

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Emanuela Musi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 89/15

promossa da: Cassa di risparmio di Ferrara SPA.

contro: **OMISSIS**

OMISSIS

Perizia C.T.U.

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni
pignorati**



Immobile sito in Castellammare di Stabia, via **OMISSIS**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto incaricato

Arch. Alessandra Zurolo

Via Castellammare 221

80054 Gragnano (NA)

Tel: +39 3281564562

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTRODUZIONE

La sottoscritta arch. Alessandra Zurolo (C.F. ZRL LSN 76S68 L845F) con studio in Gragnano alla via Castellammare n. 221, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Napoli e provincia con n. 11975 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torre Annunziata, incaricata in data 28/03/2018 quale esperto stimatore dal Giudice Dott.ssa Emanuela Musi nella **Procedura Esecutiva n. 89/15 R.G.ES.** promossa da Cassa di risparmio di Ferrara SPA (Società per azioni iscritta al registro delle Imprese di Ferrara al n. 01208710382, con sede legale in Ferrara, C.so Giovecca n. 108, cod. fiscale e p. iva n. 01208710382), dopo aver depositato il modulo per il giuramento il giorno 31/05/2018, redige il presente elaborato peritale in relazione al mandato del G.E. ed in conformità con quanto prescritto nel Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa e nel rispetto delle definizioni e procedure standard di Valutazione Internazionale.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico conferito alla sottoscritta è stato espletato mediante raccolta di documentazione e analisi della stessa. La raccolta della documentazione è avvenuta telematicamente tramite portale Sister dell'Agenzia del Territorio di Napoli, del Comune di Castellammare di Stabia - Ufficio Tecnico Edilizia/Urbanistica, Ufficio Stato Civile e la Cancelleria del Tribunale, Sezione Espropriazioni Immobiliari.

Tutti i documenti allegati sono stati rilasciati dagli enti preposti previa richiesta della sottoscritta.

Ulteriori informazioni necessarie alla corretta esecuzione dell'incarico peritale conferito sono state ottenute attraverso i sopralluoghi in sito, che hanno permesso di visionare i beni oggetto del pignoramento.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti, fissava l'inizio delle operazioni peritali e la data di sopralluogo, per il giorno 28/05/2018 ore 10:00, tale data veniva comunicata agli esecutati con raccomandata con prova di consegna del giorno 21/05/2018 (All. 3). L'accesso ha avuto esito positivo in quanto gli esecutati si sono mostrati disponibili, permettendo alla sottoscritta di effettuare le misurazioni necessarie per il rilievo dell'immobile.

Le dimensioni dell'immobile hanno determinato la necessità di effettuare un secondo accesso per completare le operazioni di rilievo metrico e fotografico, concordato con gli esecutati, per il giorno 04/06/2018, alle ore 10:00, come da verbale allegato alla presente (All. 4).

In data 15/06/2018, la scrivente ha eseguito un nuovo accesso unitamente al custode giudiziario avv. Nicola Verde.

In data 17/09/2018, la sottoscritta inviava al custode giudiziario il documento di determinazione dell'indennità di occupazione degli immobili dovuta dalla figlia della debitrice, come da richiesta autorizzata dal G.E. e comunicata alla scrivente in data 24/08/2018.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 1: Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C. e nomina perito per la valutazione del compendio;

ALLEGATO 2: Giuramento dell'esperto e quesiti del Giudice;

ALLEGATO 3: Comunicazione inizio operazioni peritali e data sopralluogo, tramite raccomandata A/R agli esecutati (n.052557924219);

ALLEGATO 4: Verbali di accesso;

ALLEGATO 5: Estratto per riassunto di atto di matrimonio dell'esecutata;

ALLEGATO 6: Documentazione catastale:

- visure storiche immobili,
- estratto di mappa catastale,
- planimetrie catastali immobili,
- visure storiche soggetti.

ALLEGATO 7: Ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 8: Atti di provenienza dell'immobile;

ALLEGATO 9: Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale per indagine sulla legittimità dell'immobile;

ALLEGATO 10: Certificato usi civici Comune di Castellammare di Stabia;

ALLEGATO 11: Atti compravendita Comparabili per la stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI IMMOBILI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono situati nel comune di Castellammare di Stabia (NA), alla **OMISSIS**, individuati catastalmente al:

1. Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub **OMISSIS**, graffate; Cat. A/2; Classe 3; Consistenza 6 vani; Sup. Catastale totale 142 m², piano 1.
2. Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub **OMISSIS**, graffate; Cat. A/2; Classe 3; Consistenza 6 vani; Sup. Catastale totale 130 m², piano 2.
3. Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub **OMISSIS**, graffate; Cat. C/1; Classe 11; Consistenza 70 m²; Sup. Catastale 90 m², piano terra.
4. Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub **OMISSIS**, graffate; Cat. C/1; Classe 11; Consistenza 70 m²; Sup. Catastale 90 m², piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITI RICEVUTI NEL MANDATO E RELATIVE RISPOSTE

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore 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** 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'articolo 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);

Verifica della completezza della documentazione

In data 31/05/2018 la sottoscritta ha depositato presso la Cancelleria Espropriazioni Immobiliari di codesto Tribunale i moduli di controllo della documentazione ex art.173 bis comma 2 C.p.c..

