo 2004 ai nn.14750/10727. **(Allegato n. 10).**

Con tale compravendita, la signora ██████████ acquistò l'immobile oggi staggito dai germani ██████████ e le germane ██████████.

A tali soggetti l'immobile era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

Denuncia di successione del 25 novembre 2002 in morte del signor [REDACTED] che era nato a Torre Annunziata (NA) [REDACTED] ed ivi deceduto il 28 maggio 2002, presentata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia il 25/11/2002 al numero 18 volume 618, trascritta presso le Conservatorie dei RR.II. di Napoli 2 il 16/11/2005 ai nn.63064/34690. *(Allegato n. 11).*

- alla signora [REDACTED] per **Denuncia di successione del 29 novembre 1999** in morte della signora [REDACTED] che era nata a Torre Annunziata (NA) il [REDACTED] e deceduta il 10 dicembre 1998, presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia il 29 novembre 1999 al numero 50 volume 563, trascritta presso le Conservatorie dei RR.II. di Napoli 2' il 22.02.2007 ai nn. 13191/6856.

- ai germani [REDACTED], ai germani [REDACTED], per successione devoluta per testamento pubblicato per Notaio Diego Ciro Vanacore il 14 giugno 1996, registrato a Castellammare di Stabia il 21 giugno 1996 al numero 2279, in morte della signora [REDACTED] nata a Torre Annunziata (NA) il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia il 05 dicembre 1996 al numero 66 volume 511, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2' il 13 novembre 1999 ai 39500/27542.

alle germane [REDACTED] per atto di donazione rogato da Notaio Diego Ciro Vanacore del 10.07.1984 Rep. 76 trascritto presso le Conservatorie dei RR.II. di Napoli 2' il 20 luglio 1984 ai nn.20923/24498. *(Allegato n. 11/b).*

Con tale atto la [REDACTED] donava alle figlie [REDACTED] la quota di sua proprietà pari ad 1/11 delle sue consistenze immobiliari, tra cui l'immobile oggi staggito.

Quesito 5) *Provveda all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta risponde a dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....*

Quesito 6) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: 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.*

In risposta a questi due quesiti si relaziona quanto segue:

L'unità immobiliare, così come si rileva dalla visura catastale prodotta in data 19.06.2024, è così individuata:

Comune di: Torre Annunziata (NA)

Ditta attuale: [REDACTED] nato a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]
proprietario 1/1.

Identificativi catastali: Foglio 9 Mappale 265 Sub.10

Consistenza dell'alloggio: Categoria A/4 Cl.3 Vani 5,5 Rendita Catastale €. 178,95.

Ubicazione: Corso Vittorio Emanuele 3' n. 3-8 (oggi 10) piano primo.

Tali dati d'individuazione dell'unità immobiliare staggita sono correttamente riportati nel pignoramento immobiliare richiesto dal precedente creditore.

Quesito 7 primo capoverso

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;

La planimetria catastale rappresenta l'immobile nella sua interezza, in conformità a quanto riscontrato durante il sopralluogo, con una sola differenza: il vano situato sulla destra dell'ingresso/soggiorno è stato suddiviso mediante tramezzature in cartongesso, creando due piccoli vani separati, collegati da un corridoio che conduce successivamente alla camera da letto.

Quesito 7 secondo capoverso

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

E' stato predisposto un apposito elaborato, ortofoto Geopoi, a dimostrazione che il fabbricato nel quale è sita l'unità immobiliare è correttamente riportato sulla mappa catastale e non deborda sugli attigui mappali. **(Allegato n.12).**

Quesito 8) segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.....

L'unità immobiliare, così come precisato in risposta al **Quesito 4** circa la descrizione degli atti di provenienza, è racchiusa nel suo originario mappale 265 e non vi sono porzioni di esso ricadenti su limitrofi altri mappali.

Quesito 9) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

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

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritte in suo favore.

- L'appartamento soggetto alla procedura espropriativa ha sempre conservato la medesima consistenza, così come descritto nei passaggi legali antecedenti.

- I dati riportati nel pignoramento immobiliare ed il nominativo degli esecutati è quindi corretto.
- Il diritto di proprietà, pari all'intero, ricadente su tale immobile è rimasto immutato dall'acquisto fattone dall'esecutato e corrisponde a quanto riportato in visura catastale, nel trascritto atto di pignoramento e nei pregressi atti di provenienza.
- I dati di classamento risultano congruenti con le consistenze e le caratteristiche attuali dell'immobile in oggetto.

Quesito 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona in cui è situato il fabbricato è classificata, secondo il P.R.G.I. del Comune di Torre Annunziata, come **Zona B - Intensiva esistente. (Allegato n. 13)**

La zona è ben servita, con infrastrutture adeguate e una varietà di negozi di vicinato, inserendosi in un contesto prevalentemente residenziale.

