

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E N° 58 /2023

Giudice Esecutore

Dott.ssa ANITA CARUGHI

CREDITORE PROCEDENTE AMCO - ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A.

DEBITORE ESECUTATO XXXXXX XXXXXX

PERIZIA DELL'ESPERTO ex art. 568 c.p.c.

LOTTO UNICO. - Civile abitazione - Appartamento ubicato nel Comune di
TORRE DEL GRECO alla via LARGO FONTANA n° 6.
C. F. Comune di TORRE DEL GRECO Foglio 503 Particella
94 Sub 7.

Torre del Greco, lì ottobre 2024.

IL C.T.U.

Ing. Carmine Pinto

1	PREMESSA	5
2	RELAZIONE.	6
2.1	Beni oggetto di Pignoramento.	6
3	QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.	6
4	QUESITO N° 1: VERIFICA DOCUMENTALE.	7
4.1	Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli Ventennali.	7
4.2	Analisi Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli Ventennali.	8
4.3	Acquisizione dei Titoli di provenienza, Mappe Censuarie, e Certificato di Destinazione Urbanistica.	9
4.4	Identificazione Catastale - N.C.E.U.	10
4.5	Stato Civile e Residenza Storica.	11
5	QUESITO N° 2: SEGNALI ENTRO TRENTA GIORNI.	11
6	QUESITO N° 3: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.	12
6.1	Primo Accesso	12
6.2	Descrizione del Fabbricato.	12
6.3	Descrizione dell'immobile Pignorato – Civile abitazione – LOTTO UNICO.	13
6.4	Superficie Commerciale SC.	15
6.5	Stato di conservazione dell'immobile staggito.	16
6.6	Ubicazione.	16
6.7	Accesso, Confini e Dati Catastali.	16
6.8	Eventuali Pertinenze ed Accessori.	17
6.9	Eventuali Millesimi Di Parti Comuni.	17
6.10	Contesto Urbanistico.	17
6.11	Eventuali Dotazioni Condominiali. (posti auto comuni, giardino ecc.)	18
6.12	Prospetto sintetico del LOTTO UNICO.	19
7	QUESITO N° 4: PROVENIENZA VENTENNALE.	20
8	QUESITO N° 5: IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	21

9	QUESITO N° 6 CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.....	22
9.1	Ipotesi Particolari.....	22
10	QUESITO N° 7: CORRISPONDENZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROPRIETÀ, E LO STATO DEI LUOGHI.	23
10.1	Corrispondenza tra Titolo di Proprietà e Planimetria Catastale.	23
10.2	Corrispondenza tra Planimetria Catastale e Stato dei Luoghi	23
10.3	Individuazione del fabbricato.	25
11	QUESITO N° 8 VERIFICARE CHE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE INCLUDE PORZIONI NON PIGNORATE.	25
12	QUESITO N° 9 VERIFICARE SE L'IMMOBILE DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA CATASTALE.....	26
12.1	Verifica della storia catastale delle particelle pignorate se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dagli attuali esegutati.	26
12.2	Diritto reale del pignoramento e titolarità degli esegutati.	26
13	QUESITO N° 10: DESTINAZIONE URBANISTICA.	26
14	QUESITO N° 11: VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA.	27
14.1	Legittimità	27
14.2	Agibilità.....	27
14.3	Verifiche Per Istanze Di Sanatorie / Condoni.	28
14.4	Verificare Che La Data Delle Ragioni Del Credito sia Anteriore All'entrata In Vigore Della L. 326/03.....	28
15	QUESITO N° 12: CERTIFICAZIONE ENERGETICA.	28
16	QUESITO N° 13: VERIFICA DEI LOTTI.	28
17	QUESITO N° 14: PIGNORAMENTO PRO QUOTA.	29
18	QUESITO N° 15: STATO DI OCCUPAZIONE DELL' IMMOBILE.	29

19	QUESITO N° 16: ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	30
20	QUESITO N° 17: DOMANDE O PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DI DIRITTI DEMANIALI – VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI.	31
21	QUESITO N° 18: DETERMINAZIONE DEL VALORE. – LOTTO UNICO.....	31
21.1	Considerazioni generali del mercato immobiliare.....	32
21.2	Identificazione catastale del LOTTO UNICO.....	35
21.3	Determinazione del valore di mercato, con il primo procedimento: M.C.A. (Market Comparison Approach).....	35
21.4	Determinazione del valore di mercato unitario, con il secondo procedimento: VM _{SCR} : “ <i>Stima per Capitalizzazione dei Redditi</i> ”.	41
21.5	Individuazione del valore di stima.	43
21.6	Adeguamenti e correzioni del valore di stima VM _F	43
21.7	Valore di mercato del LOTTO UNICO VM.	44
22	QUESITO N° 19: CONTRATTI DI LOCAZIONE. – LOTTO UNICO.	44
23	Stima Del Valore Di Locazione.	44
24	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO UNICO	46
24.1	Foto fabbricato zone esterne.....	46
24.2	Foto Appartamento piano secondo LOTTO UNICO.	48
25	ELENCO ALLEGATI	57

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E N° 58 / 2023

Giudice Esecutore: **Dott.ssa Anita CARUGHI;**

Creditore Procedente: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A;

Debitore Esecutato: XXXX XXXXX;

Custode Giudiziario: L'avv. Luigi INFUSO;

Esperto Stimatore: L'ing. Carmine PINTO;

Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: **19 novembre 2024.**

1 PREMESSA

Il sottoscritto ingegner Carmine Pinto iscritto al n°14716 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Torre Annunziata al n° 1824, residente in Torre del Greco (NA) alla via Sant'Antonio 27 D; C.F: PNTCMN69L01L259D, veniva nominato Esperto Stimatore dal G.E Dottorressa **Anita CARUGHI** relativamente all'esecuzione immobiliare R.G.E n. 58 / 23. Con il conferimento dell'incarico il 5 giugno 2024, il sottoscritto C.T.U. prestava il giuramento di rito dichiarando di accettare l'incarico avente il seguente mandato come indicato nel: **VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO.**

2 RELAZIONE.

2.1 Beni oggetto di Pignoramento.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento della seguente unità immobiliare: Appartamento civile abitazione.

➤ Immobile - Civile Abitazione - appartamento.

Foglio n. 503 Particella n. 94 Subalterno n. 7 piano secondo;

Immobile n. 1 di 1	
Diritto Pignorato	Piena proprietà per la quota di 1/1;
Natura	Civile Abitazione;
Ubicazione	Via LARGO FONTANA n. 6 - piano secondo
Ditta Catastale	XXXXXX XXXXXX(CF XXXXXXXXX) nato a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX - diritto di: Proprietà.
Catasto	Fabbricati
Comune	TORRE DEL GRECO
Dati identificativi	Foglio 503 Particella 94 Subalterno 7
Dati di Class.	Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani; superficie: Totale: 61 m ² Totale escluse aree scoperte: 61 m ² ; R.C € 108,46;
Indirizzo catastale	Via LARGO FONTANA n. 6

Così descritto nell'atto di pignoramento: *Appartamento sito nel Comune di TORRE DEL GRECO Largo Fontana n. 6 e precisamente: appartamento al secondo piano di complessivi vani catastali 2,5 confinante con via dell'Unità Italiana, proprietaria XXXX o aventi causa e pianerottolo. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di TORRE DEL GRECO al foglio 3, p.lla 94 sub 7, Largo Fontana n. 6 piano secondo ctg A/4, cl. 3, r.c. € 108,456. Con tutte le relative aderenze, sovrastanze, pertinenze, ampliamenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni, accessioni e accessori e diritti inerenti.*

LA PRESENTE RELAZIONE È RELATIVA AL LOTTO UNICO.

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" - G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

3 QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

I quesiti di cui l'incarico affidatomi dal G. E. sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico del 5 giugno 2024, depositato telematicamente in data 13 giugno 2024, al quale per brevità di esposizione si rimanda.

4 QUESITO N° 1: VERIFICA DOCUMENTALE.

1) *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data 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 del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese nel caso l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

Esaminati gli atti ed i documenti di causa per i beni oggetto di pignoramento, di cui anche il certificato notarile ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., depositato dal creditore procedente e redatto dal Notaio Giulia BARBAGALLO alla data del 5 maggio 2023, si evince che sono stati esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione dell'ultimo pignoramento del 29 marzo 2023. Il Notaio certificante ha riscontrato le iscrizioni / trascrizioni tutt'ora presenti e pendenti sul bene staggito e la conformità tra le intestazioni catastali con i registri immobiliari oltre verifiche presso gli uffici catastali competenti. Per tutto ciò si procede alle operazioni peritali ed alla relativa relazione tecnica secondo i quesiti riportati nel VERBALE DI GIURAMENTO.

4.1 Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli Ventennali.

Il Foglio n. 503 Particella n. 94 Subalterno n. 7, deriva dal Foglio n. 3 Particella n. 94 Subalterno n. 7 che è stato oggetto di bonifica dell'identificativo Catastale (n. 12040.1/2016) dati relativi alla planimetria con data di presentazione del 27/10/1939, prot. n. 003747162.

➤ **Foglio n. 3 Particella n. 94 Subalterno n. 7 - Bonifica Identificativo Catastale**

Sono presenti sei (6) formalità:

1. TRASCRIZIONE del 07/01/1999 - Registro Particolare 401 Registro Generale 463. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8962/3780 del 29/09/1997. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
2. TRASCRIZIONE del 04/07/2002 - Registro Particolare 21153 Registro Generale 27885. Notaio FIORDILISO GIUSEPPE Repertorio 27987 del 11/06/2002, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. TRASCRIZIONE del 26/10/2007 - Registro Particolare 35079 Registro Generale 69149. Notaio CASTALDO LUIGI Repertorio 13861/5794 del 24/10/2007, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
4. ISCRIZIONE del 26/10/2007 - Registro Particolare 21558 Registro Generale 69150. Notaio CASTALDO LUIGI Repertorio 13862/5795 del 24/10/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
5. TRASCRIZIONE del 22/06/2009 - Registro Particolare 23520 Registro Generale 34093. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 944/3806 del 05/02/1996. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
6. TRASCRIZIONE del 29/03/2023 - Registro Particolare 12248 Registro Generale 16435. Pubblico ufficiale, TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2023 del 13/03/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

➤ **Foglio n. 503 Particella n. 94 Subalterno n. 7.**

Non sono presenti formalità nel periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 10/09/2024.

