

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 86/2021

CREDITORE PROCEDENTE
GROGU SPV SRL
DEBITORE
[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Anna Maria Diana

Conferimento incarico di consulenza	Nomina del 01/11/2023
Prima udienza di comparizione	Udienza del 20/06/2024

Torre del Greco (NA) 20/05/2024

IL CTU
Arch. Giovanni Luise

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 1

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

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

CAP.1 – PREMESSA

05

1.1 PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

1.2 OPERAZIONI PERITALI

CAP.2 – QUESITO N.1

07

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

2.2 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIOEVIOLI

2.3 VERIFICA CATASTALE

2.4 VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

2.5 VERIFICA STATO LIBERO

CAP.3 – QUESITO N.2

10

3.1 VERIFICA EFFETTIVA OCCUPAZIONE IMMOBILE

CAP.4 – QUESITO N.3

11

4.1 TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

CAP.5 – QUESITO N.4

28

5.1 TITOLI DI PROPRIETA'/PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

5.2 VARIAZIONI CATASTALI ED ESTRATTO DI MAPPA

CAP.6 – QUESITO N.5

30

6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluisse@hotmail.it – Pec: architettoluisse@pec.it

Pagina 2

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

CAP.7 – QUESITO N.6 **31**

7.1 CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA
CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

CAP.8 – QUESITO N.7 **32**

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

8.2 CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI
LUOGHI

CAP.9 – QUESITO N.8 e 9 **33**

CAP.10 – QUESITO N.10 **34**

CAP.11 – QUESITO N.11 **34**

11.1 CONFORMITA' URBANISTICA

CAP.12 – QUESITO N.12 **36**

CAP.13 – QUESITO N.13 **36**

CAP.14 – QUESITO N.14 **37**

CAP.15 – QUESITO N.15 **37**

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluisse@hotmail.it – Pec: architettoluisse@pec.it

Pagina 3

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

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

CAP.16 – QUESITO N.16

37

CAP.17 – QUESITO N.17

38

17.1 INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI

17.2 SPESE CONDOMINIALI

17.3 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

CAP.18 – QUESITO N.18

39

18.1 DOMANDE O PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI

18.2 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

CAP.19 – QUESITO N.19

40

19.1 CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

19.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

19.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO MEDIO

19.4 STIMA SINTETICA

CAP.20 – QUESITO N.20

46

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

47

CONGEDO ESPERTO

47

ALLEGATI

49

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluisse@hotmail.it – Pec: architettoluisse@pec.it

Pagina 4

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAP. 1 - PREMESSA

1.1. PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

Il sottoscritto Arch. Giovanni Luise, nato a Napoli il 15/12/1976, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli con il n°8810, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata (NA), con studio in Napoli alla via Jannelli 218 e in Torre del Greco (NA) alla Via Sedivola 22

AVENDO RICEVUTO

in data 01/11/2023 (Allegato n.1) nomina di Esperto Estimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Anna Maria Diana, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 86/2021 Creditore Procedente GROGU SPV SRL e Debitore [REDACTED]

AVENDO PROCEDUTO

all'accettazione dell'incarico in data 06/11/2023 mediante deposito telematico dell'atto di accettazione dell'incarico nei termini indicati (Allegato n.2).

SI ATTENEVA

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

Pertanto, la presente perizia estimativa del C.T.U. è conforme alle prescrizioni di cui

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgiolui@hotmai.it – Pec: architettoluise@pec.it

Pagina 5

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C

1.2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto esperto in accordo con l'Avv. Giulia Malinconico, nella qualità di custode giudiziario del compendio pignorato, dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al debitore, tramite lo stesso custode giudiziario Avv. Giulia Malinconico, la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 28/11/2023; pertanto, in data 28/11/2023, il sottoscritto si è recato, unitamente al Custode, sui luoghi di cui è causa, e specificatamente in Torre Annunziata (NA) alla via Trento 1, al fine di esperire le operazioni peritali (Allegato n.3).

In quell'occasione unitamente al sottoscritto e al Custode, presso l'immobile pignorato era presente l'occupante l'immobile [REDACTED]

Nella circostanza si è proceduto ad una ispezione generale dei luoghi effettuando nel contempo ampi rilievi fotografici interni ed esterni, rilievo metrico di tutti i locali verificando altresì lo stato di fatto.

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

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 6

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

CAP. 2 - QUESITO 1

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

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

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

piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla via Trento 1, composto da un appartamento al piano terra oltre giardino per complessivi cinque vani e mezzo catastali, confinante con altre proprietà e cortile interno condominiale, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti dati: Foglio 3, Particella 1059, Subalterno 7, piano T, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, R.C. euro 284,05;

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 7

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

proprietà per 1/1 di [REDACTED] nat [REDACTED]

C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

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

2.2. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIOEVOLE

Dalla documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 (Allegato 4) è stato effettuato Elenco Formalità:

- Ispezione n. T345714 del 24/01/2024 per nominativo di [REDACTED]
con relative Note per i beni oggetto di espropriazione, risulta quanto segue:

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti: Note individuate: 4.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/07/2006

1 – Atto tra vivi - compravendita del 06/07/2006 – Registro Particolare 26654 Registro Generale 53288.

ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2007

2 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 18/10/2007

Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile del 18/10/2007 rogato dal Notaio Regine Francesco, numero di repertorio 26457/2832 Registro particolare 21232 Registro Generale 67286.

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgiolui@hotmai.it – Pec: architettolui@pec.it

Pagina 8

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2008

3 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 18/09/2008.

Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile del 18/09/2008 rogato dal Notaio Di Iorio Leonardo, numero di repertorio 187936/13904 Registro particolare 10116 Registro Generale 51589.

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2021

4 – Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 14/05/2021 –

Registro particolare 20254 Registro Generale 27294. Pubblico ufficiale Tribunale di Torre Annunziata Repertorio 3091/2021 del 14/05/2021.

2.3. VERIFICA CATASTALE

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure catastali acquisite (Allegato n.5), si conferma che l'immobile in oggetto è identificato e censito al N.C.E.U. della Provincia di Napoli nel Comune di Torre Annunziata alla via Trento 1, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. L245:

- Foglio 3, Particella 1059, Subalterno 7, piano T, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, R.C. euro 284,05;

appartamento in ditta a [REDACTED], na [REDACTED]

C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Inoltre, dalla visura storica per immobile risulta che sono state eseguite le seguenti variazioni in Catasto:

- in data 01/01/1994 – variazione d'ufficio per rettifica zona censuaria;
- in data 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario;
- in data 30/06/1987 – impianto meccanografico.

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 9

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

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

2.4. VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli, il sottoscritto ha effettuato le ricerche dei titoli ultraventennali regolarmente trascritti a partire dal primo atto traslativo trascritto anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento.

Tale ricerca ha rilevato n.1 atto di provenienza (Allegato n.6).

Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED], na [REDACTED]
[REDACTED] in piena proprietà giusto atto di compravendita del 06/07/2006 in notaio Regine Francesco di Torre Annunziata (NA), trascritto presso la Conservatoria dei RR.TT. di Napoli 2 il 12/07/2006 al n. 273, da parte della [REDACTED]
[REDACTED] nata [REDACTED]

C A P. 3 - Q U E S I T O 2

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

3.1. VERIFICA EFFETTIVA OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il sottoscritto dichiara, a seguito del sopralluogo eseguito e dei controlli effettuati, che l'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED] dal coniuge [REDACTED] e dal figlio [REDACTED]

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgiolui@hotmai.it – Pec: architettolui@pec.it

Pagina 10

CAP. 4 - 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, 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 di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

4.1. TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento al piano terra del fabbricato ubicato nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla via Trento 1, con ingresso dalla cassa scale condominiale del fabbricato.

Il fabbricato è situato nel centro del Comune di Torre Annunziata e la zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con i limitrofi comuni e risulta distante circa 1,2 km dall'uscita dello svincolo autostradale della A30 – casello Torre Annunziata sud.

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluisse@hotmail.it – Pec: architettoluisse@pec.it

Pagina 11

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021



Figura 1 – localizzazione

Il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare denominato PARCO TRENTO realizzato attraverso il piano di intervento statale denominato INA-CASA.

L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato e solai latero cementizi con solaio di copertura piano non praticabile. I prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato, con tipologia a schiera, è provvisto di varie scale di accesso con relativi androni e casse scale con ingresso dalla via Trento ed è composto da n°2 piani fuori terra oltre il piano terra.

L'edificio non è provvisto di impianto ascensore e lo stato di manutenzione generale del fabbricato risulta essere sufficiente/buono.

L'appartamento è provvisto di cantinola, la quale risulta essere aggraffata alla piantina catastale

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 12

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

dell'appartamento ed inoltre è provvisto di un ampio giardino, così come tutti gli altri immobili al piano terra, che però non compare nella piantina catastale.



Foto 1



Foto 2

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluisse@hotmail.it – Pec: architettoluisse@pec.it

Pagina 13

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

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021



Foto 3



Foto 4

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluisse@hotmail.it – Pec: architettoluisse@pec.it

Pagina 14

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

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

4.3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento posto al piano terra del fabbricato a schiera sito in Torre Annunziata (NA) alla via Trento 1, scala B, interno 1 è composto da ingresso, due camere da letto, ripostiglio, bagno e ampia cucina abitabile. Da detta cucina si accede ad un ballatoio/balcone coperto che a sua volta con alcuni gradini conduce ad un ampio giardino pavimentato e ad un annesso corpo di fabbrica verandato all'interno del quale è presente un'ulteriore cucina e un bagno.

Il suddetto giardino ha un accesso pedonale sul corridoio di ingresso del fabbricato ed un accesso carrabile sulla via Trento.

L'appartamento è corredato da una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato e dalla quale si accede percorrendo il vano scala con una rampa di scale e un corridoio comune.