Tuttavia, essa confina con un comparto degradato, caratterizzato da edifici di antica costruzione, molti dei quali risultano in stato di abbandono o parzialmente crollati a seguito degli eventi sismici del 1980.

Le normative tecniche di attuazione relative a questa zona sono riportate, insieme all'inquadramento della stessa nel Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) **(Allegato n. 14)**.

Si segnala, inoltre, che l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Quesito 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Quesito 11 secondo capoverso Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo.

Dalle verifiche eseguite presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Annunziata, è emerso che il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima risale alla metà del XIX secolo.

All'epoca della sua costruzione non era prevista l'obbligatorietà di titoli abilitativi o autorizzazioni edilizie per l'edificazione.

Non risultano pratiche edilizie o richieste di condono presentate dai proprietari succedutisi nel tempo, in quanto non si è mai resa necessaria tale procedura.

Inoltre, non risultano istanze per il rilascio di autorizzazioni edilizie, permessi di costruire, D.I.A., S.C.I.A. o C.I.L.A. né sono stati rinvenuti verbali, ordinanze o provvedimenti sanzionatori elevati a carico dell'attuale soggetto esecutato o dei precedenti proprietari dell'immobile.

Quesito 11 terzo capoverso *In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa.*

Per le tramezzature in cartongesso realizzate al fine di ricavare due vanelle distinte, è necessario presentare una pratica C.I.L.A. in sanatoria, che comporta i seguenti costi:

- **Oblazione** di € 1.000,00 da versare al Comune come sanzione per la regolarizzazione di tali abusi minori, rientranti nella categoria dei lavori di manutenzione straordinaria non dichiarati.
- **Diritti di istruttoria** pari a € 200,00.
- **Competenze professionali** del tecnico abilitato incaricato della redazione e presentazione della pratica, preventivate in € 1.000,00.
- **Aggiornamento della planimetria catastale** tramite procedura Do.c.fa.

La spesa complessiva per regolarizzare la situazione è preventivata in € 2.200,00.

In alternativa, per un minor dispendio economico, si potrebbe valutare la rimozione delle tramezzature, considerando che, data la loro esigua superficie, i ricavati vani non rispettano i requisiti minimi di aerazione e illuminazione.

Le spese necessarie per la rimozione sono quantificate in € 800,00, comprensive del trasporto in discarica dei materiali di risulta.

Quesito 11 quinto capoverso *Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.*

Data la remota costruzione dello stabile tale documento non è stato mai prodotto.

Pertanto, per il rilascio di un certificato di agibilità per tale alloggio si preventiva una spesa di circa € 800,00 (ottocento/00).

Quesito 12) *Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.g.s. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.11.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.:*

È stata presentata una richiesta presso l'U.O.D. 50.02.03 - Energia, Efficientamento e Risparmio Energetico, Green Economy e Bioeconomia, istituito dalla Regione Campania, al fine di verificare l'avvenuta presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) a corredo dell'atto di compravendita relativo all'immobile oggetto di pignoramento.

Tale verifica si rende necessaria per accertare la regolarità delle transazioni immobiliari precedenti e per garantire che la documentazione obbligatoria, ai sensi della normativa vigente in materia di efficienza energetica, sia conforme.

L'ufficio predetto ha rilasciato un certificato attestante l'avvenuta presentazione di detta certificazione APE protocollata al n. AENGR-481164-08/01/202. **(Allegato n.15).**

Quesito 13) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

Per la conformazione e consistenza dell'immobile, per la sua impostazione strutturale e la sua attuale destinazione d'uso, non si conviene prefigurare un suo eventuale frazionamento.

Pertanto la futura vendita interesserà l'intero immobile staggito.

Quesito 14) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti;

Come evidenziato dalla documentazione prodotta dal creditore precedente, il pignoramento immobiliare è stato richiesto a carico [REDACTED], che, come risulta dall'atto di compravendita dell'immobile, ne risulta essere l'unico proprietario.

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà facente parte del fabbricato sito nel Comune di Torre Annunziata (NA) al Corso Vittorio Emanuele 3' n.10 e precisamente:

Appartamento posto al primo piano, composto da tre vani ed accessori in discrete condizioni.

Confini:

L'appartamento confina a Nord con altro alloggio, ad Est con terrazzo comune e cassa di scale, a Sud con attiguo fabbricato distinto col mappale 284, e ad Ovest con il sottostante Corso Vittorio Emanuele 3'.

Identificativi catastali:

In Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è distinta dai seguenti identificativi catastali con la seguente intestazione della Ditta:

[REDACTED] nato [REDACTED] Cod.Fisc. [REDACTED] proprietario 1/1.