4.2 Analisi Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli Ventennali.

Il riferimento del ventennio è dal 29 marzo 2023 Trascrizione del Pignoramento al 28 marzo 2003. Sul nominativo del debitore esecutato, il signor XXXXX XXXXX CF XXXXXXXXX nato a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX , il riferimento del

ventennio è dal 29 marzo 2023 Trascrizione del Pignoramento, al 24 ottobre 2007, ATTO di Compravendita a favore dell'odierno esecutato, che ha acquistato l'immobile pignorato Contro XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXX). Mentre per il restante periodo precedente, ovvero dal 23 ottobre 2007 al 28 marzo 2003 e relativo all'avente causa XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX che ha acquistato con ATTO di Compravendita del 11/06/2002 del Notaio FIORDILISO GIUSEPPE Repertorio n. 27987, l'immobile oggetto di pignoramento. L'esecutato ha un totale di sette (7) formalità, nello specifico per le formalità da n. 1 a n. 3, sono relative ad un periodo precedente all'atto di compravendita in capo all'esecutato, per la formalità n. 6 è relativa ad altri immobili. Mentre per le formalità n. 4, n. 5, n. 7, sono rispettivamente la trascrizione a favore; l'ipoteca volontaria ed il verbale di pignoramento dell'immobile della presente procedura. Pertanto le medesime formalità sono riportate anche sull'identificativo dell'immobile pignorato individuato al foglio n. 3, Particella n. 94, sub n. 7. Per l'avente causa XXXX XXXX, ha un totale di tre (3) formalità, di cui una sola è una Trascrizione Contro, in particolare la n. 2. La formalità n. 2 rappresenta l'Atto di compravendita Contro XXXXX XXXXX ed in favore dell'odierno esecutato dell'immobile pignorato.

ALLEGATO N°1	1) Visure Ipotecarie per immobile, sub n. 7 Foglio n. 503 e Foglio n. 3
	2) Visure Ipotecaria per dati anagrafici del debitore esecutato e degli aventi causa;

4.3 Acquisizione dei Titoli di provenienza, Mappe Censuarie, e Certificato di Destinazione Urbanistica.

Sono stati acquisiti:

4.3.1 I titoli di provenienza, sia presso gli studi Notarili, che presso l'Archivio NOTARILE di NAPOLI anteriore al ventennio;

ALLEGATO N°2	3) Atto di compravendita Notaio FIORDILISO GIUSEPPE del 11/06/2002 Repertorio n. 27987;
	4) Atto di compravendita Notaio CASTALDO LUIGI del 24/10/2007 Repertorio n. 13861;
	5) Estratto registro atti matrimonio avente causa Xxxx ;
	6) Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione- Aventi causa XXXXX del 22/06/2009 Rg n. 34093 - Rp n. 23520;
	7) Nota di trascrizione Registro generale n. 69149 Registro particolare n. 35079 Presentazione n. 212 del 26/10/2007 COMPRAVENDITA;

4.3.2 Visure storiche per l'immobile e le schede catastali dell'unità immobiliare e l'estratto di mappa in argomento;

ALLEGATO N°3	8) Planimetria Catastale sub n. 7;
	9) Visura Storica Foglio n. 3 sub n. 7; Foglio n. 503 sub n. 7;
	10) Mappe Foglio n. 503 particella 94;
	11) Elenco Fabbricato;

4.3.3 Storia degli intestatari dell'immobile;

Nella visura castale storica del sub n. 7 è riportato il nominativo di XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXX) l'attuale debitore esecutato. XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXX) e XXXXX ; XXXXX : per quest'ultima in allegato certificato di denuncia successione del 22/06/2009 Rg n. 34093 - Rp n. 23520; a favore degli Aventi causa germani XXXXX .

4.4 Identificazione Catastale - N.C.E.U.

L'immobile è di seguito identificato:

a) Appartamento civile abitazione (Categ. A/4: Abitazioni di tipo popolare).

L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di TORRE DEL GRECO al Foglio n. 503 Particella n. 94 sub n. 7 in via LARGO FONTANA n. 6, Piano secondo:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
503	94	7	A/4	3	2,5 vani	Totale: 61 m ² Totale escluse aree scoperte b): 61 m ²	€ 108,46

4.5 Stato Civile e Residenza Storica.

Il debitore esecutato il signor XXXXX XXXXX CF XXXXXXXXX nato a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX e residente dal 31/10/2007 in via XXXXX XXXX con stato civile coniugato e con regime di separazione dei beni;

ALLEGATO N°4	12)	Certificato di residenza storica esecutato;
	13)	Estratto registro atti matrimonio dell'esecutato;

Visura Camerale.

L'esecutato il signor XXXXX XXXXX CF XXXXXXXXX, a seguito di ispezioni camerali, non risulta nulla da segnalare.

5 QUESITO N° 2: SEGNALI ENTRO TRENTA GIORNI.

2) *segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;*

Il riscontro è stato riportato nella relazione del Custode Giudiziario nelle proprie relazioni agli ATTI. Per quanto richiesto l'immobile è occupato XXXXXXXXX e dal proprio nucleo familiare, e non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

6 QUESITO N° 3: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

3) *descrive, 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. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico omissis..... (come riportato alla pag. 2 nel verbale di giuramento)*

6.1 Primo Accesso

Il primo accesso, presso il compendio pignorato è stato effettuato il giorno 2 luglio 2024, unitamente al Custode, l'avvocato Luigi INFUSO. Il compendio pignorato è costituito da un appartamento civile abitazione, che è parte integrante di un fabbricato. Il fabbricato è sito in TORRE DEL GRECO alla via LARGO FONTANA n. 6. Il compendio pignorato è risultato XXXXXX dall'esecutato il signor XXXXXX XXXXXX e dal proprio nucleo familiare. Pertanto, sui luoghi di causa erano presenti oltre agli ausiliari, il debitore esecutato. Le operazioni peritali si sono concluse con il rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile pignorato, oltre il verbale di cui già agli Atti.

6.2 Descrizione del Fabbricato.

L'immobile pignorato è parte integrante di un fabbricato costruito agli inizi del 1900 ed è costituito da un unico corpo di fabbrica a spalla con altri fabbricati e si sviluppa con una forma in pianta quadrata e con una struttura portante in muratura e con solai a volta. Il fabbricato è costituito da tre (3) piani fuori terra, tutti i piani sono destinati a civile abitazione appartamento, tutti i livelli sono collegati mediante rampa di scala e senza ascensore. Il fabbricato ha un ampio androne con accesso da via LARGO FONTANA in cui vi è il vano scala di accesso all'appartamento oggetto di pignoramento al secondo

piano. Il prospetto principale del fabbricato è a Ovest su via LARGO FONTANA e l'altro a SUD lato ferrovia / mare, via Unità Italiana. L'ingresso del fabbricato è pedonale ed è posto sulla sinistra lungo via LARGO FONTANA provenendo da via FONTANA. Il fabbricato si presenta con un sufficiente stato conservativo, e manutentivo, allo stesso modo l'androne ed il vano scala, così come gli impianti tecnologici, le rifiniture presenti sono ordinarie, per i prospetti a vista sono intonacati e tinteggiati con necessità di manutenzione ordinaria straordinaria nel medio periodo.

6.3 Descrizione dell'immobile Pignorato – Civile abitazione – LOTTO UNICO.

L'immobile staggito è composto da un unico subalterno, identificato con il sub n. 7 classificato come categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare). L'unità immobiliare de qua ha l'accesso principale ubicato al piano secondo sulla sinistra per chi sale le scale. L'immobile si sviluppa su un unico livello con una forma in pianta di tipo rettangolare e con solai a volta ed un piccolo balcone con superficie aggettante. La superficie totale utile netta coperta è di 54 mq con l'altezza media dell'unità immobiliare di 4,46 m con presenza di controsoffitto in alcuni ambienti, la superficie totale utile netta scoperta è relativo ad un piccolo balcone con superficie aggettante di circa 1 mq. L'appartamento è composto da una cucina, bagno e da una camera da letto con un piccolo balcone, con affaccio lato ferrovia / mare. Nella camera da letto vi è anche un soppalco con una superficie utile di circa 17 mq (come superficie aggiuntiva alla sudetta) con accesso mediante scala interna. L'immobile ha una esposizione prevalente a Sud, ed è relativa alla camera da letto, mentre la cucina ha un'esposizione ad Ovest lato vano scale condominiale. La luminosità è adeguata nella maggior parte degli ambienti o comunque sufficiente all'utilizzo delle camere, il panorama presenta una parziale veduta sul golfo di Napoli. Le finiture sono ordinarie e realizzate in modo soddisfacente all'utilizzo dei materiali di qualità commerciale. Di seguito si riporta la planimetria nello stato di fatto, Figura n. 1.

PLANIMETRIA NELLO STATO DI FATTO Sub n. 7 piano secondo.