Le finiture interne dell'appartamento sono di buon livello con porte interne in legno tamburato, infissi in alluminio e cancelli in ferro, pavimentazione in gres porcellanato e rivestimento in ceramica per cucina e bagno. Anche il giardino, e la pertinenza annessa, si presentano rifiniti con materiali di buon livello.

L'appartamento, nel complesso, si trova in un buono stato di manutenzione e finiture di buon livello; è dotato di impianto elettrico, idrico di scarico e carico, con riscaldamento autonomo e acqua sanitaria prodotta da una caldaia a gas.

Per gli impianti non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90, così come segnalato dalla proprietà in occasione dell'accesso sui luoghi. Nel merito si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento.

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgiolui@hotmai.it – Pec: architettolui@pec.it

Pagina 16

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021



Foto 5



Foto 6

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 17

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

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021



Foto 7



Foto 8

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 18

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

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021



Foto 9



Foto 10

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluisse@hotmail.it – Pec: architettoluisse@pec.it

Pagina 19

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

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021



Foto 11



Foto 12

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluisse@hotmail.it – Pec: architettoluisse@pec.it

Pagina 20

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

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021



Foto 13

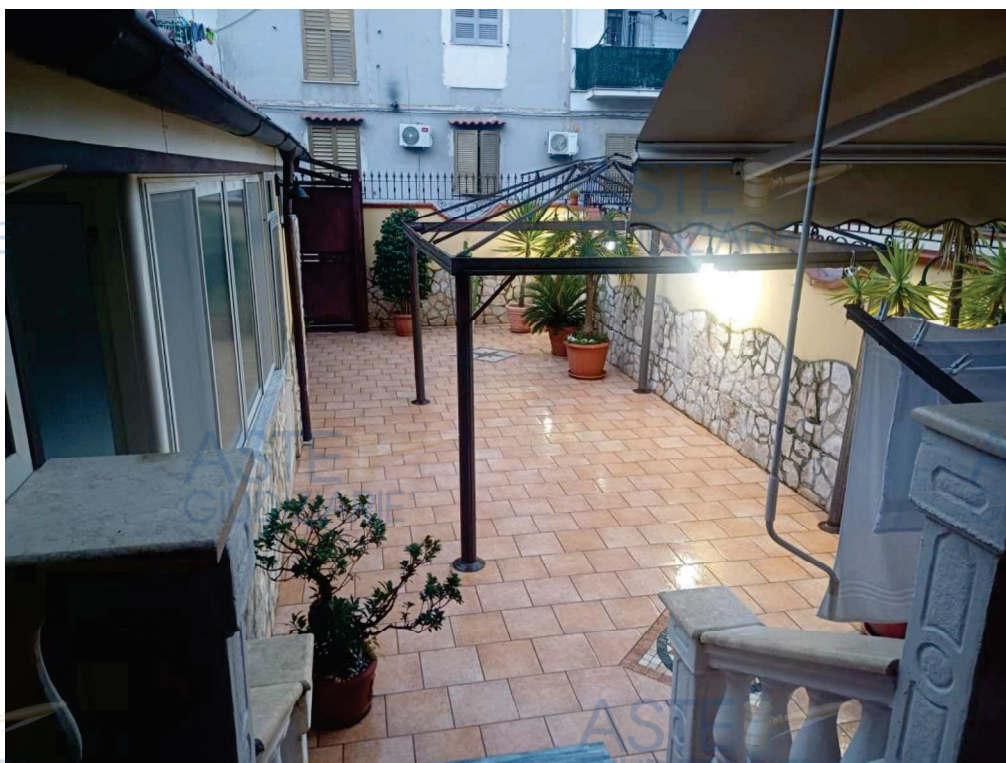


Foto 14

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgiolui@hotmai.it – Pec: architettolui@pec.it