Foglio 9 Mappale 265 Sub.10 Corso Vittorio Emanuele 3' n. 3-8 (oggi 10) piano primo
Categoria A/4 Cl.3 Vani 5,5 Rendita catastale €. 178,95.

Provenienza dell'immobile:

Atto di compravendita del 20 ottobre 2021 rogato dal Notaio Palermi Concetta, Repertorio 260119/47683, trascritto presso le Conservatorie dei RR.II. di Napoli 2' il 05/11/2021 ai nn.54412/40142. **(Allegato n.9).**

Con tale compravendita, il [REDACTED] acquistò l'immobile oggi staggito dalla signora [REDACTED] nata a Torre Annunziata (NA) [REDACTED]

Titoli autorizzativi:

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è stato costruito nella metà del XIX secolo e non risultano titoli o concessioni che ne abbiano regolamentato la sua edificazione.

Individuazione territoriale:

Il Comune di Torre Annunziata è dotato di un Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.), adottato con lo scopo di pianificare e regolare le aree intercomunali dei Comuni di Torre Annunziata, Boscoreale e Boscotrecase.

Questo strumento urbanistico disciplina l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo del territorio comunale, essendo stato approvato con il Decreto n. 4569 del 28.05.1983, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (B.U.R.C.) n. 37 del 27.06.1983, unitamente al Regolamento Edilizio approvato con il D.P.R.C. n. 40103 del 27.05.1982, poi adeguato ai disposti dell'art. 15 della L.R. 9/83.

In base alla zonizzazione prevista dal quadro di riferimento del Piano Regolatore, così come modificata e rettificata ai sensi del Decreto 45/69 che ne ha approvato la versione definitiva, il sito d'impianto dell'immobile in oggetto risulta ricadere in zona **B - "intensiva esistente"**, classificazione che regola gli interventi edilizi ammissibili nel contesto urbanistico di riferimento.

Piano Territoriale Paesistico e Vincoli Ambientali

Presso il Comune di Torre Annunziata è attivo il P.T.P. (Piano Territoriale Paesistico), uno strumento urbanistico approvato in data 09.07.2002 con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio. Tale piano regola l'assetto urbanistico e paesaggistico del territorio, classificando l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima come R.U.A. (Restauro Urbanistico-Architettonico).

Per le zone R.U.A., il P.T.P. prevede specifiche disposizioni per il recupero urbanistico-edilizio e per il restauro paesistico-ambientale, nel quadro delle linee guida stabilite per il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani.

In aggiunta, si evidenzia che l'intero territorio comunale è soggetto ai vincoli stabiliti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), con particolare riferimento alla tutela paesaggistica e ambientale.

Valutazione finale del LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta € 100.000,00 (centomila/00).

Quesito 15) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

L'alloggio è occupato [REDACTED], in qualità di locataria.

Gli estremi del contratto di locazione sono stati reperiti dall'Agenzia delle Entrate in data 25.07.2024 e sono appresso riportati: **(Allegato n.16)**.

Contratto di locazione immobile ad uso abitativo

Contratto stipulato il 26.02.2022 e registrato in data 28.02.2022

Richiedente la registrazione: [REDACTED]

Durata del contratto dal 01.03.2022 al 28.02.2026

Corrispettivo annuo: €. 4.200,00 (quattromiladuecento/00)

L'alloggio è quindi occupato con titolo opponibile: il contratto d'affitto è stato stipulato prima del pignoramento.

Quesito 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o all'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non vi è in essere tale circostanza.

Quesito 17) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Sull'immobile in oggetto e sul fabbricato nel quale esso insiste, non vi gravano vincoli artistici, storici, alberghieri. Inoltre, dalla certificazione prodotta presso il preposto Assessorato Regionale Campania-Ufficio degli Usi Civici di Napoli risulta che nel Territorio di Torre Annunziata (NA) non vi sono aree gravate da usi civici. **(Allegato n. 17)**

Quesito 17 secondo capoverso) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se ali stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, sue eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il fabbricato è amministrato dallo [REDACTED], che ha rilasciato apposita certificazione dalla quale si rilevano le seguenti informazioni:

- Quota condominiale ordinaria mensile: € 40,70 per l'alloggio oggetto di stima.
- Situazione debitoria: alla data del 19.07.2024, l'unità immobiliare risulta gravata da una situazione debitoria complessiva pari a €. 612,20.

Si specifica, inoltre, che non sono stati deliberati lavori straordinari, né risultano preventivate spese straordinarie al momento della redazione del presente elaborato.

Tale certificazione si allega. **(Allegato n.18)**

Quesito 18) rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

Non risultano ulteriori gravami sull'immobile in oggetto, se non quelli risultanti nelle formalità trascritte nella Conservatoria dei R.R.II. di Napoli e prima elencati.