Eseguendo il CONTROLLO PRELIMINARE per verificare la completezza della documentazione depositata ai sensi dell' ex art. 567 c.p.c., lo scrivente esperto stimatore precisa che:

- **l'istanza di vendita** è stata depositata dal creditore procedente il **16/07/15**;
- **la certificazione notarile sostitutiva** è stata depositata in Cancelleria il **11/11/15**, e quindi entro il termine dei 120 giorni decorrenti dalla data di deposito dell'istanza di vendita; essa risulta completa dei dati riguardanti: la proprietà degli immobili pignorati; i **dati catastali attuali**; la provenienza degli immobili con indicazione del notaio rogante, degli estremi degli atti di passaggio, con estensione al **primo atto** trascritto in data antecedente di venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento; i dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni contro gli esecutati; l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio, con annotazione a margine, da cui si evince che gli esecutati si trovano in regime di separazione dei beni.
- **la trascrizione** dell'atto di pignoramento presso l' ufficio Provinciale di NAPOLI – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2, datata **30/04/2015**, è stata depositata in data 12/05/2015.

In conclusione, la documentazione consegnata nei termini dal creditore procedente risulta completata dalle suddette integrazioni da parte della scrivente.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

IMMOBILE 1

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente sull'immobile individuato al catasto F. **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS**, in data 26/01/2019 (Ispezione n. T 11588 del 26/01/2019 allegata alla presente relazione All. 7), è stato possibile ricavare il seguente elenco di formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO iscritta in data 13 Novembre 2001 ai nn. 41112/6562

Generalità':

Atto per Notaio **OMISSIS**, in data 09/11/2001, rep. n. 5348. Ipoteca volontaria.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1300 del 16/05/2002 (Quietanza e conferma);
2. Annotazione n. 2552 del 26/02/2007 (Cancellazione Totale).
2. Ipoteca legale derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01, iscritta in data 27 Luglio 2006 ai nn. 58874/ 21931

Generalità':

Atto amministrativo, emesso da GEST LINE S.P.A., Codice fiscale 07843060638, Sede Napoli;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4311 del 26/05/2008 (Cancellazione Totale).

IMMOBILE 2

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente sull'immobile individuato al catasto F. 5, p.lla 351, sub. 102, in data 26/01/2019 (Ispezione n. T 39327 del 26/01/2019 allegata alla presente relazione All. 7), è stato possibile ricavare il seguente elenco di formalità pregiudizievoli:

3. Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO iscritta in data 13 Novembre 2001 ai nn. 41112/6562

Generalità':

Atto per Notaio **OMISSIS**, in data 09/11/2001, rep. n. 5348. Ipoteca volontaria.

Documenti successivi correlati:

3. Annotazione n. 1300 del 16/05/2002 (Quietanza e conferma);
4. Annotazione n. 2552 del 26/02/2007 (Cancellazione Totale).
4. Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO iscritta in data 16 Settembre 2006 ai nn. 25132/67559

Generalità':

Atto per Notaio **OMISSIS**, in data 12/09/2006, rep. n. 24364/3752;

IMMOBILE 3

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente sull'immobile individuato al catasto F. **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS**, in data 26/01/2019 (Ispezione n. T 39622 del 26/01/2019 allegata alla presente relazione All. 7), è stato possibile ricavare il seguente elenco di formalità pregiudizievoli:

5. Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO iscritta in data 16 Settembre 2006 ai nn. 25132/67559

Generalità':

Atto per Notaio **OMISSIS**, in data 12/09/2006, rep. n. 24364/3752;

IMMOBILE 4

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente sull'immobile individuato al catasto F. **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS**, in data 26/01/2019 (Ispezione n. T 40787 del 26/01/2019 allegata alla presente relazione All. 7), è stato possibile ricavare il seguente elenco di formalità pregiudizievoli:

6. Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO iscritta in data 16 Settembre 2006 ai nn. 25132/67559

Generalità':

Atto per Notaio **OMISSIS**, in data 12/09/2006, rep. n. 24364/3752.

Si segnala inoltre che le ispezioni ipotecarie effettuate sulle unità immobiliari che hanno originato quelle attuali, non ha prodotto alcun esito. Per il dettaglio dei frazionamenti e delle variazioni delle attuali unità immobiliari, si rimanda alla risposta del quesito n. 4.

Verifica dei titoli di provenienza

La verifica dei titoli di provenienza è stata effettuata dalla scrivente mediante l'acquisizione degli atti presso i Notai, ancora in attività.