Pagina 21

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

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

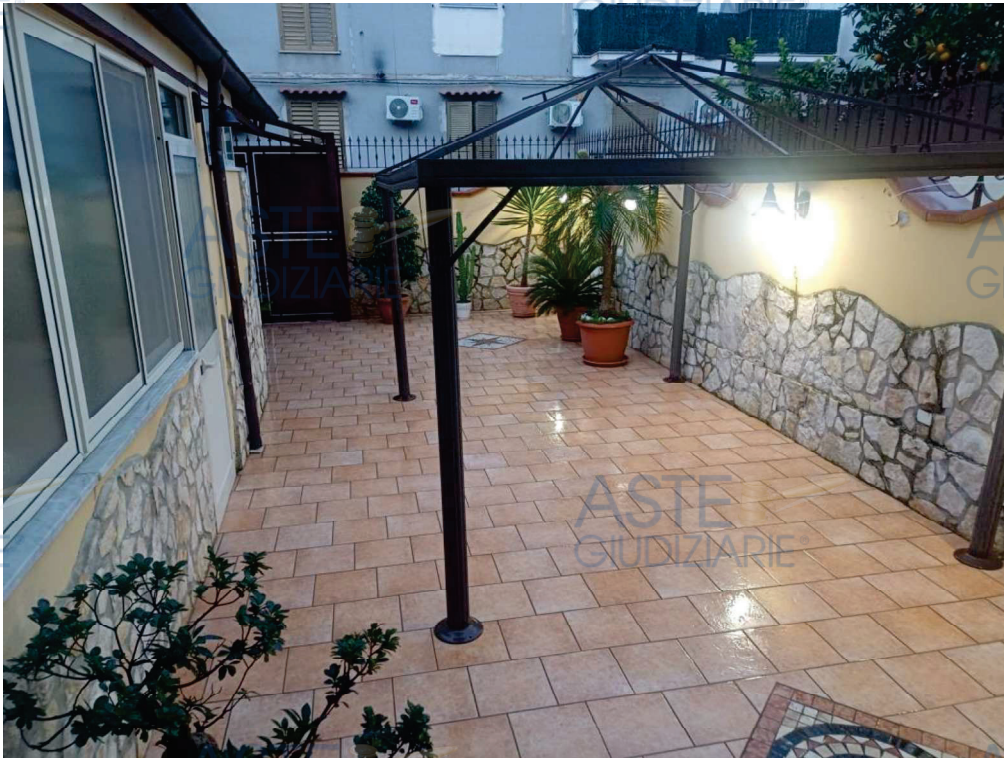


Foto 15



Foto 16

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 22

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

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021



Foto 17



Foto 18

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgiolui@hotmai.it – Pec: architettolui@pec.it

Pagina 23

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

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021



Foto 19



Foto 20

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 24

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

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021



Foto 21

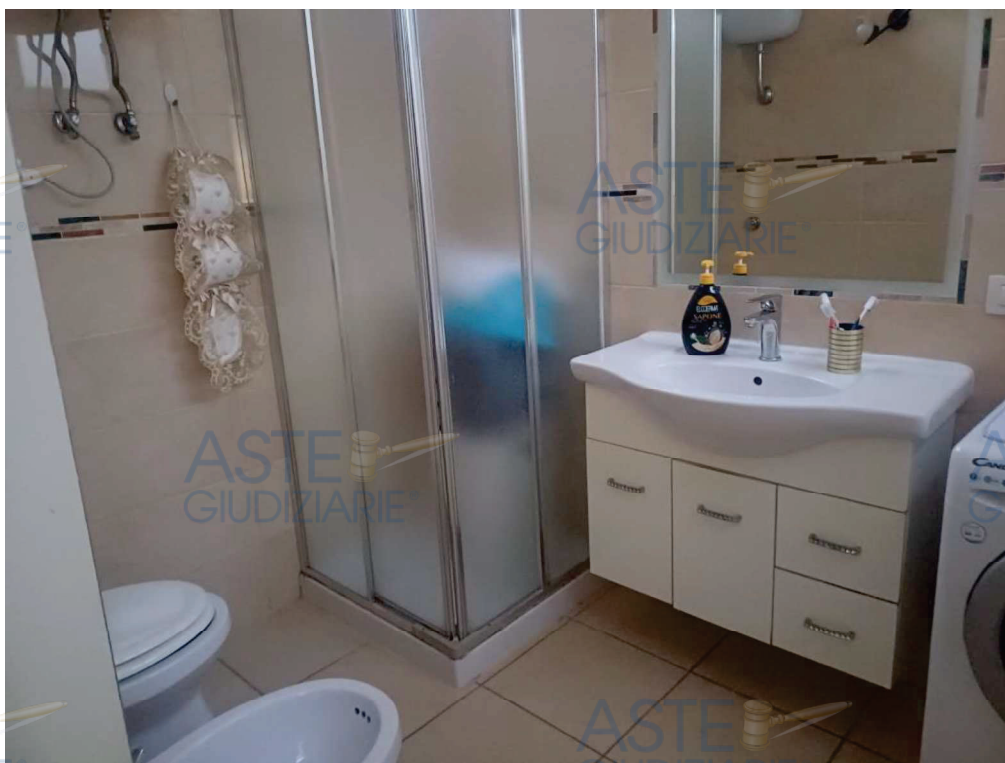


Foto 22

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluisse@hotmail.it – Pec: architettoluisse@pec.it

Pagina 25

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

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

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

Porzione	mq	Coefficiente	Superficie lorda mq
Ingresso	6,90	100%	6,90
Camera 1	13,15	100%	13,15
Camera 2	18,85	100%	18,85
Cucina	20,20	100%	20,20
Bagno	7,90	100%	7,90
Ripostiglio	1,30	100%	1,30
Balcone/porticato	10,60	35%	3,70
Giardino	60,32	15%	9,05
Veranda	16,72	60%	10,00
Cantina	5,00	25%	1,25
Quota murature	11,00	100%	11,00
Totale	171,94	Commerciale	103,30

In giallo vengono evidenziate le superfici della quali non si ha certezza della loro corrispondenza urbanistica e conseguente liceità e che saranno oggetto di approfondimento nei capitoli successivi. Per maggiori dettagli si rimanda alla visione del disegno, riportato qui di seguito non in scala.