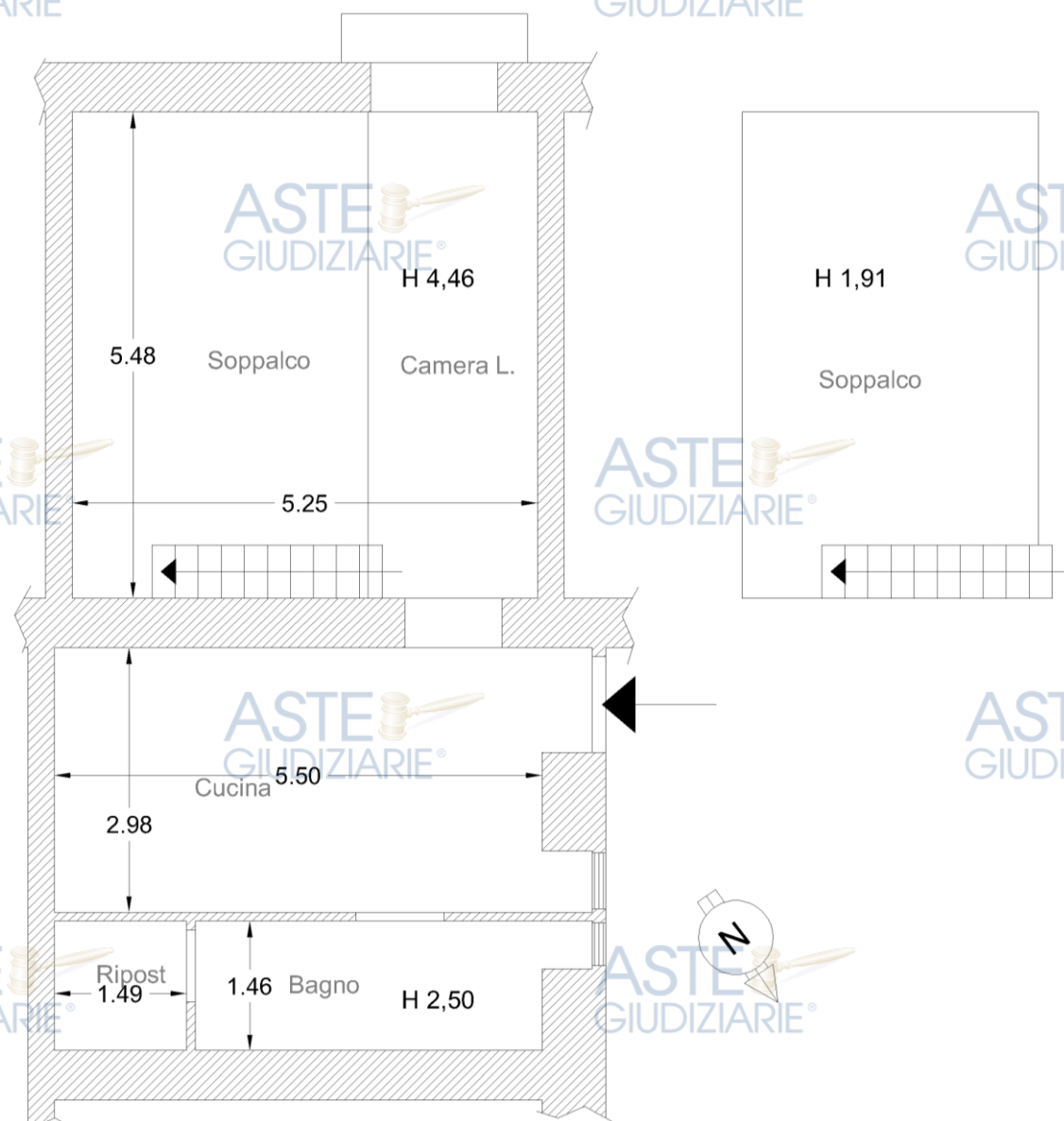


Figura N° 1 - Planimetria nello stato di fatto - Piano secondo.

L'accesso all'immobile pignorato è unico e si ha attraverso la scala condominiale che è posto sulla sinistra per chi sale le scale. Dall'ingresso principale dell'immobile staggito, si accede in modo diretto alla cucina in cui sulla destra vi è la camera da letto e sulla sinistra il bagno rispettivamente rispetto all'ingresso. La cucina ha una forma rettangolare e con una piccola finestra con affaccio nell'androne condominiale vano scala e con una superficie utile di mq 17. Il bagno ha una forma rettangolare, con una superficie utile di mq 6 ed un'altezza di 2,50 m e con una piccola finestra sempre con affaccio nell'androne condominiale, all'interno del bagno vi è anche un piccolo

ripostiglio con una superficie utile di mq 2 ed un altro ripostiglio a soffitto (con ripartizione orizzontale). La camera da letto è posta sulla destra rispetto all'ingresso con l'altezza interna di circa 4,46 m e con solai a volta poi vi è una portafinestra di accesso ad un piccolo balcone con superficie aggettante la cui superficie utile è di mq 1. All'interno della camera da letto vi è un soppalco con una superficie di circa mq 17 e l'altezza interna massima è di circa 1,91 m con presenza di suppellettili. Di seguito il riepilogo delle superfici utili coperte e superfici scoperte:

Descrizione	Superfici utile mq	Superfici scoperte mq	Totale
Cucina	17		
Camera da letto	29	1	
Bagno	6		
Ripostiglio	2		
Soppalco con h max 1.9 m	17		
Totale	71	1	
Totale superficie utile netta omogeneizzata	59	0,3	60
Superficie commerciale omogeneizzata DpR 138/98	66	0,3	67

Tabella 1

6.4 Superficie Commerciale SC.

Il computo delle superfici commerciali, vengono definite con i seguenti criteri, riferimento DPR del 23/03/1998 N°138:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie interne (non portanti) e fino ad uno spessore massimo di 50 cm per le pareti portanti interne;
- 50% delle pareti portanti perimetrali in comunione;
- 30% (fino a 25 m²) e al 10% (oltre 25 m²), per le Superfici scoperte: terrazze a livello dell'app.to, balconi scoperti;
- 30 % Soppalco non abitabile H inferiore a 2,1m.

La superficie del vano scala delle abitazioni pluripiano viene computata una sola volta nella sua proiezione orizzontale. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

La superficie commerciale SC dell'immobile staggito è pari a 67 mq.

6.5 Stato di conservazione dell'immobile staggito.

L'immobile pignorato, nello stato di fatto si presenta in uno stato manutentivo buono, in cui le condizioni di conservazione risultano normali, in particolare non vi sono situazioni di degrado, che necessitano di un intervento di recupero (UNI/Pdr 53:2019). La pavimentazione è di tipo gres porcellanato ed è omogenea per decorazione e finitura nella cucina e camera da letto, il bagno presenta una pavimentazione e rivestimento di tipo gres porcellanato e con una diversa decorazione. Infine la cucina presenta un rivestimento parziale in altezza e lungo tutta la zona cottura. Le pareti sono tinteggiate e mantengo in generale le tonalità di colore, anche gli intonaci sono in un buono stato. In generale non vi è necessità di interventi di ripristino. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio, in termini di design che di tecnologia non sono di recente fattura per quelli esterni, in particolare non sono idonei in termini di efficienza energetica. Infine l'impianto elettrico ed idraulico risultano in opera e funzionanti, si rende necessaria una verifica generale per la messa a norma.

6.6 Ubicazione.

L'immobile pignorato è ubicato nel fabbricato sito in TORRE DEL GRECO in via LARGO FONTANA n. 6, al piano secondo;

6.7 Accesso, Confini e Dati Catastali.

6.7.1 Accesso.

L'immobile pignorato è parte integrante del fabbricato che ha l'accesso sulla sinistra di via LARGO FONTANA, per chi viene da via FONTANA. Mentre l'accesso del bene staggito è posto al piano secondo, sulla sinistra per chi sale la scala condominiale.

6.7.2 Confini.

La consistenza immobiliare pignorata è costituita da una civile abitazione posta al piano secondo, identificata al Foglio n. 503 Part. n. 94 sub n. 7 di cui si riportano i seguenti confini rispettivamente:

	Civile Abitazione Sub n 7
Nord:	Altro fabbricato part n. 156
Sud:	Ferrovia - via Unità Italiana;
Est:	Altro fabbricato part n. 161;
Ovest	Via LARGO FONTANA - Pianerottolo scala e A.U.I.

6.7.3 Dati Catastali.

L'immobile staggito è identificato al N.C.E.U. nel Comune di TORRE DEL GRECO in via LARGO FONTANA, come di seguito riportato:

a) Immobile Civile Abitazione di tipo popolare Categoria A/4 - Foglio n. 503 Particella n. 94 sub n. 7 in via LARGO FONTANA n. 6, Piano secondo:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
503	94	7	A/4	3	2,5 vani	Totale: 61 m ² Totale escluse aree scoperte b): 61 m ²	€ 108,46

6.8 Eventuali Pertinenze ed Accessori.

L'immobile staggito oggetto di pignoramento è costituito solo da un'unità principale.

6.9 Eventuali Millesimi Di Parti Comuni.

Dopo verifiche risultano le pari quote delle parti comuni del fabbricato, con i proporzionali diritti di comunione.

6.10 Contesto Urbanistico.

L'immobile staggito, oggetto della presente relazione, è parte integrante di un fabbricato destinato a civile abitazione. Il fabbricato costruito nei primi anni del '900 è situato nel Comune di TORRE DEL GRECO (NA) nella zona porto a monte della ferrovia. Il fabbricato è posto lungo via LARGO FONTANA, sulla sinistra, provenendo da via FONTANA, ed è una strada chiusa dalla linea ferroviaria che è parallela alla via UNITÀ ITALIANA. La zona urbanistica è vicino al porto e alla stazione Ferroviaria dello STATO. Il contesto urbanistico di riferimento è costituito da lotti di fabbricati, di media dimensione, in cui si localizzano blocchi edilizi aggregati ed isolati nel lotto di pertinenza dallo sviluppo verticale medio alto, delimitati da via Fontana e dalla Ferrovia e via UNITÀ ITALIANA, nella zona del centro storico del porto. Per cui il contesto si presenta in termini di altezze, contenuti architettonici, periodo di fabbricazione, ed alla tecnologia costruttiva utilizzata nella realizzazione dei fabbricati, con un profilo in generale omogeneo ad esclusione di qualche fabbricato di successivo periodo di costruzione. In prevalenza nella zona urbanistica, sono presenti fabbricati per lo più con

destinazione d'uso per civili abitazioni, la stessa presenta una buona densità residenziale, ed in generale è buona l'offerta di servizi pubblici o privati, tra cui una scuola pubblica, uffici INPS e la vicina alla Stazione Ferroviaria dello STATO. Inoltre la stessa area è stata oggetto negli ultimi anni da un piano di riqualificazione degli spazi pubblici, oltre al recupero di alcuni fabbricati destinati a civili abitazioni e l'incremento di attività commerciali. In conclusione la zona presenta una buona densità sia in ambito residenziale che commerciale.