La descrizione di tale verifica è riportata in dettaglio in risposta al quesito n. 4 della presente relazione.

Verifica dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali

Dal registro degli atti di matrimonio della città di Castellammare di Stabia (NA) dell'anno 1985, risulta che in data **OMISSIS**, contrassero matrimonio in , i sig.ri

OMISSIS, nato a **OMISSIS** e **OMISSIS**, nata a il **OMISSIS**.

Dalle annotazioni a margine si evince che con atto in data 04/10/1994 a rogito del Notaio **OMISSIS** del distretto notarile di Napoli, gli sposi soprascritti hanno scelto il regime della separazione dei beni.

L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è allegato alla presente relazione (All. 5)

- | |
|---|
| <p>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;</p> |
|---|

Per facilitare la lettura della risposta al quesito, si fa riferimento alla numerazione data agli immobili al paragrafo DATI IMMOBILI, pag. 4 della presente relazione.

Alla data del primo accesso, avvenuto il 28/05/2018, è stato possibile accertare che:

- immobile 1 _ l'immobile, posto al primo piano, è occupato da entrambi gli esecutati: i coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS**, come sopra identificati, unitamente ai due figli: **OMISSIS**, entrambi maggiorenni;
- immobile 2 _ l'immobile, posto al secondo piano, è in parte occupato dalla sig. ra **OMISSIS**, figlia degli esecutati, insieme al coniuge sig. **OMISSIS** ed ai due figli minori della coppia;
- immobile 3 _ l'immobile, posto al piano terra, è occupato dagli esecutati, come deposito;

- immobile 4 _ l'immobile, posto al piano terra, è occupato dagli esecutati per lo svolgimento della propria attività commerciale.

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").

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. ____ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. ____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. ____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con ____ a nord, confina con _____ a sud, confina con ____ - a ovest, confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. ____, r.a. ____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

LOTTO n. 1:

Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare ubicata in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**, scala unica, piano 1.

L'immobile è esteso per 145,76 mq di superficie netta; confina con **OMISSIS** sul lato Sud, confina con altri edifici in aderenza sugli altri lati; riportato nel NCEU del Comune di **Castellammare di Stabia**, al Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub **OMISSIS**, graffate; Cat. A/2; Classe 3; Consistenza 6 vani; Sup. Catastale totale 142 m². Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; poiché l'immobile è stato costruito antecedentemente al 1960, anno in cui è entrato in vigore il Regolamento Edilizio della città di Castellammare di Stabia, l'immobile è legittimo.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita stipulato dal Notaio **OMISSIS** olo in data 29/06/2005, rep. n. 22608, registrato a Napoli il 25/07/2005 al n. 4218, trascritto all'Agenzia del Territorio Napoli 2 il 26/07/2005 ai nn. 42555/24097;

PREZZO-BASE: euro **316.000,00**



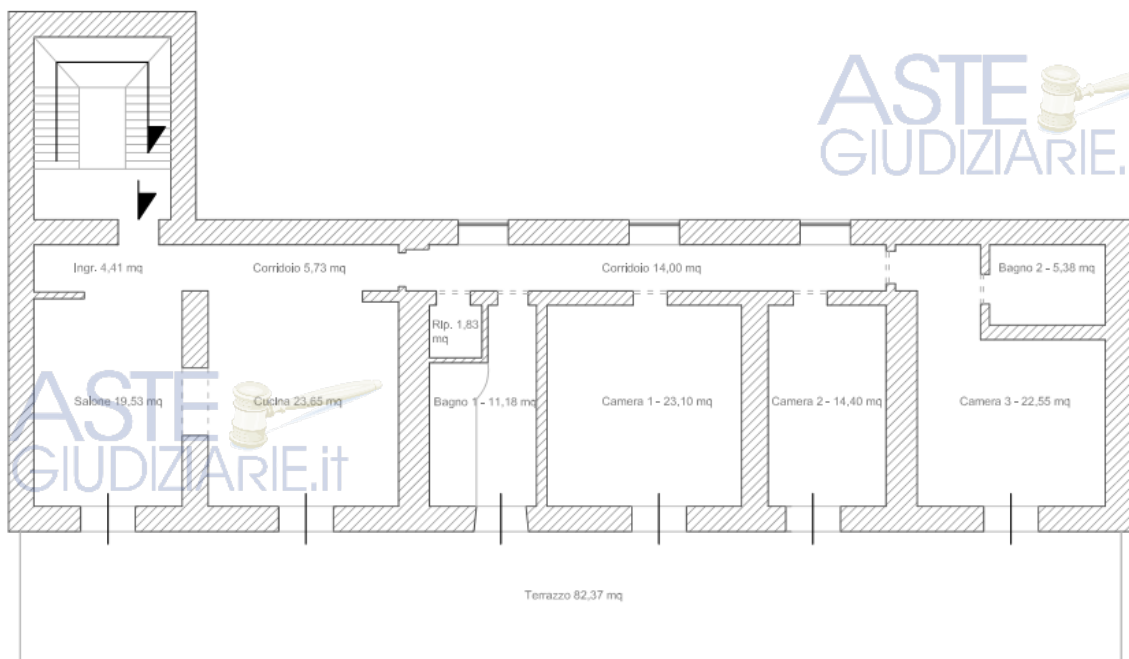
Foto 1_vista dall'ingresso di **OMISSIS**

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato risulta essere realizzato in struttura portante in tufo.