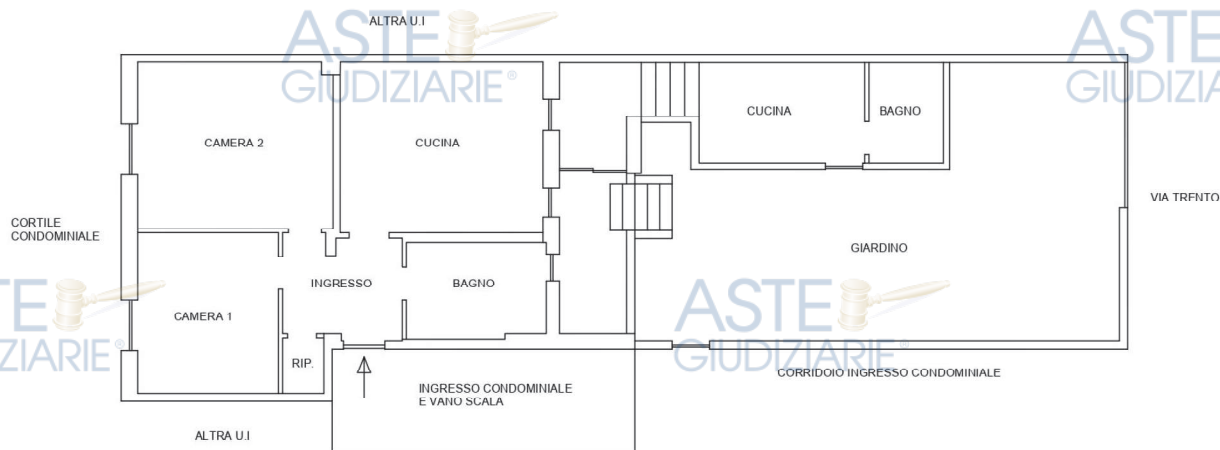
Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgiolui@hotmai.it – Pec: architettolui@pec.it

Pagina 26

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

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021



Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 27

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

CAP.5 - 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, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, 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 fabbricato 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). **L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c.,** o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). **L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

5.1. TITOLO DI PROPRIETA' – PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dall'analisi delle visure ipotecarie e del titolo di provenienza nel ventennio, è emerso che

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 28

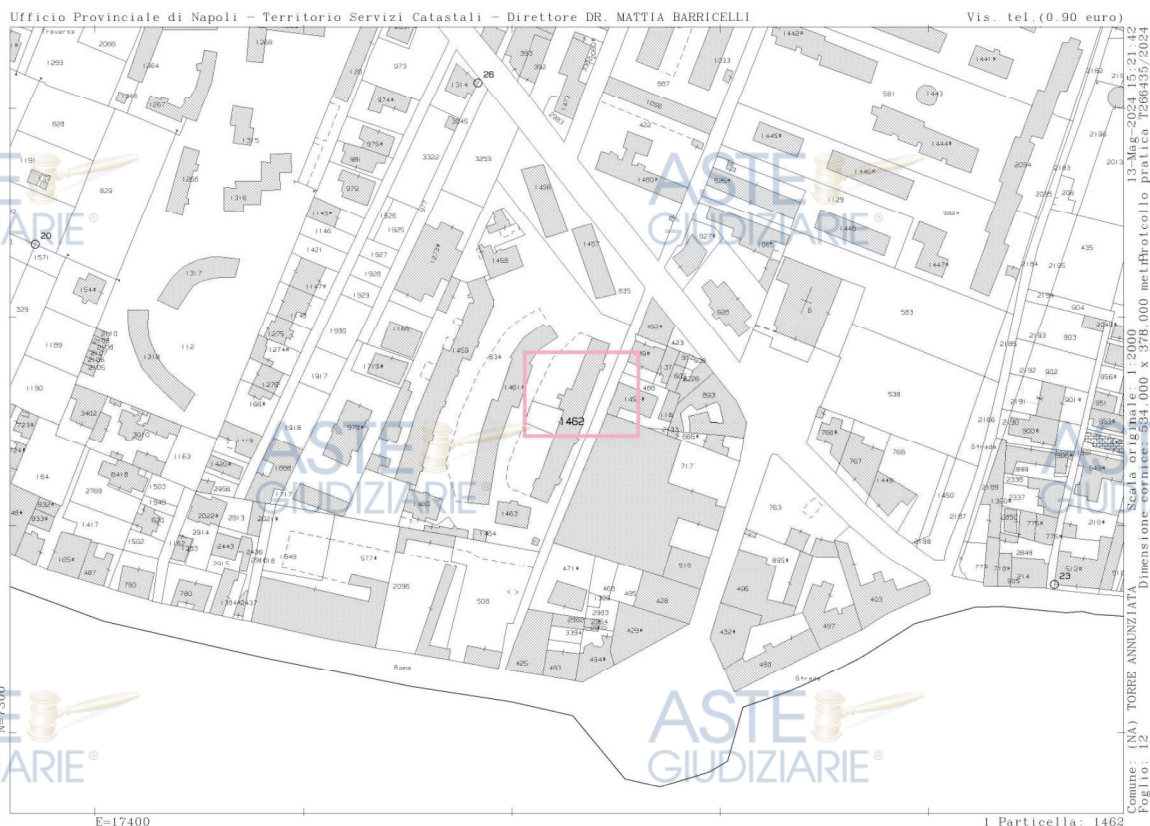
TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

l'appartamento oggetto di pignoramento ubicato in Torre Annunziata (NA) alla via Trento 1, scala B, interno 1, piano terra è pervenuto alla [REDACTED] n. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED], in piena proprietà a seguito ed in virtù di atto di compravendita del 06/07/2006 in notaio Regine Francesco di Torre Annunziata (NA), trascritto presso la Conservatoria dei RR.TT. di Napoli 2 il 12/07/2006 al n. 273, da parte della [REDACTED]