Quesito 19) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

- 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;
- indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali declinazioni e correzioni.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa

la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Quesito 20) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

PROCESSO DI VALUTAZIONE CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per la stima dell'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare due distinti metodi valutativi, come di seguito descritto:

1. Metodo basato sul valore di mercato

La stima è stata eseguita considerando il valore di mercato del bene, espresso in €/mq riferito alla superficie lorda. A tal fine, si sono utilizzati i dati riportati nella banca dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), pubblicata semestralmente dall'Agenzia delle Entrate.

Tale banca dati suddivide il territorio in zone omogenee e classifica gli immobili in base alla loro destinazione d'uso.

Per determinare il valore specifico del cespite, si sono applicati i coefficienti correttivi che, a seconda delle caratteristiche dell'immobile, incrementano o riducono il valore medio €/mq indicato. **(Vedi Allegato n.19).**

Il secondo sistema applicato, al solo fine di verificare la congruità del determinato valore, applicando quanto scaturito dalla stima risultante dagli elementi forniti a consolidate società immobiliari operanti su territorio nazionale. **(Allegato n.20).**

2. Metodo di verifica tramite società immobiliari

Per confermare la congruità del valore determinato con il primo metodo, è stata eseguita una verifica incrociata

Tale verifica si è basata su dati provenienti da consolidate società immobiliari operanti a livello nazionale, i cui parametri di stima sono stati utilizzati come riferimento.

DETERMINAZIONE del VALORE dell'UNITA' IMMOBILIARE MEDIANTE L'APPLICAZIONE dei VALORI O.M.I.

La stima del valore economico del bene è stata effettuata sulla base del prezzo che sarebbe ragionevolmente ottenibile attraverso una libera contrattazione in condizioni normali di mercato, considerando un adeguato stato di conservazione dell'immobile.

Tale valore rappresenta il prezzo massimo che un venditore potrebbe realisticamente ottenere, nonché quello più vantaggioso per l'acquirente.

Come premessa alla valutazione, è stata eseguita una descrizione analitica del bene oggetto della presente stima.

Tale analisi ha permesso di identificare con precisione gli elementi e le caratteristiche che influenzano il giudizio estimativo, conducendo alla determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in esame, in un dato momento e contesto.

Per la valutazione, si è fatto riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al 1° semestre 2024. Questa banca dati fornisce, con cadenza semestrale, un listino dei valori immobiliari suddivisi per zona e tipologia abitativa, basato su transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente (*vedi Allegato n. 19*).

Dal listino in esame, si rileva che la zona in cui è situato l'immobile pignorato è ricompresa nella: Fascia/zona: B/7 Centrale/PIAZZA CESARO, VIA CASTELLO, CORSO GARIBALDI, VIA MAZZINI, CORSO VITTORIO EMANUELE III, SCAVI OPLONTI

Tale listino non riporta però la Categoria catastale A/4 che contraddistingue in Catasto Fabbricati l'immobile in oggetto.

Pertanto, al fine di ricavare un valore €/mq. per tale categoria, si applicherà quanto riportato nel Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate nelle:

"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge finanziaria 2007), capoverso secondo."

Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante

Si rappresenta che, in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo di: ÷ 1,05.

In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati.

La tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore.

S'intende che laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione (es.: ÷1,20 anziché x 1,20).

Quindi per convertire l'abitazione distinta in Catasto con la Categoria A/4 Abitazioni di tipo popolare in Abitazioni economiche Categoria A/3, si applicherà il coefficiente ÷ 1,05.

Valore O.M.I. per abitazioni economiche variante da un minimo di € 870,00 ai € 1.350,00

Valori da adeguare per renderli compatibili con la Categoria A/4 e quindi:

Valore minimo € 870,00 ÷ 1,05 = € 829,00 Valore massimo € 1.350,00 ÷ 1,05 = € 1.286,00.

Detti adeguati valori rappresentano la quotazione minima e massima per gli immobili di Categoria A/4.

Considerando la buona ubicazione del fabbricato lungo un asse viario centrale, la discreta consistenza dell'appartamento e le ottime condizioni manutentive riscontrate, è stato opportuno attribuire un valore base di € 1.200,00/mq per l'immobile oggetto di stima. Tuttavia, tale valore non può essere considerato esaustivo per determinare il reale valore venale del bene.

Per affinare la stima, si è proceduto a integrare e adeguare il valore di base, applicando i coefficienti di merito come indicato nella Tabella T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Questi coefficienti consentono di calcolare i parametri correttivi del valore di riferimento, tenendo conto di una serie di fattori che influiscono sul valore finale dell'immobile.