L'immobile è orientato secondo la direzione est-ovest, con affacci rivolti a sud, su strada pubblica ed a nord su cortile privato non pertinenziale al fabbricato.

Dal punto di vista morfologico, l'unità abitativa è così composta:

LOTTO 1, piano primo

Dall'ingresso si accede alla zona giorno, costituita da soggiorno ed ampia cucina, comunicanti attraverso un'ampia apertura esistente nel muro di divisione dei due ambienti; una porta divide la suddetta zona giorno dalla zona notte, nella quale, un lungo corridoio, con tre ampie finestre sul lato sinistro, che affacciano su un cortile interno non pertinenziale, permette la distribuzione delle varie camere, mediante accessi posti sul lato destro. In ordine si incontrano: un piccolo ripostiglio, il bagno padronale, con vasca, due camere da letto ed in fondo al corridoio, una terza camera con bagno privato. Ognuna delle camere, ad esclusione del bagno 2, sono provviste di balcone, dal quale è possibile l'accesso all'ampio terrazzo.

Le finiture interne consistono in: intonaco in malta comune del tipo tradizionale, pavimentazione in gres porcellanato effetto pietra, in formato unico (40 x 40) per tutti gli ambienti, ad esclusione dei bagni, nei quali è presente un formato più piccolo (20 x 20), sempre in gres porcellanato, sia a pavimento che come rivestimento a parete; quest'ultimo risulta inoltre decorato con greche, piastrelle di colore diverso a formare decorazioni geometriche e pezzi speciali decorati.

Gli infissi sono in legno-alluminio con avvolgibili, le bussole interne, quasi tutte con apertura scorrevole, sono in legno e vetro.

La tinteggiatura dei soffitti è realizzata con tempera bianca, le pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte chiare. Lo stato di manutenzione è buono.

Il terrazzo risulta essere pavimentato con piastrelle bicottura effetto cotto, lo stato di manutenzione esterno è sufficiente, con zone danneggiate da infiltrazioni di acqua battente.

La superficie netta dell'unità immobiliare è di 145,76 mq, l'altezza interna è di 2,70 m.



Foto 2_ ingresso



Foto 3_ soggiorno



Foto 4_ soggiorno



Foto 5_ soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

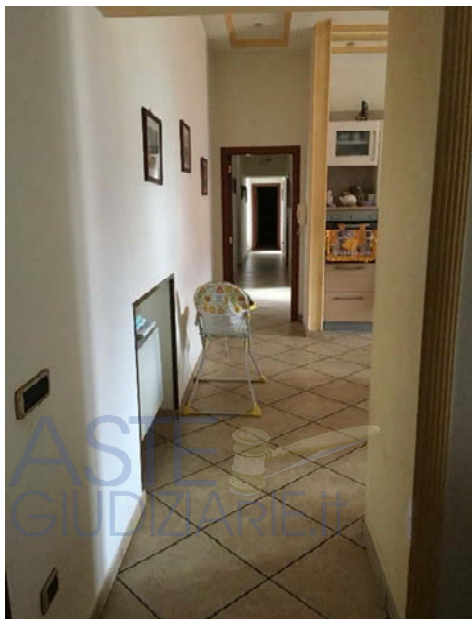


Foto 6_corridoio d'accesso alla cucina



Foto 7_cucina



Foto 8_cucina



Foto 9_cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alessandra Zurolo

architetto



Foto 10_bagno

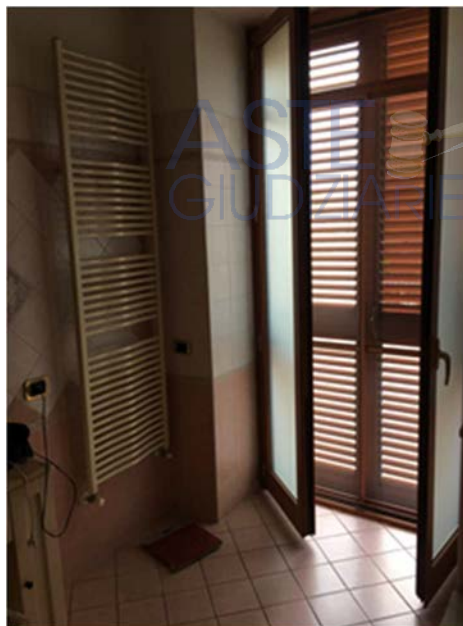


Foto 11_bagno



Foto 12_bagno



Foto 13_bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

alessandra.zurolo@archiworldpec.it
alendra.z@gmail.com

+39 328 15 64 562

via castellammare 221 | gragnano (na)