5.2. VARIAZIONI CATASTALI ED ESTRATTO DI MAPPA

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che l'Estratto di Mappa (Allegato n.5) della particella di terreno su cui insiste il fabbricato, identificato al Foglio 12 Particella 1462, rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato. Si riporta di seguito un estratto sul quale il sottoscritto ha indicato la posizione del fabbricato.



Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgiolui@hotmai.it – Pec: architettolui@pec.it

Pagina 29

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

C A P. 6 - Q U E S I T O 5

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

6.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al catasto Fabbricati nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla via Trento 1:

- Foglio 3, Particella 1059, Subalterno 7, piano T, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, R.C. euro 284,05; l'unità risulta correttamente individuata nell'atto di pignoramento del Creditore procedente.

Il sottoscritto perito estimatore ha acquisito i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, (Allegato n.5):

- Foglio 3, Particella 1059, Subalterno 7 – Visura del 14/11/2023 – n. T198615/2023

Planimetria catastale per immobile Catasto Fabbricati (Allegato n.5):

- Foglio 3, Particella 1059, Subalterno 7 – Visura del 14/11/2023 – n. T205596

Estratto di mappa Catasto Terreni (Allegato n.5):

- Foglio 12, Particella 1462 – Visura del 13/05/2024 – n. T266435/2024

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 30

CAP. 7 - 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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

7.1. CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Il sottoscritto ha verificato che nell'atto di pignoramento esiste la descrizione del bene staggito, con indirizzo, numero civico, piano e interno, oltre ad essere correttamente riportati i dati catastali.

Dall'esame della documentazione acquisita quale gli atti di provenienza, le visure catastali aggiornate e i sopralluoghi effettuati si rileva la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento.

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 31

CAP. 8 - QUESITO 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 del 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.

8.1. CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE

Il sottoscritto ha verificato e rilevato la non corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale. In particolare nel titolo di provenienza viene indicato come pertinenza dell'appartamento un giardino esteso per 88,00 mq circa, cosa che invece non viene rilevata ed indicato nella planimetria catastale.

8.2. CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

Come già sopra evidenziato non vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale. All'atto del sopralluogo è stato effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'unità oggetto di pignoramento e il sottoscritto ha potuto verificare la non corrispondenza dello stato dei luoghi con la

Arch. Giovanni LuiseVia Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 32

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

planimetria catastale in quanto, non solo vi è una difformità interna legata ad una diversa distribuzione degli spazi interni, ma nella planimetria catastale, originale di impianto del 1960, non è riportato il giardino annesso all'abitazione, né tanto meno la parte costruita/veranda annessa. Sarà pertanto necessario procedere con la redazione di pratica di CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente elaborato Docfa per l'accatastamento.

C A P. 9 - Q U E S I T O 8 e 9

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;

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.

Il sottoscritto ha verificato che l'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate e l'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria frazionata e/o ceduta a terzi.

La particella pignorata nell'ambito della presente procedura, non è stata oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento – proprietà per la quota di 1000/1000 dell'appartamento al piano secondo corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgiolui@hotmai.it – Pec: architettolui@pec.it

Pagina 33

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

C A P. 10 - Q U E S I T O 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dalla disamina del P.R.G.I. vigente del Comune di Torre Annunziata (Na) si evince che il fabbricato cui fa parte l'immobile in parola insiste su un area rientrante nella **zona omogenea**

“B – intensiva esistente”.

C A P. 11 - Q U E S I T O 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 sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

11.1. CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto perito estimatore per l'immobile staggito ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Annunziata riscontrando che l'immobile è stato costruito con Licenza Edilizia n.312 del 21/05/1958 e che, agli atti del Comune, non risultano i grafici di

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 34

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

riferimento (Allegato 7).

Inoltre è stato certificato che per nominativi ed indirizzi indicati non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza per permesso a costruire o di inizio lavori con procedure D.I.A. o C.I.L.A., né tantomeno istanze di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime.

Il sottoscritto ha verificato che lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale agli atti presso l'ufficio N.C.E.U. e la difformità riguarda sia una diversa distribuzione degli spazi interni, sia l'acquisizione/trasformazione dell'area esterna in giardino pavimentato e la realizzazione di una volumetria (veranda) annessa all'abitazione ad uso cucina e bagno.