Tra i criteri considerati dai coefficienti di merito vi sono:

- **Caratteristiche intrinseche dell'immobile**, come lo stato di manutenzione, la dotazione impiantistica e l'anno di costruzione;
- **Ubicazione del fabbricato**, inclusa la centralità dell'area, la presenza o meno di parcheggi, e l'accessibilità ai mezzi di trasporto pubblici;

• **Dotazioni territoriali**, quali la vicinanza di negozi, supermercati, farmacie, presidi sanitari e uffici comunali. Questi parametri, che "premierano" o "penalizzano" il valore di base O.M.I. in funzione della zona e della tipologia costruttiva del cespite (civile, economico o popolare), forniscono una valutazione più accurata e realistica del bene.

Determinazione della Superficie Commerciale

Le unità immobiliari sono costituite da superfici principali (vani abitabili, disimpegni, corridoi) e da superfici accessorie (balconi, terrazzi, ripostigli, soppalchi, sottotetti, cortili, ecc.), che non sono riportate separatamente nelle registrazioni catastali.

Per determinare la superficie commerciale, è necessario:

1. Omogeneizzare le superfici accessorie, applicando opportuni coefficienti di ragguaglio che ne ponderano l'incidenza rispetto alla superficie principale.
2. Sommarle alla superficie principale, ottenendo così un valore univoco e rappresentativo dell'unità immobiliare.
3. I criteri e le modalità di calcolo adottati sono conformi a quanto indicato nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e alle relative "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani".

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm.

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Tali coefficienti, applicati alle superfici rilevate e costituenti l'alloggio, le uniformeranno, ricavandone in tal modo una superficie omogenea a cui applicare poi i successivi criteri di valutazione.

In appresso il relativo elaborato per il calcolo delle superfici.

CALCOLO della SUPERFICIE COMMERCIALE				
Superfici interne				
	mq	%	Mq. Raggiugliati	Note
Ingresso/soggiorno	33,30	100	33,30	Muri perimetrali esclusi
Cucina	17,80	100	17,80	Muri perimetrali esclusi
Cucinino	9,00	100	9,00	Muri perimetrali esclusi
w.c.	6,30	100	6,30	Muri perimetrali esclusi
Vanella 1	11,60	100	11,60	Muri perimetrali esclusi
Vanella 2	8,60	100	8,60	Muri perimetrali esclusi
Corridoio	7,60	100	7,60	Muri perimetrali esclusi
Letto	26,80	100	26,80	Muri perimetrali esclusi
TOTALI SUPERFICI INTERNE	Mq.		121,00	Note
Superfici perimetrali e tramezzatura				
TOTALI	34,00	100	34,00	Calcolo fino allo spessore max di 50 cm.
TOTALE SUPERFICI ESTERNE			37,50	Mq.
Superfici Accessorie				
	mq	%	Mq. Raggiugliati	Note
Balcone	1,70	35	0,60	Muri perimetrali compresi Calcolo eseguito coi criteri previsti dalla norma UNI 10750
0	0	35	0,00	Mq.
-	0	35	0,00	Mq.
TOTALI SUPERF. ACCESSORIE			0,60	Mq.
Superficie commerciale Totale			159,1	Mq.
VALORE IMMOBILIARE al METRO QUADRO				
Come rilevato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare nel periodo:				
Semestre	Fascia/Zona	Destinazione	Stato Conservativo	
2' Sem 2023	B/7	Residenziale	Normale	
	Tipologia	Abit.tipo economico		
		MINIMO	MASSIMO	APPLICATO
Valore di mercato €/Mq.		829,00 €	1.286,00 €	€ 1.200,00

Ricavata quindi la superficie netta dell'immobile, pari a 121,00 mq. e sommandola alle tramezzature ed alle murature di contorno, pari a 37,50 mq, se ne ricava la superficie commerciale che è di circa 159,00 mq.(valore arrotondato)

Si riporta appresso la tabella che consentirà di calcolare il coefficiente di merito che sarà poi moltiplicato per l'applicato valore desunto dalla tabella O.M.I. di €.1.200,00 /mq. e per la superficie ragguagliata.

Il risultato di tali operazioni determinerà il più probabile valore di mercato dell'alloggio oggetto di stima.