p. iva 08130921219

13
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alessandra Zurolo

architetto



Foto 14_camera 1



Foto 15_camera 1



Foto 16_camera 1



Foto 17_camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

alessandra.zurolo@archiworldpec.it

alendra.z@gmail.com

+39 328 15 64 562

via castellammare 221 | gragnano (na)

p. iva 08130921219

14
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alessandra Zurolo

architetto



Foto 18_camera 2



Foto 19_camera 2



Foto 20_camera 2



Foto 21_corridoio d'accesso zona notte

ASTE
GIUDIZIARIE.it

alessandra.zurolo@archiworldpec.it

alendra.z@gmail.com

+39 328 15 64 562

via castellammare 221 | gragnano (na)

p. iva 08130921219

15
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 22_corridoio



Foto 23_camera 3



Foto 24_camera 3

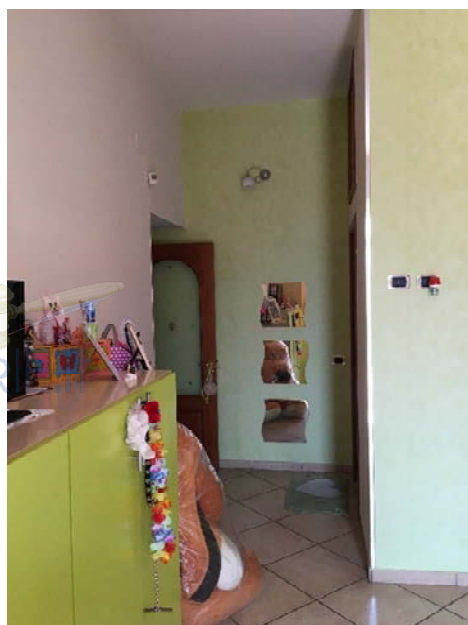


Foto 25_camera 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 26_bagno 2



Foto 27_bagno 2



Foto 28_terrazzo



Foto 29_terrazzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alessandra Zurolo
architetto



Foto 30_terrazzo



Foto 31_terrazzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

alessandra.zurolo@archiworldpec.it
alendra.z@gmail.com

+39 328 15 64 562

via castellammare 221 | gragnano (na)

p. iva 08130921219

18
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO n. 2:

Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare ubicata in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**, scala unica, piano 2.

L'immobile è esteso per 156,35 mq di superficie netta; confina con **OMISSIS** sul lato Sud, confina con altri edifici in aderenza sugli altri lati; riportato nel NCEU del Comune di **Castellammare di Stabia**, al Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub **OMISSIS**, graffate; Cat. A/2; Classe 3; Consistenza 6 vani; Sup. Catastale totale 130 m². All'immobile è annesso il lastrico di copertura soprastante, nonché piccola parte del terrazzo, delimitata da un muretto, posta ad est del vano scala. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; poiché l'immobile è stato costruito antecedentemente al 1960, anno in cui è entrato in vigore il Regolamento Edilizio della città di Castellammare di Stabia, l'immobile è legittimo.

Pervenuto all'esecuzione in virtù di atto di compravendita stipulato dal Notaio **OMISSIS** in data 29/06/2005, rep. 22608, registrato a Napoli il 25/07/2005 al n. 4218, trascritto a Napoli il 26/07/2005 ai nn. 42556/24097