Per tale motivo l'adeguamento e la sanatoria della difformità legata alla diversa distribuzione degli spazi interni è facilmente eseguibile attraverso la redazione e presentazione al Comune di Torre Annunziata (Na) di pratica di CILA in sanatoria e consequenziale accatastamento dell'immobile con la corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Gli oneri per l'adeguamento tecnico e catastale dell'unità immobiliare sono stimati in € 2.500,00 (duemilacinquecento/00 euro) comprensivi di spese tecniche e oneri amministrativi.

La difformità riguardante il giardino e l'ampliamento di volumetria non risulta sanabile in quanto non conforme alla normativa urbanistica e paesaggistica attualmente vigenti. Alla luce della documentazione reperita presso l'ufficio Tecnico, Condono e Abusivismo si rileva che l'ampliamento di volumetria e l'acquisizione/cambio di destinazione d'uso del giardino risulta essere realizzato in assenza di autorizzazione, a parere dell'esperto stimatore, non è possibile da parte dell'aggiudicatario presentare istanza di condono prevista dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, né è possibile presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001. Della suddetta difformità se ne terrà conto successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 35

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

C A P. 12 - Q U E S I T O 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 ricerche effettuate al competente ufficio regionale U.O.D. Energia, Efficientamento e Risparmio Energetico, Green Economy e Bioeconomia, per la verifica dell'esistenza dell'APE per l'immobile staggito, anche a seguito di contatti telefonici inevasi, non risulta la certificazione energetica, pertanto, sarà necessario redigere il suddetto certificato e i costi sono stati quantificati in € 350,00 (trecentocinquanta/00 euro).

C A P. 13 - Q U E S I T O 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.

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, l'accesso e la sua destinazione d'uso, si ritiene che l'immobile non possa essere venduto in più lotti in quanto non è possibile un'eventuale frazionamento e comunque lo stesso frazionamento comporterebbe un notevole valore di mercato minore.

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgiolui@hotmai.it – Pec: architettolui@pec.it

Pagina 36

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

C A P. 14 - Q U E S I T O 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.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere pignorato per la quota 1/1 di piena proprietà.

C A P. 15 - Q U E S I T O 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; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta essere occupato dalla

Sig. [REDACTED].

C A P. 16 - Q U E S I T O 16

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere occupato dalla [REDACTED]

[REDACTED] (debitore) e dal suo nucleo familiare.

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 37

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

CAP. 17 - QUESITO 17

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

17.1. INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Torre Annunziata (Na) non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici e storici sul bene pignorato.

17.2. SPESE CONDOMINIALI

Il sottoscritto ha verificato che non sussistono vincoli e oneri di natura condominiale.

17.3. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non sono state rilevate notizie in merito a procedimenti giudiziari condominiali in corso

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 38

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

C A P. 18 - Q U E S I T O 18

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;

18.1. DOMANDE O PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI

Non sono state rilevate notizie in merito all'esistenza di domande o provvedimenti giudiziali.

18.2. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il diritto del debitore sul bene è di proprietà e non è gravato da pesi quali censo, livello o uso civico.

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 39

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

CAP. 19 - 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 e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta **per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili 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.

19.1. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiise@hotmail.it – Pec: architettoluiise@pec.it

Pagina 40

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico). Tenuto conto della tipologia del cespite da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il metodo diretto è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato. In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene di stima ed ai beni di riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, quest'ultimo derivante dalla consultazione di pubblicazioni di intermediazione a carattere nazionale (quali ad esempio il portale Borsinoimmobiliare.it) e pubblicazioni O.M.I.

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgiolui@hotmai.it – Pec: architettolui@pec.it

Pagina 41

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

Da qui il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato viene reso dal prodotto tra la superficie commerciale e il valore unitario di mercato opportunamente omogeneizzato con dei coefficienti correttivi che palesano, caso per caso, le condizioni estrinseche del bene, le condizioni intrinseche dell'involucro edilizio in cui è contestualizzato il bene nonché le condizioni intrinseche del bene stesso.

Ciò premesso in primo luogo si procederà alla determinazione della superficie commerciale, successivamente, accertato il prezzo unitario medio di mercato, si procederà alla valutazione dell'immobile pignorato.

19.2. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di immobili è la superficie commerciale, che come già asserito in risposta al quesito 3, si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Le istruzioni e i coefficienti di omogeneizzazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, sono quelli indicati nel manuale redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, avente per oggetto *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*.

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgiolui@hotmai.it – Pec: architettolui@pec.it

Pagina 42

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).

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

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

Il sottoscritto riporta di seguito una tabella riepilogativa con l'indicazione delle superficie per ogni ambiente.

Porzione	mq	Coefficiente	Superficie lorda mq
Ingresso	6,90	100%	6,90
Camera 1	13,15	100%	13,15
Camera 2	18,85	100%	18,85
Cucina	20,20	100%	20,20
Bagno	7,90	100%	7,90
Ripostiglio	1,30	100%	1,30
Balcone/porticato	10,60	35%	3,70
Cantina	5,00	25%	1,25
Quota murature	11,00	100%	11,00
Totale	94,90	Commerciale	84,25

SUPERFICIE COMMERCIALE 84,25 MQ

Si precisa che le superfici ritenute abusive non rientrano nel sopraindicato calcolo.