TORRE DEL GRECO– Zona urbanistica - Fabbricato – via LARGO FONTANA.

6.11 Eventuali Dotazioni Condominiali. (posti auto comuni, giardino ecc.)

Nulla da rilevare.

6.12 Prospetto sintetico del LOTTO UNICO

Viene identificato il LOTTO UNICO con il seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO piena ed esclusiva proprietà ubicata nel Comune di TORRE DEL GRECO ed identificato al N.C.E.U. nel seguente Foglio n. 503, Particella n. 94, sub n. 7; Immobile per Civile Abitazione di tipo popolare Categoria A/4 - piano secondo. Il suddetto sub n. 7 è parte integrante di un fabbricato, sito in via LARGO FONTANA. L'accesso al fabbricato è unico, ed il suo ingresso è ubicato sulla sinistra di via LARGO FONTANA per chi proviene da via FONTANA. L'immobile confina a Sud con via UNITÀ ITALIANA e linea ferroviaria a Nord e ad Est con altri fabbricati rispettivamente con part n. 156 e n. 151 A.U.I; ad Ovest con via LARGO FONTANA e pianerottolo e scala fabbricato. L'immobile si sviluppa su un unico livello con una forma in pianta rettangolare ed è costituito da una cucina, camera da letto con un soppalco e un bagno con un piccolo ripostiglio. L'esposizione prevalente è a Sud con una luminosità adeguata negli ambienti ed il panorama è relativo al contesto urbanistico ed all'ambiente circostante, con affaccio parziale sul golfo di Napoli. Le finiture sono ordinarie e realizzate in modo sufficiente all'utilizzo dei materiali di qualità commerciale. La superficie totale utile netta coperta come civile abitazione è di 54 mq e l'altezza interna è di circa m 4,46 con solaio a volta nella camera da letto, mentre negli altri ambienti vi è una controsoffittatura, nella camera da letto è presente anche il soppalco con una superficie di 17 mq aggiuntiva. Come accertato dalla perizia di stima in atti, lo stato dei luoghi sopra descritto, corrisponde alla consistenza catastale dell'immobile pignorato, con esclusione del soppalco. L'immobile de quo è parte integrante del fabbricato che è stato costruito agli inizi del '900, come si rileva dalla planimetria castale sub n. 7 del 1939. Per l'unità immobiliare sono seguiti successivi interventi edilizi, nello specifico una diversa distribuzione interna e la realizzazione di un soppalco. In merito alla diversa distribuzione interna può essere assentita, per accertamento di conformità, per il soppalco è necessario il ripristino dello stato dei luoghi. L'immobile pignorato è pervenuto all'odierno debitore esecutato con Atto di compravendita Notaio CASTALDO LUIGI del 24/10/2007 Repertorio n. 13861. L'immobile è occupato XXXXXXXXX e dal proprio nucleo familiare. Lo stato di conservazione e manutenzione è in uno stato normale. Il prezzo base è al netto di tutti

gli adeguamenti, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore di stima è di € 68.000,00.

7 QUESITO N° 4: PROVENIENZA VENTENNALE.

4) *indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, 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 fabbricati 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*

Il signor XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXX) nato a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX , ha la proprietà piena ed esclusiva dell'immobile pignorato, individuato al Foglio n. 503 Particella n. 94 sub n. 7. Per la suddetta unità immobiliare la Trascrizione di Pignoramento a NAPOLI 2, è del 29/03/2023 - Registro Particolare 12248 Registro Generale 16435. Di seguito si riportano a ritroso, gli atti di provenienza dell'immobile pignorato, in testa all'odierno esecutato, anteriori al ventennio:

a) L'attuale debitore esecutato ha la proprietà piena, derivante dall'ATTO di COMPRAVENDITA del 24/10/2007 Repertorio n. 13861 - Contro XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXX) nata a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXXX , in regime di separazione dei beni.

b) La provenienza in capo alla signora XXXXX XXXXX deriva dall'Atto di compravendita Notaio FIORDILISO GIUSEPPE del 11/06/2002 Repertorio n. 27987 in regime di separazione dei beni, contro i seguenti aventi causa, ciascuno per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà da: XXXXX XXXXXX (XXXXXX) nata a TORRE DEL GRECO il XXXXXX ; XXXXX XXXXXX (XXXXXX) nato a TORRE DEL GRECO il XXXXXX ; XXXXX XXXXXX (XXXXXX) nato a TORRE DEL GRECO il XXXXXX ; XXXXX XXXXXX (XXXXXX) nata a TORRE DEL GRECO il XXXXXX .

Di seguito viene riportato ad ulteriore supporto, uno schema sintetico delle provenienze e per le relative quote a ritroso fino al 2002 e successione (tabella n°2):

Prog.	A favore	QUOTA	Contro	QUOTA	NOTAIO
1	XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXX) nato a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX	1/1	XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXX) nata a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX	1/1	Notaio CASTALDO LUIGI ATTO di COMPRAVENDITA del 29/10/2007 Repertorio n. 13861
2	XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXX) nato a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX	1/1	XXXXX XXXXX (XXXXXX) nata a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX XXXXX XXXXX (XXXXXX) nato a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX XXXXX XXXXX (XXXXXX) nato a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX XXXXX XXXXX (XXXXXX) nata a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX	1/1	Notaio FIORDILISO Giuseppe Atto di compravendita del 11/06/2002 Repertorio n. 27987
3	XXXXX XXXXX (XXXXXX) nata a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX XXXXX XXXXX (XXXXXX) nato a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX XXXXX XXXXX (XXXXXX) nato a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX XXXXX XXXXX (XXXXXX) nata a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX	1/1	XXXXXX XXXXX nata a TORRE DEL GRECO (NA) il xxxx	1/1	Denuncia di successione uff. registro Napoli 07/11/1995 n. 8962 / 3780 - Denuncia successione del 22/06/2009 Rg n. 34093 - Rp n. 23520;

Tabella 2 Schema delle provenienze.

8 QUESITO N° 5: IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

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

L'immobile pignorato individuato nel **LOTTO UNICO** è ubicato nel comune di **TORRE DEL GRECO** in via **LARGO FONTANA**, meglio identificato al N.C.E.U al Foglio n. 503 Particella n. 94 sub n. 7. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti con i dati identificativi delle risultanze catastali.

9 QUESITO N° 6 CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.

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

I dati specificati nell'Atto di Pignoramento sono relativi alla sua ubicazione ed alla sua identificazione catastale, con le relative indicazioni del sub e piano dell'immobile e relativi confini. Vi è conformità sullo stato attuale del bene e quanto contenuto nell'atto di pignoramento e consentono l'univoca identificazione del bene.

9.1 Ipotesi Particolari.

Il primo ATTO antecedente i vent'anni la Trascrizione del pignoramento del 29/03/2023 - Registro Particolare 12248 Registro Generale 16435- ha una natura di ATTO INTER VIVOS a carattere traslativo: Atto di compravendita Notaio FIORDILISO Giuseppe del 11/06/2002 Repertorio n. 27987.

10 QUESITO N° 7: CORRISPONDENZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROPRIETÀ, E LO STATO DEI LUOGHI.

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

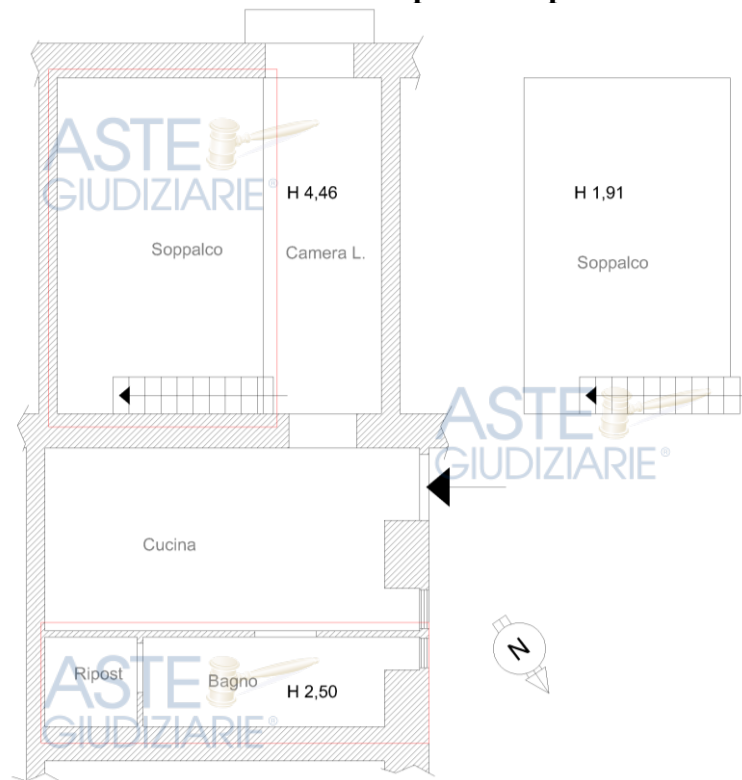
10.1 Corrispondenza tra Titolo di Proprietà e Planimetria Catastale.

I dati specificati nel Titolo di Proprietà in capo all'odierno esecutato (Notaio CASTALDO LUIGI ATTO di COMPRAVENDITA del 24/10/2007 Repertorio n. 13861) individuano, un appartamento con la relativa ubicazione confini ed accesso. La descrizione nel Titolo di Proprietà è conforme con la planimetria catastale.

10.2 Corrispondenza tra Planimetria Catastale e Stato dei Luoghi

Lo stato dei luoghi non è conforme alla scheda catastale dell'immobile staggito con riferimento al sub n. 7. Si evidenziano difformità relativamente alla diversa distribuzione interna, relativamente alla zona cucina e bagno e la presenza di soppalco con una superficie calpestabile di 17 mq ed una altezza massima di 1,90. Nella seguente Figura n. 2 si confrontano la planimetria nello stato di fatto con quella catastale.