COEFFICIENTI di MERITO dell'IMMOBILE							
Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili							
FATTORI POSIZIONALI	Coeff		Coeff		NOTE	Coefficienti	
	POSITIVO	NEGATIVO	POSITIVO	NEGATIVO		POS	NEG
Posizione relativa alla zona OMI					Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.		
Normale	X	1	----			1	0
Ricercata 0,5		0,5	----			0	0
Degradata 0,3		----	0,3			0	0
Servizi pubblici					Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.		
Vicini (< 300m) 0,3	X	0,3	----			0,3	0
Lontani (> 300m < 3.000m)		----	----			0	0
Assenti (> 3.000m) 0,3		----	0,3			0	0
Trasporti pubblici					Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.		
Vicini (< 300m) 0,5	X	0,5	----			0,5	0
Lontani (> 300m < 3.000m)		----	----			0	0
Assenti (> 3.000m) 0,5		----	0,5			0	0
Servizi commerciali					Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.		
Vicini (< 300m) 0,1	X	0,1	----			0,1	0
Lontani (> 300m < 3.000m)		----	----			0	0
Assenti (> 3.000m) 0,1		----	0,1			0	0
Verde pubblico					Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.		
Vicino (< 300m) 0,1		0,1	----			0	0
Lontano (> 300m < 3.000m)		----	----			0	0
Assente (> 3.000m)		----	----			0	0
Dotazione di parcheggi					Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).		
Normale	X	1	----			1	0
Scarsa 0,1		----	0,1			0	0
CARATT. INTRINSECHE dell'EDIFICIO							
Stato conservativo							
In costruzione		----	----			0	0
Nuovo 20		20	----			0	0
Realizzato da 5 anni 5		5	----			0	0
Realizzato da 5 + 10 anni		----	----			0	0
Realizzato da 10 + 15 anni		----	5			0	0
Realizzato da 15 + 20 anni		----	10			0	0
Realizzato da 20 + 30 anni 20		----	20			0	0
Realizzato da oltre 30 anni 30		----	30			0	0
Realizzato da oltre 50		----	50	X		0	50
Livello manutentivo complessivo							
Normale	X	1	----		Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni	1	0
Nuovo / Ristrutturato / Ottimo		3	----		Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni	0	0
Scadente		----	3		Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni	0	0
Finiture							
Normali	X	1	----			1	0
Signorili		3	----		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquilini altolocati.	0	0
Economiche		----	1		Spazi comuni minimi, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.	0	0

Caratteristiche architettoniche								
Normali		x	1	----			1	0
Distintive			2	----		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.	0	0
Prestigiose			3	----		Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi). Illuminazione scenografica.	0	0
Pertinenze Comuni								
Normali			1	----			0	0
Distintive			0,5	----		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.	0	0
Scarse			----	0,5	x	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.	0	0,5
Androne								
Normale		x	1	----			1	0
Distintivo 0,5			----	0,5			0	0
Prospicienza								
Normale			----	----			0	0
Di pregio 0,2			0,2	----			0	0
Degradata 0,5			----	0,5			0	0

Sicurezza								
Normale		x	----	----			0	0
Portierato 0,3			0,3	----			0	0
Vigilanza 0,5			0,5	----			0	0
Ascensore								
Presente			1	----			0	0
Assente (fattore x piano - 0,5)		x	----	0,5			0	0
Nr. Unità nel fabbricato								
1			3	----			0	0
2			1	----			0	0
da 3 a 9		x	----	----			0	0
da 9 a 18			1	----			0	0
da 18 a 45			2	----			0	0
oltre 45			3	----			0	0
Piani fuori terra								
1			1	----			1	0
2		x	0,5	----			0,5	0
oltre 2 (fattore x piano)			----	0,1			0	0
Destinazione prevalente del fabbricato								
Residenziale		x	----	----			0	0
Commerciale			----	0,1			0	0

CARATT. INTRINSECHE dell'Unità								
Livello manutentivo complessivo								
Normale		x	1	----			1	0
Ottimo			3	----		Nuovo o non necessita di manutenzioni straordinarie per i prossimi 20 anni	0	0
Scadente			----	3		Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni	0	0
Finiture								
Normali		x	1	----		Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, simili)	1	0
			----	----		Serramenti in assenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria stand. Classe energetica A/B/C/D	0	0
Signorili			3	----		Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari di pregio	0	0
			----	----		Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio	0	0
			----	----		Rubinetteria di pregio (hangrohe e simili) Classe energetica A/B/C	0	0
Economiche			----	1	x	Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in standard o in pvc.	0	1
Caratteristiche architettoniche								
Normali (5)		x	1	----		Pianta, volumi e geometrie semplici.	1	0
Distintive (6)			1	----		Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.	0	0
Prestigiose (7)			3	----		Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico, volumi sospesi, strutture particolari)	0	0