PREZZO-BASE: euro **307.500,00**



Foto 1_vista dall'ingresso di **OMISSIS**

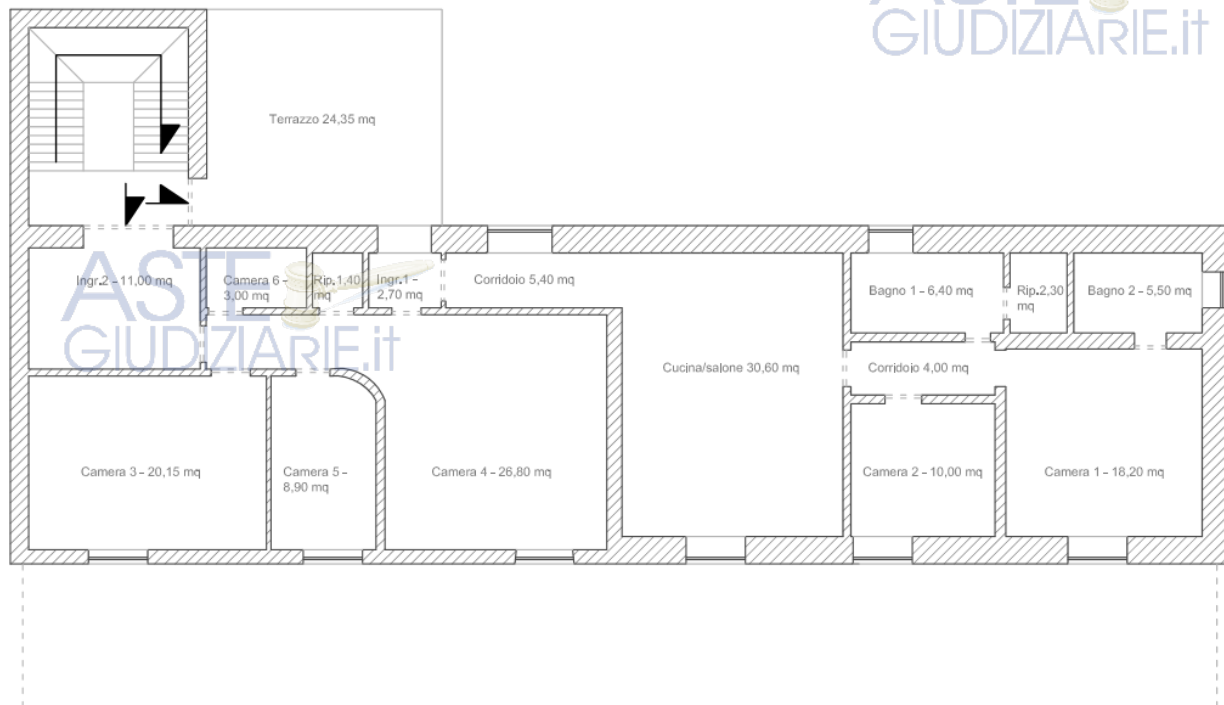
Descrizione dell'immobile

Il fabbricato risulta essere realizzato in struttura portante in tufo.

L'immobile è orientato secondo la direzione est-ovest, con affacci rivolti a sud, su strada pubblica ed a nord su cortile privato non pertinenziale al fabbricato.

Dal punto di vista morfologico, l'unità immobiliare è così composta:

LOTTO 2, piano secondo



Il lotto, attualmente diviso in due piccoli appartamenti, provvisti di ingressi separati.

1. Primo appartamento, composto da ingresso, corridoio dal quale si accede alla cucina-salone, da questo ambiente, attraverso un secondo corridoio, si accede a due camere da letto, una delle quali con bagno, e ad un secondo bagno, con piccolo ripostiglio.

Le finiture interne consistono in: intonaco in malta comune del tipo tradizionale, pavimentazione in gres porcellanato effetto pietra, in formato unico (40 x 40) per tutti gli ambienti, ad esclusione dei bagni, nei quali sono presenti formati di varie dimensioni, sempre in gres porcellanato, sia a pavimento che come rivestimento a parete.

Gli infissi sono in legno-alluminio con avvolgibili, le bussole interne, quasi tutte con apertura scorrevole, sono in legno.

La tinteggiatura dei soffitti è realizzata con tempera bianca, le pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte chiare.

Lo stato di manutenzione è buono.

2. Secondo appartamento, tenuto al rustico, si compone di un ampio ingresso, dal quale si accede ad un corridoio di distribuzione, sul quale si aprono due camere, due bagni ed un piccolo ripostiglio.

Il terrazzo risulta essere pavimentato con piastrelle bicottura effetto cotto a finto mosaico, lo stato di manutenzione esterno è buono.

La superficie netta dell'unità immobiliare considerata nella sua interezza è di 156,35 mq, l'altezza interna è di 2,60 m.