Planimetria Stato di Fatto Sub n. 7 piano secondo.
Evidenziate in rosso le difformità rispetto alla planimetria catastale



Stralcio planimetria catastale sub n. 7

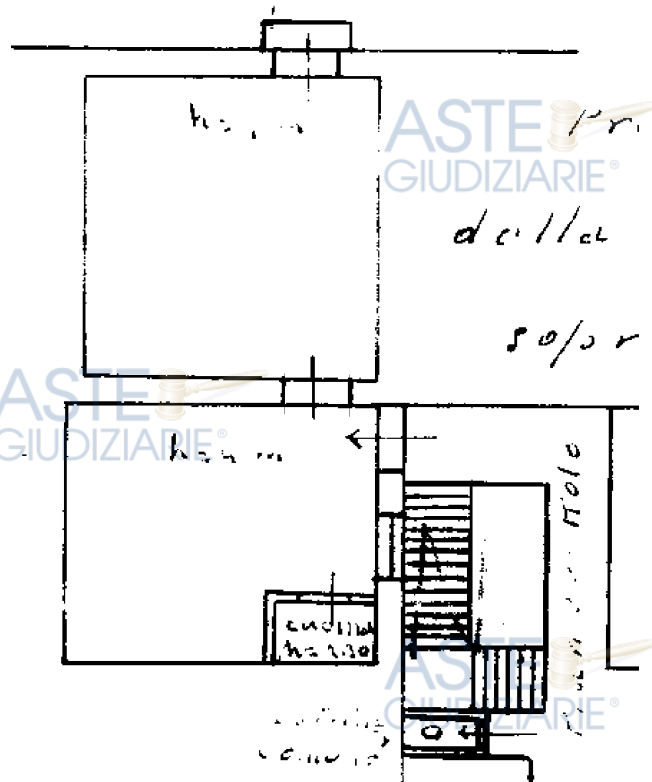


Figura N° 2 – Piano secondo - Stato di fatto e Stralcio Planimetria sub n. 7.

10.3 Individuazione del fabbricato.

Per l'esatta individuazione del fabbricato, di cui è parte integrante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si è provveduto a sovrapporre l'estratto di mappa catastale relativo alla particella del C. T. ove insiste tale fabbricato (C. T. foglio 503 part. 94) con la foto satellitare reperita sul web (Google Earth) procedendo alla esatta individuazione del fabbricato che effettivamente insiste sulla particella individuata in C. T. del Comune di TORRE DEL GRECO al foglio 503 part. 94.



Figura N° 3 Sovrapposizione dell'ortofoto sul catastale

11 QUESITO N° 8 VERIFICARE CHE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE INCLUDE PORZIONI NON PIGNORATE.

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

L'identificativo catastale, oggetto di esecuzione immobiliare, individuato nel **LOTTO UNICO**, non include porzioni non pignorate. Altresì vi sono altri immobili contigui all'immobile staggito, ma con un proprio identificativo.

12 QUESITO N° 9 VERIFICARE SE L'IMMOBILE DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA CATASTALE.

9) *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi ovviamente 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 trascritto in suo favore*

L'immobile pignorato non deriva da nessuna consistenza originaria maggiore.

12.1 Verifica della storia catastale delle particelle pignorate se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dagli attuali esecutati.

L'immobile non è stato oggetto di precedenti pignoramenti.

12.2 Diritto reale del pignoramento e titolarità degli esecutati.

Nell'atto di pignoramento, viene indicato il diritto di proprietà piena, per l'unità immobiliare, individuata nel LOTTO UNICO ovvero nel Foglio n. 503 Particella n. 94 Sub n. 7, per il signor XXXXXX XXXXXX nato a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX CF XXXXXXXX, nella quota di 1/1, ciò corrisponde alla titolarità dell'esecutato. Inoltre, non vi sono difformità formali dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

13 QUESITO N° 10: DESTINAZIONE URBANISTICA.

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

L'immobile oggetto della presente relazione, identificato in catasto al Foglio 503 particella n.94 ricade nel P.R.G del comune di TORRE DEL GRECO, ed ha la seguente destinazione urbanistica: Zona Omogenea **A1** *“Centro Antico e Strutture di Interesse Storico”*, che ricade in zona del P.T.P con destinazione ZONA **“R.U.A”** *Recupero Urbanistico-Edilizio E Restauro Paesistico Ambientale*, ed è inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio **“ZONA ROSSA”**.

14 QUESITO N° 11: VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA.

11) *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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica*

14.1 Legittimità

Il fabbricato sito in TORRE DEL GRECO, è stato costruito ad inizio del 1900, un primo elemento a supporto è la data di presentazione della planimetria catastale del sub n. 7 nel marzo 1939, oltre alla tipologia costruttiva. Pertanto in base all'epoca e localizzazione della costruzione sia all'interno che all'esterno dei centri abitati, gli immobili edificati con o senza licenza ante 1942 sono legittimi (Legge n. 1150/1942). L'unità immobiliare presenta un soppalco chiuso su tre lati ed il quarto aperto con ringhiera, con una superficie di 17 mq. Il soppalco nello stato di fatto ha un uso abitabile e fruibile, con conseguente incremento della superficie utile, che non può essere assentito, per cui è necessario il ripristino dello stato dei luoghi. Infine vi è una diversa distribuzione degli spazi interni assentibile con accertamento di conformità. Inoltre anche a seguito di verifiche presso il competente ufficio del Comune di Torre Del Greco non risultano rilasciate licenze, Atti e titoli edilizi.

14.2 Agibilità.

A seguito di verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di TORRE DEL GRECO non risultano disponibili agli ATTI del competente ufficio tecnico del Comune, il certificato di abitabilità / agibilità.

14.3 Verifiche Per Istanze Di Sanatorie / Condoni.

Come da verifiche presso il competente Ufficio Tecnico del Comune, non risultano istanze in sanatoria e pratiche edilizie a nome dell'esecutato o dei precedenti aventi diritto e relativamente all'immobile pignorato.

ALLEGATO N°5	14) Comune uff. Tecnico Attestazione di inesistenza. Titoli Documentazione.
---------------------	---

Tabella 3 Istanze Ufficio tecnico Comune

14.4 Verificare Che La Data Delle Ragioni Del Credito sia Anteriore All'entrata In Vigore Della L. 326/03.

Dagli atti risulta che la data del credito più antico, sia per il creditore procedente che per gli intervenuti, è successiva all'entrata in vigore della già menzionata normativa.

15 QUESITO N° 12: CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

12) Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d. l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

Dalle verifiche fatte non è disponibile la certificazione energetica.

16 QUESITO N° 13: VERIFICA DEI LOTTI.

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

L'immobile pignorato nella presente procedura è un appartamento, nel Comune di TORRE DEL GRECO identificato al N.C.E.U al foglio n. 503 part. n. 94 sub n. 7. Pertanto stante alla natura ed alla tipologia del bene pignorato si ravvisa la necessità, di procedere con un solo lotto individuato come segue:

1) LOTTO UNICO

Civile abitazione identificata al N.C.E.U. del Comune di TORRE DEL GRECO al Foglio n. 503 Particella n. 94 sub n. 7 in via LARGO FONTANA n. 6, Piano secondo:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
503	94	7	A/4	3	2,5 vani	Totale: 61 m ² Totale escluse aree scoperte b): 61 m ²	€ 108,46

17 QUESITO N° 14: PIGNORAMENTO PRO QUOTA.

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

Alla data di trascrizione del pignoramento, la consistenza immobiliare pignorata era, ed è tuttora, in piena proprietà esclusiva del debitore esecutato, il signor XXXXXX XXXXXX nato a TORRE DEL GRECO (NA) il XXXXX CF XXXXXXXXX - diritto di Proprietà, nella quota di 1/1 per il LOTTO UNICO.

18 QUESITO N° 15: STATO DI OCCUPAZIONE DELL' IMMOBILE.

15) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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 esistano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile pignorato nella presente procedura individuato nel LOTTO UNICO, identificato al N.C.E.U al Foglio n. 503 Particella n. 94 sub n. 7, è occupato XXXXXXXX e dal proprio nucleo familiare.

La verifica presso l'ufficio del registro, di eventuali contratti stipulati di locazione o comodati è in attesa di riscontro da parte dell'Ente.

ALLEGATO N°6	15) Istanza - sollecito Agenzia delle Entrate.
---------------------	--

OCCUPAZIONE DEL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO.

Al riguardo non vi è nulla da segnalare o comunque da far emergere.

19 QUESITO N° 16: ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

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

Non si rilevano sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, fatto salvi quelli di natura urbanistica dettati dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di TORRE DEL GRECO. Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato non è dotato di un regolamento di condominio ed altresì di Amministratore Condominiale. Per l'immobile pignorato non sono dovuti oneri condominiali se non per le spese ordinarie di pulizia ed utenze.

20 QUESITO N° 17: DOMANDE O PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DI DIRITTI DEMANIALI – VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI.

17) rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non è stato rilevato altresì a carico della consistenza immobiliare pignorata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Il diritto di proprietà del debitore non deriva da nessuna natura concessoria.