Piano (nel caso di appartamento in condominio)						
Terra 0,1			----	0,1		0 0
Terra con giardino 0,1			0,1	----		0 0
Intermedio			----	----		0 0
Ultimo 0,2		X	0,2	----		0,2 0
Attico 0,5			0,5	----		0 0
Bagni e Servizi						
Bagni (n. camere n.bagni x fattore)			----	0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.	0 0
Servizio giorno			0,5	----	Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.	0 0
Lavanderia			0,2	----		0 0
Ripostiglio		X	0,2	----		0,2 0
Vista esterna						
Normale		X	1	----		1 0
Di pregio			1	----	Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ec.	0 0
Scadente			----	1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.	0 0
Esposizione						
Normale		X	1	----		1 0
Ottimale			2	----	Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est.	0 0
Scadente			----	1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.	0 0
Luminosità						
Normale (= 1/8 sup. interna)			----	----	Normale (= 1/8 sup. int.)	0 0
Buona (> 1/8 sup. interna)		X	0,5	----	Buona 0,5 (> 1/8 sup. int.)	0,5 0
Eccellente (> 1/8 sup. int.)			1	----	Eccellente 1 (> 1/8 sup. int. + solar design)	0 0
Scarsa (< 1/8 sup. int.)			----	0,5	Scarsa 0,5 (< 1/8 sup. int.)	0 0
Impianti						
Economici			----	0,9	X	0 0,9
Normale			----	----	Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT,	0 0
Buoni			0,3	----	Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.	0 0
Ottimi			0,5	----	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per locale, tapparelle elettriche, predisposizioni	0 0
Di lusso			1	----	Come sopra ma le scelte oltre che essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianti di allarme e climatizzazione ambienti.	0 0
Spazi interni						
Normali			1	----		0 0
Spaziosi		X	2	----		2 0
Ridotti			----	1		0 0
Distribuzione interna						
Normale		X	1	----	Normale	1 0
Accurata			1	----	Nel senso che le quote sono state studiate per l'uso ottimale degli spazi da arredare.	0 0
Approssimativa			----	0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessità di realizzare arredi su misura.	0 0
COSTRUTTORE						
Storia						
Normale (> 15 anni < 30 anni)			----	----		0 0
Recente (< 15 anni) 0,3			----	0,3		0 0
Consolidata (> 30 anni) 0,5			0,5	----		0 0
Struttura Aziendale						
					Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione,	
Normale			----	----	Solo parte di sopra	0 0
Strutturata			1	----	Tutto come sopra	0 0
Appaltatrice			----	0,5	Commerciale	0 0
Progettazione						
Nessuna			----	0,5	Progettazione secondo canoni commerciali senza tener conto del contesto e utente finale.	0 0
Normale			----	----	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali	0 0
Curata			0,5	----	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali, del contesto e del cliente finale.	0 0
Premium			1	----	Progettazione eseguita da progettista di fama. Per prog. speciali considerare a parte.	0 0

Posizionamento del costruttore										
Normale			----	----	Costruttore edile				0	0
Alto			0,5	----	Leadership consolidata				0	0
Premium			1	----	Leadership consolidata e con comunicazione strutturata				0	0
Totali Coefficienti Positivi		17,3		52,4	<< Totali Coefficienti Negativi				17,3	52,4
						Detratto		Coeff. da applicare		
Compensazioni		+	17,3	---	52,4	Coefficiente di merito	100	-35,1	64,9	
Considerazioni finali.									Coefficiente di riduzione	35,10
Il sistema descritto rappresenta la forma più esatta per la determinazione del valore reale degli immobili e si riferisce a procedure internazionali normalmente utilizzate.										
Inoltre i valori determinati possono essere soggetti a valutazioni soggettive che possono determinare una percezione del valore deviato e personale.										
DETERMINAZIONE del VALORE REALE dell'IMMOBILE										
Superf. Convenzionale		VALORE O.M.I. 2°Sem.2023		Coeff. di merito						
Mq.	159,00	€/Mq.	€ 1.200,00	64,9 %						
VALORE dell'UNITA' IMMOBILIARE				123.829,20 €						

Determinazione del Valore di Mercato

Dalla combinazione dei coefficienti di merito applicati (positivi e negativi) è stato calcolato un coefficiente complessivo pari al 64,9%, il che comporta una riduzione del 35,1% rispetto al valore di base pieno (100%), determinata dalle condizioni specifiche dell'immobile e del fabbricato in cui esso si trova.

Il calcolo del più probabile valore di mercato è stato effettuato come segue:

1. Superficie lorda dell'immobile: 159,00 mq.
2. Valore di base O.M.I.: € 1.200,00/mq.
3. Coefficiente di merito applicato: 64,9%.

Il valore di mercato è stato quindi determinato moltiplicando la superficie lorda per il valore unitario e il coefficiente di merito:

$$159,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,649 = \text{€}123.800,00$$

Valore finale stimato: € 123.800,00 (centoventitremilaottocento/00), arrotondato.