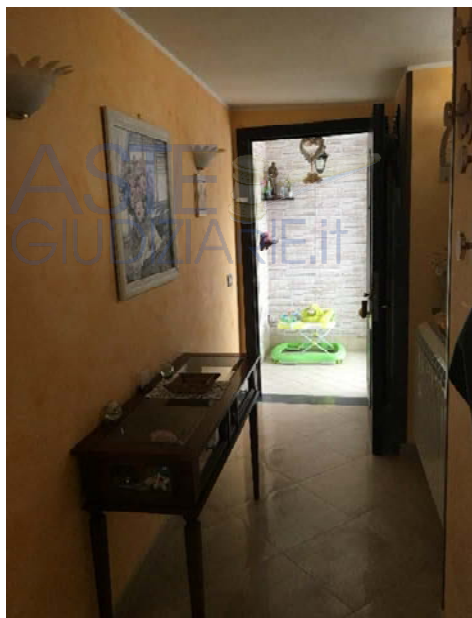


Foto 2_ingresso-corridoio



Foto 3_ingresso-corridoio



Foto 4_cucina-salone_zona cucina



Foto 5_cucina-salone_zona pranzo



Foto 6_cucina-salone_zona living

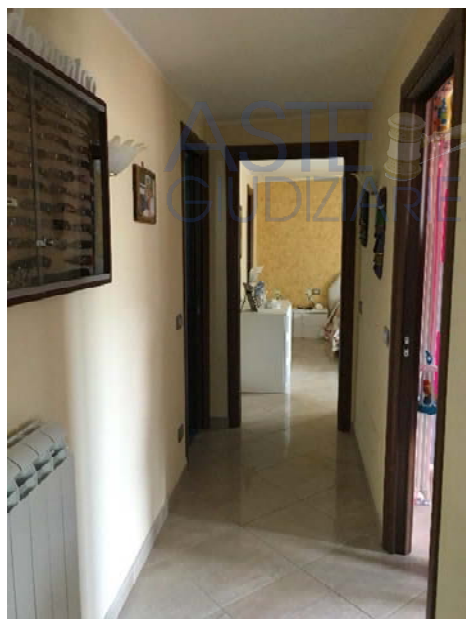


Foto 7_corridoio



Foto 8_camera 1



Foto 9_camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 10_camera 1



Foto 11_camera 1



Foto 12_camera 1



Foto 13_bagno 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 14_bagno 2



Foto 15_bagno 2



Foto 16_bagno 2



Foto 17_camera 2 vista dal corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 18_camera 2



Foto 19_camera 2

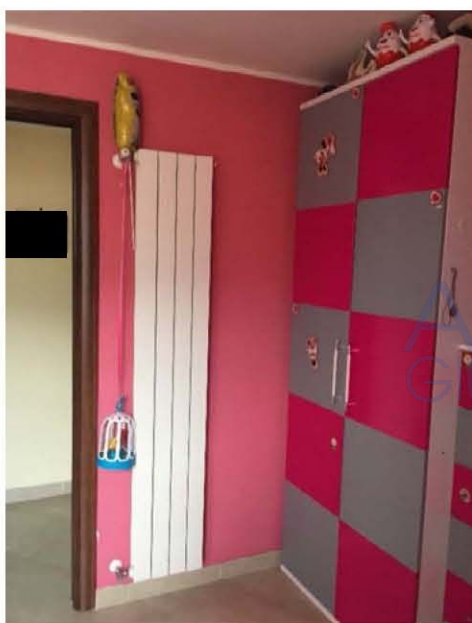


Foto 20_camera 2



Foto 21_camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 22_bagno 1

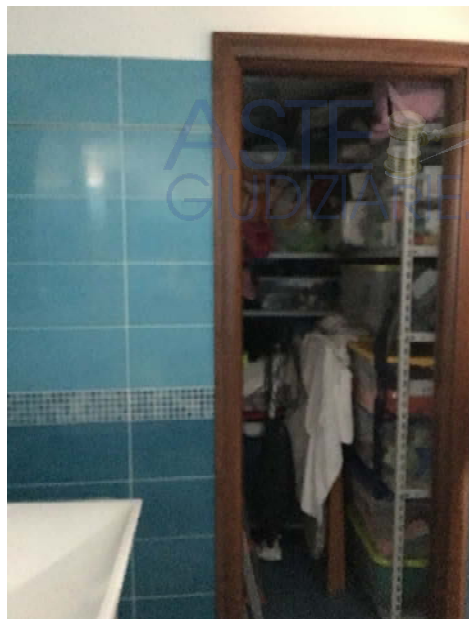


Foto 23_bagno 1



Foto 24_terrazzo

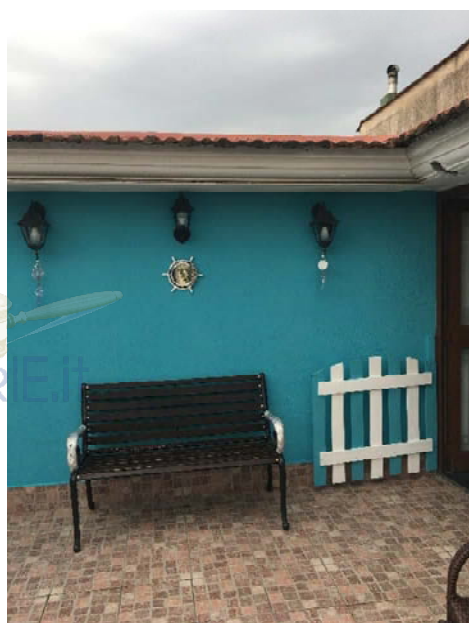


Foto 25_terrazzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alessandra Zurolo

architetto



Foto 26_ terrazzo



Foto 27_ terrazzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

alessandra.zurolo@archiworldpec.it
alendra.z@gmail.com

+39 328 15 64 562

via castellammare 221 | gragnano (na)

p. iva 08130921219

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

LOTTO n. 3:

Piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**, scala unica, piano 1.