21 QUESITO N° 18: DETERMINAZIONE DEL VALORE. – LOTTO UNICO.

18) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore dalla 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 gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

21.1 Considerazioni generali del mercato immobiliare.

Facendo riferimento ai dati ISTAT¹, nel secondo trimestre 2024 (dati provvisori) l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, è aumentata del 3,2% rispetto al trimestre precedente e del 2,9% nei confronti dello stesso periodo del 2023 (era +1,6% nel primo trimestre 2024). La crescita tendenziale dell'IPAB si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano dell'8,1% (in forte accelerazione rispetto al +5,3% del trimestre precedente) e, in misura più contenuta, a quelli delle esistenti che salgono dell'1,9% (in rafforzamento rispetto al +0,8% del primo trimestre). Questi andamenti si manifestano in un contesto di lieve ripresa dei volumi di compravendita (+1,2% la variazione tendenziale registrata nel secondo trimestre 2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il -7,2% del trimestre precedente). Mentre con riferimento alla dinamica del mercato immobiliare in CAMPANIA², nel 2023 il volume di compravendite di abitazioni è risultato oltre alle 42.000 NTN, sono state compravendute poco più di 2500 abitazioni in meno rispetto allo stesso periodo del 2022. La diminuzione delle compravendite di abitazioni è equamente distribuita in tutte le aree provinciali, con quattro province su cinque che mostrano tassi di decrescita superiori al dato medio regionale tabella n. 4. Gli andamenti descritti si rinnovano anche limitatamente alle sole città capoluogo (-4,8% nel complesso regionale). Fa eccezione la città di Salerno che registra un incremento delle transizioni (+4,7%) rispetto all'anno 2022. Altresì le macroaree hanno presentato saldi negativi di NTN, anche consistenti nelle due aree a maggiore vocazione turistica (Flegrea e Penisola Sorrentina) tabella n. 5. I dati del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2023 evidenziano, per quanto riguarda l'intero territorio regionale, un incremento delle quotazioni immobiliari medie, sia per i comuni capoluogo (+1,6%) che il resto delle province (+1,2%) e con valori medi rispettivamente pari a 1.941 €/ m² e 1.119 €/ m². (tabella n.6). In sintesi, nella Provincia di Napoli si ha un profilo con un andamento in calo, nel periodo 2023 in

¹ ISTAT PERIODO DI RIFERIMENTO: II TRIMESTRE 2024 - Prezzi delle abitazioni (dati provvisori)
- II Trimestre 2024

termini di numero di transazioni NTN, in crescita in termini di quotazione unitaria, stesso profilo per la zona Vesuviana Costiera (tabella n. 7).

Provincia	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per provincia
AVELLINO	2.784	-7,0%	1,10%	-0,08	6,6%
BENEVENTO	1.816	-9,8%	1,09%	-0,12	4,3%
CASERTA	7.493	-2,1%	1,57%	-0,04	17,9%
NAPOLI	21.207	-6,2%	1,53%	-0,10	50,6%
SALERNO	8.579	-6,5%	1,39%	-0,10	20,5%
CAMPANIA	41.879	-5,8%	1,44%	-0,09	100,0%

Tabella 4: NTN, IMI variazioni annua per l'intera provincia;

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
ACERRA - POMIGLIANO	2.123	-8,3%	1,61%	-0,15	10,0%
FLEGREA	1.167	-14,2%	1,03%	-0,18	5,5%
GIUGLIANESE	1.982	-9,1%	1,66%	-0,18	9,3%
NAPOLI - NORD	1.899	-3,0%	1,55%	-0,05	9,0%
NOLANA	1.040	-1,7%	1,45%	-0,03	4,9%
PENISOLA SORRENTINA	832	-12,0%	1,08%	-0,15	3,9%
VESUVIANA COSTIERA	2.901	-7,2%	1,48%	-0,12	13,7%
VESUVIANA INTERNA	1.301	-2,7%	1,10%	-0,03	6,1%
NAPOLI CAPOLUOGO	7.962	-4,4%	1,81%	-0,08	37,5%
NAPOLI	21.207	-6,2%	1,53%	-0,10	100,0%

Tabella 5: NTN, IMI variazione annua per macro area provinciale;

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
AVELLINO	1.235	-2,0%	662	-1,4%
BENEVENTO	904	0,0%	803	-1,5%
CASERTA	1.220	-1,4%	758	0,9%
NAPOLI	2.149	2,1%	1.482	1,5%
SALERNO	1.763	0,1%	1.045	1,8%
CAMPANIA	1.941	1,6%	1.119	1,2%

Tabella 6: Quotazione media e variazione annua per Capoluogo e Provincia;

² Rifer. **OMI STATISTICA REGIONALE** mercato immobiliare residenziale CAMPANIA. Settore residenziale NAPOLI e Prov. data di pubblicazione: 5 Giugno 2024 periodo di riferimento: 2023

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
ACERRA - POMIGLIANO	1.243	1,8%
FLEGREA	1.929	0,4%
GIUGLIANESE	1.189	1,9%
NAPOLI - NORD	1.172	2,1%
NOLANA	1.060	2,0%
PENISOLA SORRENTINA	2.931	1,4%
VESUVIANA COSTIERA	1.592	2,0%
VESUVIANA INTERNA	1.066	0,7%
NAPOLI CAPOLUOGO	2.149	2,1%
NAPOLI	1.693	1,7%

Tabella 7: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.

Con la suddetta analisi si fornisce una fotografia del mercato immobiliare di riferimento all'immobile staggito di supporto alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data attuale. Per cui si considera il mercato immobiliare in oggetto come ordinario, pertanto per la determinazione di quest'ultimo, ci si avvale di due procedimenti, il primo è il M.C.A. (Market Comparison Approach) la stima è di tipo "diretta Pluri-parametrica", mentre il secondo procedimento ha un approccio reddituale "per capitalizzazione dei redditi". Nel determinare il valore unitario applicabile all'immobile pignorato, attraverso i suddetti procedimenti, si sono svolte delle indagini che hanno evidenziato, dunque un mercato locale in linea, con i segnali individuati nel mercato immobiliare in generale come suddetto, sia nelle compravendite, sia nelle locazioni per il segmento di mercato corrispondente, e/o con caratteristiche simili a quelle in oggetto della stima, nel comune di ubicazione dell'immobile pignorato. Inoltre, si è ampliato il campione di riferimento per le analisi di mercato ai Comuni confinanti nell'area di riferimento del bene staggito. Di seguito viene identificato con i riferimenti catastali e successivamente determinato il valore di mercato del LOTTO UNICO.

21.2 Identificazione catastale del LOTTO UNICO.

Il seguente LOTTO UNICO è riportato al N.C.E.U. del Comune di TORRE DEL GRECO al Foglio n. 503 Particella n. 94 sub n. 7 in via LARGO FONTANA n.6, Piano secondo, Civile abitazione sub n. 7:

a) Sub n. 7

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
503	94	7	A/4	3	2,5 vani	Totale: 61 m ² Totale escluse aree scoperte b): 61 m ²	€ 108,46

21.3 Determinazione del valore di mercato, con il primo procedimento: M.C.A. (Market Comparison Approach)

Nel determinare il valore unitario applicabile con il procedimento in parola, si sono svolte indagini articolate in cui sono stati individuati quattro (4) immobili con caratteristiche confrontabili (Comparable) all'immobile oggetto di stima che indichiamo come subject:

a) **Comparable A:** unità immobiliare compresa in un fabbricato senza ascensore. Il comparable è posto al terzo ed ultimo piano, presenta una superficie commerciale di 69 mq. Dall'ATTO di compravendita è possibile rilevare un prezzo di compravendita di € 80.000,00 riferito al mese di maggio 2024. Il fabbricato ricade nella zona centrale porto e nelle immediate adiacenze del subject del comune di TORRE DEL GRECO zona OMI B5, e versa in un normale stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta uno stato normale di conservazione ed ha una buona luminosità dato l'orientamento a Sud;

b) **Comparable B:** unità immobiliare compresa in un fabbricato senza ascensore. Il comparable è posto al piano terra, presenta una superficie commerciale di 60 mq. Dall'ATTO di compravendita è possibile rilevare un prezzo di € 41.500,00 dell'immobile, riferito al mese di febbraio 2024. Il fabbricato ricade nella zona centrale porto e nelle vicinanze del subject del comune di TORRE DEL GRECO zona OMI B5 e versa in un normale stato di conservazione. Anche l'unità immobiliare presenta un

normale stato di conservazione ed ha una sufficiente luminosità dato l'orientamento Nord;

c) **Comparable C:** unità immobiliare compresa in un fabbricato senza ascensore. Il comparable è posto al primo piano, presenta una superficie commerciale di 93 mq. Dall'ATTO di compravendita è possibile rilevare un prezzo di compravendita di € 195.000,00 riferito al mese di marzo 2024. Il fabbricato ricade nella fascia centrale zona porto e nelle vicinanze del subject del comune di TORRE DEL GRECO zona OMI B5 e versa in un normale stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta uno stato normale di conservazione ed ha una sufficiente luminosità dato l'orientamento a Nord;

d) **Comparable D:** unità immobiliare compresa in un fabbricato senza ascensore. Il comparable è posto al piano terra e primo, presenta una superficie commerciale di 106 mq. Dall'ATTO di compravendita è possibile rilevare un prezzo di compravendita di € 125.000,00 riferito al mese di giugno 2024. Il fabbricato ricade nella fascia centrale zona porto e nelle vicinanze del subject del comune di TORRE DEL GRECO zona OMI B5 e versa in un normale stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta uno stato normale di conservazione ed ha una discreta luminosità dato l'orientamento a Nord- Est;

Il valore di riferimento a supporto per il procedimento di stima M.C.A., è determinato attraverso la consultazione di pubblicazioni riguardanti il settore immobiliare di fonti accreditate e con riferimento alla zona: B5 del Comune di TORRE DEL GRECO e sono:

21.3.1 Agenzia Delle Entrate OMI 2° semestre 2023.

Di seguito si riportano i relativi valori di riferimento della zona B5

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: TORRE DEL GRECO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ANTICO%20TRA%20VIA%20XX%20SETTEMBRE,%20VIA%20DI%20BETTIS,%20VIA%20CIRCUMVALLAZIONE,%20CORSO%20V.%20EMANUELE,%20

Codice zona: B5

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2350	L	5,2	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Box	Normale	980	1500	L	4,1	6,3	L

Stampa

Legenda



Tabella 8: Quotazione Agenzia Delle Entrate OMI 2° semestre 2023.

La collocazione del bene staggito, nella forbice dei valori di ausilio, forniti dall'Agenzia dell'Entrate - OMI, è di "Abitazioni di tipo economico".