Quesito 20) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia (NA) risulta che il corrispettivo annuale per locazione dell'immobile è di € 4.200,00; quindi € 350,00 mensili che, considerando i fattori prima elencati, tale importo si può ritenere congruo. **(Allegato n. 16)**

Pertanto il canone di locazione è in linea con il mercato e non si applicheranno riduzioni al valore di mercato che si attribuirà all'immobile.

Si procede appresso all'applicazione del secondo sistema che consiste nel reperire la

VALUTAZIONE dell'IMMOBILE ESPRESSA dalle AGENZIE IMMOBILIARI

Dalle ricerche condotte presso le agenzie immobiliari attive nel Comune di Torre Annunziata (NA), integrate da informazioni acquisite tramite annunci di vendita pubblicati da privati e consultabili online, emerge che, nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile, le unità abitative con caratteristiche, tipologie costruttive e condizioni d'uso simili presentano una valutazione di mercato discreta.

Il sito *Borsino Immobiliare.it* nella zona d'insistenza del fabbricato stima per alloggi aventi medesime caratteristiche e superfici, un valore minimo di €. 127.000,00.

Il sito *Requot.it* stima per tale abitazione un valore medio di €.114.300,00 (*Allegato n.20*)

Tali scaturiti valori saranno appresso assommati per ricavarne un valore mediato che l'immobile in esame esprime, in funzione dell'ubicazione e delle sue caratteristiche specifiche.

Riepilogo dei Valori Determinati

Si riportano di seguito i risultati ottenuti attraverso l'applicazione dei due criteri di stima:

1. Valore derivante dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI):

- o Calcolato sulla base dei valori medi di riferimento, successivamente adeguati alle caratteristiche specifiche del fabbricato e dell'alloggio.

2. Valori ricavati dai siti Borsino Immobiliare.it e Requot.com:

- o Basati su stime ottenute da fonti immobiliari e piattaforme di valutazione online.

I valori risultanti dai due approcci sono coerenti tra loro, consentendo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile come **media aritmetica** dei tre valori distintamente calcolati.

- Valore determinato con i valori OMI adeguati ... (arrotondato),€. 123.800,00;
- Valore determinato con prezzi medi di *Borsino Immobiliare.it*€. 127.000,00;
- Valore determinato con prezzi medi di *Requot.it* €. 114.300,00.

Dalla sommatoria di tali valori (€.123.800,00 + €.127.000,00+ €.114.300,00) /3 e se ne ottiene quello medio arrotondato, che è pari ad €.121.700,00 (centoventunomilasettecento).

Considerazioni Finali

Il sottoscritto perito estimatore, in seguito ai conteggi eseguiti, determina e ritiene congruo il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, pari a € 121.700,00 (centoventunomilasettecento/00).

A tale valore stimato, saranno successivamente detratti gli oneri gravanti sull'immobile, che comprendono in particolare il costo preventivato per la redazione del certificato di agibilità, per la conformità degli impianti, per la pratica di sanatoria e per la situazione debitoria nei confronti del condominio.

• Certificazione degli impianti.....	€.	300,00;
• Certificato di agibilità.....	€.	800,00;
• Spese per sanare le opere realizzate in assenza di titoli.....	€.	2.200,00;
• Oneri condominiali non corrisposti, prefigurandosi il perdurarsi del loro omesso versamento sino alla data della presente relazione.....	€.	1.000,00
Sommano.....	€.	4.300,00

L'ammontare di tali oneri gravanti sull'immobile si detrae quindi dal valore stimato. Valore stimato € 121.700,00 - 4.300,00 per oneri = € 117.400,00.

Il valore residuo attribuito all' immobile è quindi pari ad Euro € 117.400,00 (centodiciasettemilaquattrocento/00).

Adeguamenti e correzioni della stima (art. 568 cod. proc. civ.)

Così come previsto da tale articolo, il valore così determinato subisce una riduzione del 15% per differenza tra gli oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Sul determinato valore di mercato dell' immobile, si applica tale riduzione e pertanto: € 117.400,00 x 85% = € 99.800,00 (valore arrotondato).

Pertanto il valore del cespite, depurato dagli oneri su esso gravante si riduce a totali € 100.00,00 (centomila/00) valore arrotondato.

Conclusione e Invio della Relazione

Ritenendo di aver esaurientemente risposto a quanto richiesto dalla G.E. Dott.ssa Anna Maria Diana, il sottoscritto presenta la presente relazione tecnica.

Una copia del presente elaborato viene trasmessa:

- Alla Cancelleria e alle parti coinvolte, mediante PEC e raccomandata con ricevuta di ritorno (R.R.R.) (Allegato n. 21).
 - Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione sono stati fascicolati separatamente.
- Tanto si doveva, in conformità al mandato conferitomi.

Il Tecnico Geom. Michele IOVANE

Torre Annunziata, li 12 Dicembre 2024