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 43

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

19.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO MEDIO

Per la determinazione del valore di mercato unitario medio da utilizzare per la stima dell'immobile in parola sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e sia le quotazioni immobiliari di cui al portale Borsinoimmobiliare.it.

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, aventi tipologia "Abitazioni di tipo economico", in stato conservativo "normale" riportate dall'O.M.I. per la zona che include anche via Trento, suggeriscono i seguenti valori di mercato unitari:

Quotazioni 2° semestre 2023 - MIN 860,00 €/mq e MAX 1.300,00 €/mq

Il valore di mercato medio unitario, pertanto, suggerito dall'O.M.I., è pari ad: **V.M.U.O.M.I. = 1.080,00 €/mq.**

Mentre la consultazione delle quotazioni riportate dal portale Borsinoimmobiliare.it, riferite ad immobili ricadenti nella stessa zona omogenea cui è sita l'unità immobiliare da stimare suggeriscono, per la tipologia "Abitazioni in stabili di fascia media" un valore medio unitario pari a: **V.M.U.B.I. = 1.520,00 €/mq.**

Pertanto, mediando i due valori si ottiene un valore di mercato medio unitario pari a:

$$\mathbf{V.M.U. = 1.300,00 \text{ €/mq}}$$

19.4. STIMA SINTETICA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 44

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità della zona);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, numero di piani fuori terra);

K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, tipologia e stato di manutenzione degli impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

$K_1 = 1,00$; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che per l'immobile in parola non ci sono fattori estrinseci che incidono significativamente in positivo o in negativo);

$K_2 = 0,90$; (il coefficiente scelto tiene conto:

- della vetustà: fabbricato costruito antecedentemente il 1967;
- del livello manutentivo: sufficiente;
- della qualità delle finiture: sufficiente);

$K_3 = 1,00$; (il coefficiente scelto tiene conto:

- del livello manutentivo: buono;
- della qualità delle finiture: buono).

Da qui, alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola risulta essere pari ad € 198.572,50 e viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 45

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

$V_{\text{immobile}} = (\text{Sup. Comm.} \times V.M.U. \times K1 \times K2 \times K3) = (84,25 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00) = \text{€ } 98.572,50$

A tale importo bisogna sottrarre il costo per l'attestato di prestazione energetica (APE) pari ad € 350,00, il costo per la verifica degli impianti pari ad € 1.000,00 e il costo per la pratica CILA in sanatoria e relativo accatastamento pari ad € 2.500,00.

Quindi, per quanto riportato in precedenza, il valore dell'immobile di cui trattasi è pari a € $98.572,50 - \text{€ } 3.850,00 = \text{€ } 94.722,50$.

In conclusione, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha potuto osservare e rilevare, anche eventualmente non riportato in perizia e considerata la mancanza di garanzia per i vizi del bene venduto ed in considerazione della non conformità urbanistica alla scrivente appare congruo e ragionevole applicare una riduzione complessiva pari a circa il 25.00 % dell'importo precedentemente stimato, per cui si avrà, in cifra tonda:

PREZZO BASE € 71.000,00

C A P. 20 - Q U E S I T O 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.

Non vi è alcun contratto di locazione.

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgiolui@hotmai.it – Pec: architettolui@pec.it

Pagina 46

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 86/2021

CONCLUSIONI

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del

Tribunale di Torre Annunziata

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

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

“LOTTO UNICO”

Composto da:

Piena proprietà dell'appartamento posto al piano terra del fabbricato sito in Torre Annunziata (NA), via Trento 1; all'appartamento si accede attraverso accesso dal corridoio e cassa scala condominiale. L'appartamento ha come pertinenza, una cantina.

L'abitazione in analisi si compone di ingresso, due camere da letto, tinello/cucina e bagno, ripostiglio e balcone, oltre a giardino e veranda abusivi e non considerai ai fini commerciali.

Dati catastali appartamento: Foglio 3, Particella 1059, Subalterno 7, piano T, Categoria A/3,

Classe 2, vani 5,5, R.C. euro 284,05.

Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiise@hotmail.it – Pec: architettoluiise@pec.it

Pagina 47

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA MARIA DIANA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.E. 86/2021

[REDACTED] in piena proprietà giusto atto di compravendita
del 06/07/2006 in notaio Regine Francesco di Torre Annunziata (NA), trascritto presso la
Conservatoria dei RR.TT. di Napoli 2 il 12/07/2006 al n. 273, da parte [REDACTED]

[REDACTED]

PREZZO – BASE: € 71.000,00

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto così come espresso nel
riepilogo precedente, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni,
osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a
giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza.

Torre del Greco, lì 20/05/2024

IL C.T.U.

Arch. Giovanni Luise

Firmata digitalmente

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluiuse@hotmail.it – Pec: architettoluiuse@pec.it

Pagina 48

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