21.3.2 Procedimento M.C.A.

Nelle seguenti tabelle viene riportato il procedimento M.C.A. per la determinazione del valore di stima dell'immobile staggito. La tabella n° 9 rappresenta un riepilogo dei quattro beni comparabili (comparable) che sono stati individuati per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima (subject). Nella tabella n° 10 viene effettuato un test di ammissibilità degli immobili comparabili in quanto fanno riferimento ad un'epoca non prossima a quella di stima alla data attuale, ed una zona di mercato diversa rispetto al nostro bene oggetto di stima (subject). Nella tabella n° 11 vengono espressi in una matrice le caratteristiche che influenzano il valore e se ne assegna il punteggio tra gli immobili comparabili con quello oggetto di stima. Nella tabella n° 12 vengono individuati i prezzi marginali tramite i rapporti mercantili. Nella tabella n° 13 vengono effettuate le valutazioni e le correzioni, per il calcolo del valore unitario (come media dei valori aggiustati) e la verifica dello scostamento dalla media.

Tabella immobili							
dati degli immobili			comparable				subject
			A	B	C	D	
fonte			atto c/v	atto c/v	atto c/v	atto c/v	
prezzo o valore			80.000	41.500	195.000	125.000	
toponomastica e catasto	comune		Torre del Greco	Torre del Greco	Torre del Greco	Torre del Greco	Torre del Greco
	ubicazione		DISCESA DEL FRONTE n. 9	VICO DI VIA FONTANA n. 7	VIA FONTANA n. 9	VICO PRIMO DI VIA AGOSTINELLA	LARGO FONTANA n. 6
	catastale	foglio	503	503	503	503	503
		particella	10	130	165	408	94
		sub	11	3	11	3	7
epoca dato	semestre		I	I	I	I	II
	anno		2024	2024	2024	2024	2024
zona OMI abitazioni	denominazione		B5	B5	B5	B5	B5
	data comparable	valore min €/mq	1.050	1.050	1.550	1.050	
		valore max €/mq	1.600	1.600	2.350	1.600	
	data stima	valore min €/mq	1.050	1.050	1.550	1.050	1.050
		valore max €/mq	1.600	1.600	2.350	1.600	1.600
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata					
		normale	X	X	X	X	X
		ricercata					
	tipologia architettonica	economica	X	X	X		X
		civile				X	
		signorile					
	stato manutentivo	scadente					
		normale	X	X	X	X	X
		ottimo					
unità immobiliare	superficie ragguagliata		69	60	93	106	67
	piani nel fabbricato	con ascensore				X	
		senza ascensore	X	X	X		X
	livello di piano	n° piano	3	0	1	1	2
		ultimo					
		attico					
	orientamento prevalente	N		X	X		
		NE-NO				X	
		E-O					
		SE-SO					X
		S	X				
	qualità affaccio prevalente	scadente					
		normale	X	X	X	X	X
		di pregio					
	stato manutentivo	scadente					
normale		X	X	X	X	X	
ottimo							

Tabella 9: Tabella riepilogativa degli immobili comparabili.

Test di ammissibilità									
comparable		A		B		C		D	
zona OMI		B5		B5		B5		B5	
Prezzo rilevato (€)		80.000		41.500		195.000		125.000	
epoca dato		I del 2024		I del 2024		I del 2024		I del 2024	
		1325		1325		1950		1325	
		1,00		1,00		1,00		1,00	
localizzazione generale		1325		1325		1950		1325	
		1,00		1,00		0,68		1,00	
superficie ragguagliata S_T (mq)		69		60		93		106	
prezzo unitario (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.159		692		2.097		1.179	
prezzo unitario omogeneizzato ($p_{ci} \times ke \times kl$)		1.159		692		1.425		1.179	
prezzo complessivo omogeneizzato ($p'_{ci} \times S_T$)		80.000		41.500		132.500		125.000	
dato ammissibile (sì/no)		Sì		no		Sì		Sì	

Tabella 10: Test di ammissibilità.

tabella dei dati									
elemento	caratteristiche				comparable				subject
	N.	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
edificio	1	localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1	1	1
			normale	1					
			ricercata	2					
	2	tipologia architettonica	economica	0	0	0	1	0	0
			civile	1					
			di pregio	2					
unità immobiliare	3	stato manutentivo	scadente	0	1	1	1	1	1
			normale	1					
			ottimo	2					
	4	superficie	DPR 138798	mq	69	60	93	106	67
	5	livello di piano	con ascensore	sì no	4	3	6	6	5
			seminterrato	0 0					
			terra	3 3					
			rialzato	5 5					
			primo	6 6					
			secondo	7 5					
			intermedio	8 7-n					
			ultimo (n=n° piano)	9 8-n					
			attico (n=n° piano)	13 12-n					
	6	orientamento prevalente	N	0	4			1	3
			NE-NO	1					
			E-O	2					
			SE-SO	3					
			S	4					
	7	qualità affaccio prevalente	scadente	0	1	1	1	1	1
			normale	1					
			di pregio	2					
	8	stato manutentivo	scadente	0	1	1	1	1	1
			normale	1					
			ottimo	2					

Tabella 11: Matrice di confronto.

Prezzi marginali									
elemento	caratteristiche		simbologia	unità di misura	valore	comparable			
	N.	nome				A	B	C	E
edificio	1	localizzazione di dettaglio	$K_{ca} \times P_{ca}$	€	1,0%	800,00	415,00	1.325,00	1.250,00
	2	tipologia architettonica	$K_{ca} \times P_{ca}$	€	4,0%	3.200,00	1.660,00	5.300,00	5.000,00
	3	stato manutentivo	$K_{ca} \times P_{ca}$	€	2,0%	1.600,00	830,00	2.650,00	2.500,00
unità immobiliare	4	superficie	$K_{ca} \times P_{ca}$	€/mq		1.159,42	1.159,42	1.159,42	1.159,42
	5	livello di piano	$K_{ca} \times P_{ca}$	€	1,0%	800,00	415,00	1.325,00	1.250,00
	6	orientamento prevalente	$K_{ca} \times P_{ca}$	€	1,0%	800,00	415,00	1.325,00	1.250,00
	7	qualità affaccio prevalente	$K_{ca} \times P_{ca}$	€	1,0%	800,00	415,00	1.325,00	1.250,00
	8	stato manutentivo	$K_{ca} \times S_{ca}$	€/mq	500	33.347,50	33.347,50	33.347,50	33.347,50

Tabella 12: Prezzi marginali.

tabella valutazione										
elemento	caratteristiche		comparable							
	N.	nome	quantità o punteggi	correzione del prezzo	quantità o punteggi	correzione del prezzo	quantità o punteggi	correzione del prezzo	quantità o punteggi	correzione del prezzo
edificio	1	localizzazione di dettaglio	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
	2	tipologia architettonica	0,00	0	0,00	0	-1,00	-5.300	0,00	0
	3	stato manutentivo	1,00	1.600	0,00	0	0,00	0	0,00	0
unità immobiliare	4	superficie	-2,31	-2.672	6,69	7.762	-26,31	-30.499	-39,31	-45.571
	5	livello di piano	1,00	800	2,00	830	-1,00	-1.325	-1,00	-1.250
	6	orientamento prevalente	-1,00	-800	3,00	1.245	3,00	3.975	2,00	2.500
	7	qualità affaccio prevalente	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
	8	stato manutentivo	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
sintesi valutativa e verifica del risultato			$\sum \Delta P_i$	-1.072	$\sum \Delta P_i$	9.837	$\sum \Delta P_i$	-33.149	$\sum \Delta P_i$	-44.321
			P'_{ca}	80.000	P'_{ca}	41.500	P'_{ca}	132.500	P'_{ca}	125.000
			$P'_{ca} + \sum \Delta P_i$	78.928	$P'_{ca} + \sum \Delta P_i$	51.337	$P'_{ca} + \sum \Delta P_i$	99.351	$P'_{ca} + \sum \Delta P_i$	80.679
			p'_{ca}	1.183	p'_{ca}	770	p'_{ca}	1.490	p'_{ca}	1.210
			$\Delta \%$	8,56%	$\Delta \%$	168,14%	$\Delta \%$	-15,10%	$\Delta \%$	6,53%
			€/mq	1.183	€/mq	NO	€/mq	NO	€/mq	1.210
			$\Delta \%$	1,10%	$\Delta \%$	#VALORE!	$\Delta \%$	#VALORE!	$\Delta \%$	-1,10%
			media							
			€ 1.294,24							
			nuova media							
			€ 1.196,54							

Tabella 13: Tabella di valutazione.

Il valore di mercato unitario che si è determinato con il procedimento M.C.A. VMU_{MCA} è pari ad (€/mq) **1.196,54**.

21.4 Determinazione del valore di mercato unitario, con il secondo procedimento:

VMU_{SCR} : “Stima per Capitalizzazione dei Redditi”.

Il procedimento di stima si basa sulla considerazione, che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Il metodo definito anche indiretto o analitico si prefigge di determinare il valore di mercato VM per capitalizzazione dei redditi secondo la sottoindicata formula:

$$VM = (R_L \div r)$$

R_L = reddito lordo annuo

r = saggio d'interesse (riconducibile al saggio di rischiosità dell'investimento immobiliare).

21.4.1 Calcolo del reddito annuo lordo R_L .

Per la determinazione del valore di locazione ci si avvale di un procedimento di stima “diretto sintetico comparativo”, sia con indagini dirette, in cui è stato individuato un Valore Unitario di Locazione pari a circa 8,9 (€/mq x mese), che con fonti accreditate come le quotazioni OMI già riportate, 2° semestre 2023, di cui si riportano i valori di riferimento per la zona Centrale – OMI B5 – Centrale/Centro (zona Porto) e nelle immediate adiacenze; e di cui si prende a riferimento il valore medio di locazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1.050	1.600	L	3,5	5,3

Il valore locativo effettivo, viene individuato attraverso la media dei suddetti valori di riferimento, ed è pari ad 6,65 (€/mq x mese), circa. Per cui il canone mensile ordinario per l'immobile in questione risulta, quindi, pari ad euro 473,87 ne consegue che il reddito lordo annuo risulta $R_L = € 5.686,44$

21.4.2 Stima del saggio di capitalizzazione, procedimento sintetico.

Il saggio di capitalizzazione medio “ r_m ” viene assunto pari al 5,72 % ed è stato ottenuto dalla media aritmetica di vari rapporti, tra i redditi lordi effettivi percepiti ed i

corrispondenti prezzi di mercato, relativi ad unità immobiliari, aventi caratteristiche intrinseche similari:

Abitazione	Mq	Reddito lordo annuo	Unitario locazione €/mq per mese	Valore Immobiliare
Immobile 1	120	10.800,00 €	€ 7,50	€ 230.000,00
Immobile 2	50	6.000,00 €	€ 10,00	€ 90.000,00
Immobile 3	85	10.200,00 €	€ 10,00	€ 155.000,00
Immobile 4	100	9.600,00 €	€ 8,00	€ 194.000,00

Tabella 14: Tabella di saggio di capitalizzazione.

Per calcolare il saggio effettivo si ritiene inoltre utile effettuare dei correttivi per tener conto di alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche che si discostano dagli immobili posti a confronto. Si apportano dunque le seguenti variazioni (positive e/o negative) in relazione ai vari aspetti ritenuti significativi per l'immobile:

Caratteristiche ordinarimente influenti sul prezzo	max Positiva (presenza, pregio, ecc)	max Negativa (assenza, degrado, ecc)	Effettiva %
Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Insediamento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1	-1	-0,2
Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,5	-0,5	-0,1
Caratteristiche architettoniche. Finiture ed efficienza energetica.	0,3	-0,3	-0,1
Funzionalità degli spazi. Flessibilità del lay-out.	0,5	-0,5	-0,1
Dotazione ed efficienza degli impianti.	0,3	-0,3	-0,1
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.	0,5	-0,5	-0,1
Età dell'edificio.	0,3	-0,3	-0,3
Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva.	0,3	-0,3	-0,1
Totale			-1,1%

Tabella 15: Tabella di saggio di capitalizzazione.

Pertanto, il saggio effettivo di capitalizzazione è: $r_{\text{eff}} = r_m - 1,1\% = 6,82\%$

21.4.3 Individuazione del valore di mercato unitario con il secondo procedimento.

Per cui raccogliendo i dati del reddito lordo R_L e del saggio effettivo r_{eff} rapportati alla superficie commerciale SC , si determina il valore di mercato unitario con il secondo

procedimento relativo alla “Stima per Capitalizzazione dei Redditi” VMU_{SCR} per cui si ha:

$$VMU_{SCR} = [R_L / r_{eff}] / SC = [€ 5.686,44 / 6,82\%] / 67 \text{ mq} = 1.249,63 \text{ euro/mq.}$$

21.5 Individuazione del valore di stima.

In conclusione, alle due suddette metodologie adottate si è pervenuti ad un risultato pressoché simile, con uno scarto di circa del 4,4%, pertanto si sono mediati i rispettivi valori unitari, da cui si ottiene il seguente valore medio unitario finale VMU_F ed il relativo valore di stima VM_F :

$$VMU_F = (VMU_{SCR} + VMU_{MCA}) / 2 = €/\text{mq } 1.223,08$$

$$VM_F = (VMU_F * SC) = € 81.573,61$$

21.6 Adeguamenti e correzioni del valore di stima VM_F .

Una correzione sul valore di mercato VM_F è necessaria ed è relativa al costo pendente, per la regolarizzazione urbanistica, oltre i costi per l'adeguamento dell'impianto elettrico e certificato di prestazione energetica.

21.6.1 Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica.

La stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica, viene di seguito esplicitata nelle seguenti voci di stima:

- a) Stima costo del tecnico, per la produzione di tutta la documentazione necessaria alla regolarizzazione urbanistica. Istanze per titolo edilizio / accertamento di conformità. Aggiornamento della planimetria catastale. Oneri relativi ai titoli abilitativi;
- b) Stima dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi per la demolizione del soppalco.
- c) Per l'adeguamento dell'impianto elettrico si stima un costo di € 500;
- d) Per il certificato di prestazione energetica si stima un costo di € 250;

Nella seguente tabella vengono riportati i valori di stima dei costi pendenti:

COSTI PENDENTI	
Descrizione	sub n. 7
Stima del costo del tecnico, per la produzione di tutta la documentazione - Istanze per titolo edilizio / accertamento di conformità. Aggiornamento della planimetria catastale. Oneri inclusi	€ 2.520,00
Stima dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi Demolizione Soppalco incluso oneri;	€ 2.129,36
Revisione impianto elettrico e messa a norma incluso oneri	€ 500,00
A.P.E. incluso oneri	€ 250,00
TOTALE COSTO	€ 5.399,36

Tabella 16: Tabella riepilogo costi pendenti.

21.7 Valore di mercato del LOTTO UNICO VM.

Pertanto, per le suddette considerazioni e valutazioni si determina il valore di mercato VM dell'immobile pignorato, attraverso il valore medio finale VM_F al netto dei costi pendenti. Inoltre, viene considerata la riduzione del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ai sensi dell'art 568 cpc, e viene effettuata una decurtazione del 10%, del prezzo di stima, si ha che:

$$VM = [VM_F * 0.9 - COSTI PENDENTI] = € 68.016,89$$

Che arrotondato porta alla stima dell'immobile pignorato al seguente valore VM:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO
È DI € 68.000,00

22 QUESITO N° 19: CONTRATTI DI LOCAZIONE. - LOTTO UNICO.

19) *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.*

Nello stato di fatto, l'immobile è occupato, XXXXXXXX e dal proprio nucleo familiare.

23 Stima Del Valore Di Locazione.

Il valore di locazione VL per quanto definito nella sezione relativa alla stima si ha che:

$$VL = S_{\text{utile}} * 6,65 \text{ €/mq} = 473,87$$

Che arrotondato porta alla stima dell'immobile pignorato al seguente:

VALORE DI LOCAZIONE DEL LOTTO UNICO
È DI € 470,00

24.1 Foto fabbricato zone esterne.



Foto n° 1 Fabbricato - via LARGO FONTANA.



Foto n° 2 Ingresso Fabbricato - via LARGO FONTANA.



Foto n° 3 Zona ingresso Fabbricato - Androne.

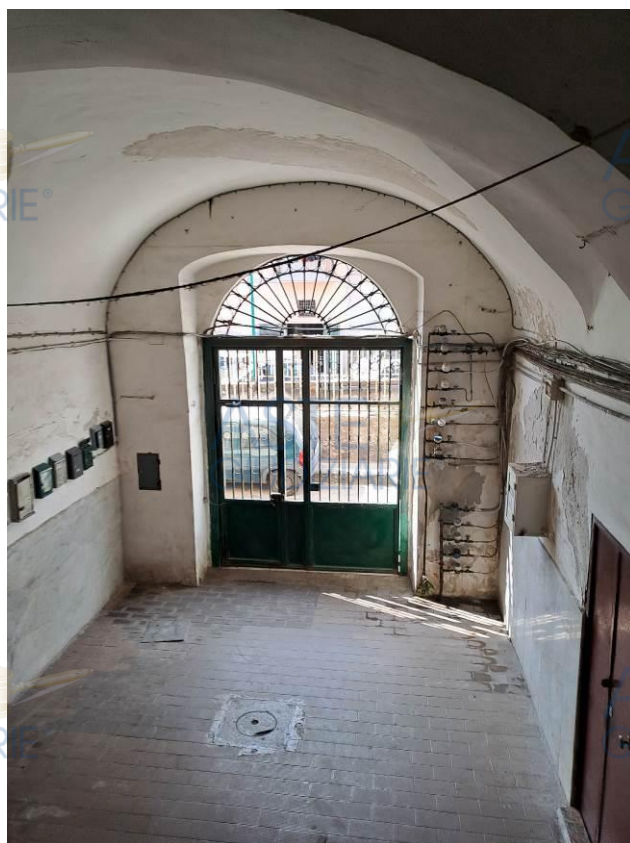


Foto n° 4 Ingresso Fabbricato Androne - Scala.



Foto n° 5 Ingresso immobile pignorato- piano di riposo.

24.2 Foto Appartamento piano secondo LOTTO UNICO.

Coni fotografici





Foto n° 6 Zona ingresso e Cucina.



Foto n° 7 Zona ingresso e Cucina.



Foto n° 8 Zona ingresso e Cucina.



Foto n° 9 Camera da letto - Soppalco.



Foto n° 10 Camera da letto – Scala di accesso soppalco.



Foto n° 11 Camera da letto - Soppalco.



Foto n° 12 Soppalco.



Foto n° 13 Soppalco e scala di accesso.



Foto n° 14 Vista dal soppalco.



Foto n° 15 Vista dal soppalco.



Foto n° 16 Camera da letto affaccio.



Foto n° 17 Camera da letto affaccio.



Foto n° 18 Bagno e ripostiglio.



Foto n° 19 Bagno.



Foto n° 20 Bagno.



Foto n° 21 Ripostiglio e mezzanino

ALLEGATO N°1	1) Visure Ipotecarie per immobile, sub n. 7 Foglio n. 503 e Foglio n. 3
	2) Visure Ipotecaria per dati anagrafici del debitore esecutato e degli aventi causa;
ALLEGATO N°2	3) Atto di compravendita Notaio FIORDILISO GIUSEPPE del 11/06/2002 Repertorio n. 27987;
	4) Atto di compravendita Notaio CASTALDO LUIGI del 24/10/2007 Repertorio n. 13861;
	5) Estratto registro atti matrimonio avente causa Xxxx ;
	6) Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - Aventi causa XXXXX ; del 22/06/2009 Rg n. 34093 - Rp n. 23520;
	7) Nota di trascrizione Registro generale n. 69149 Registro particolare n. 35079 Presentazione n. 212 del 26/10/2007 COMPRAVENDITA;
ALLEGATO N°3	8) Planimetria Catastale sub n. 7;
	9) Visura Storica Foglio n. 3 sub n. 7; Foglio n. 503 sub n. 7;
	10) Mappe Foglio n. 503 particella 94;
ALLEGATO N°4	11) Elenco Fabbricato;
	12) Certificato di residenza storica esecutato;
ALLEGATO N°5	13) Estratto registro atti matrimonio dell'esecutato;
ALLEGATO N°5	14) Comune uff. Tecnico Attestazione di inesistenza. Titoli Documentazione.
ALLEGATO N°6	15) Istanza - sollecito Agenzia delle Entrate.