L'immobile è esteso per 72,47 mq di superficie netta; confina con **OMISSIS** sul lato Sud, confina con androne di accesso a corte interna di aliena proprietà sul lato Ovest, edifici di aliena proprietà, in aderenza, sugli altri lati; riportato nel NCEU del Comune di **Castellammare di Stabia**, al Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub **OMISSIS**, graffate; Cat. C/1; Classe 11; Consistenza 70 m², Sup. Catastale 90 m². All'immobile è annessa l'antistante porzione di corte che rappresenta la virtuale estensione del locale stesso sull'area che lo separa dal marciapiede pubblico. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; poiché l'immobile è stato costruito antecedentemente al 1960, anno in cui è entrato in vigore il Regolamento Edilizio della città di Castellammare di Stabia, l'immobile è legittimo.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita stipulato dal Notaio **OMISSIS** in data 29/06/2005, rep. 22608, registrato a Napoli il 25/07/2005 al n. 4218, trascritto a Napoli il 26/07/2005 ai nn. 42554/24097;

PREZZO-BASE: euro **125.000,00**



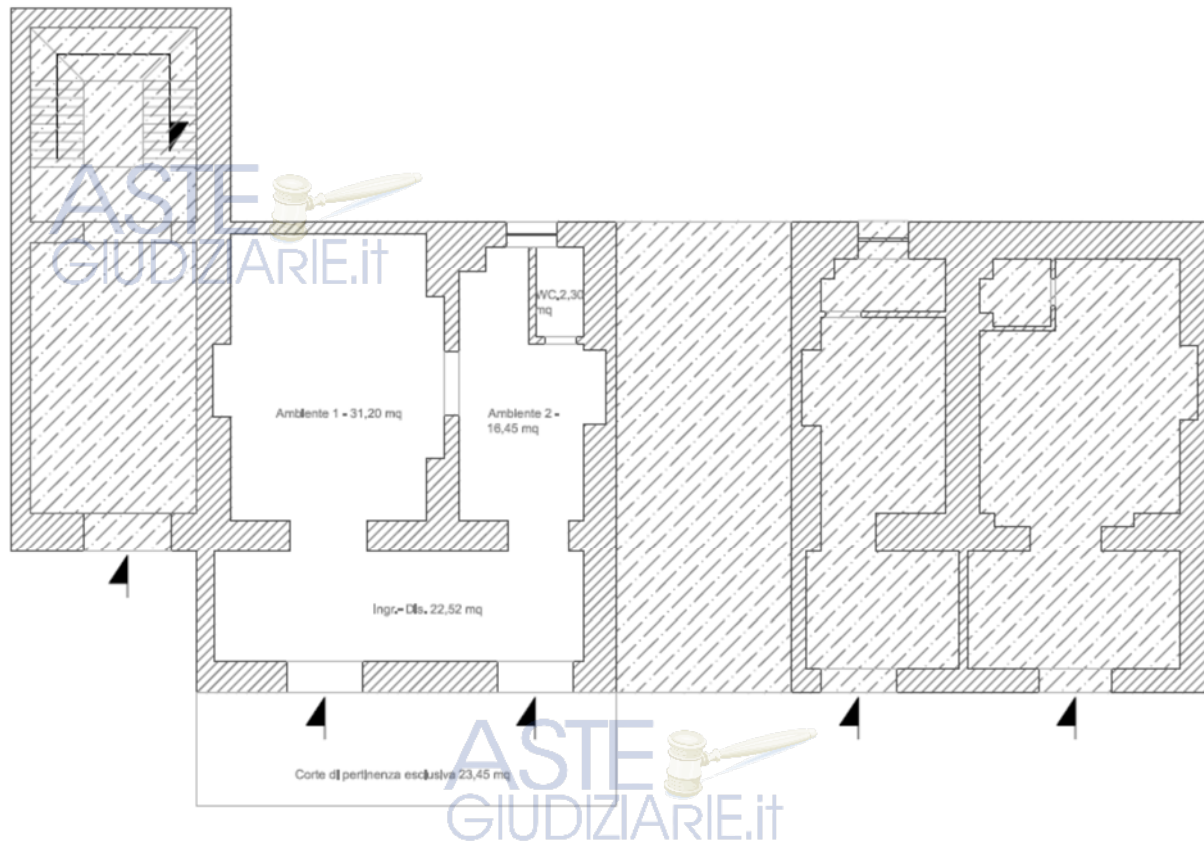
Foto 1_vista dall'ingresso di **OMISSIS**

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato risulta essere realizzato in struttura portante in tufo.

L'immobile è orientato secondo la direzione est-ovest, con affacci rivolti a sud, su strada pubblica ed a nord su cortile privato non pertinenziale al fabbricato.

LOTTO 3, piano terra



Dal punto di vista morfologico, l'unità immobiliare è costituita da un ampio ambiente d'ingresso, fornito di due porte di accesso dalla strada Traversa Cantieri Mercantili, da questo si accede a due ampie sale, collegate tra loro, e piccolo w.c., posto all'interno della sala più piccola.

Le finiture interne consistono in: intonaco in malta comune del tipo tradizionale, pavimentazione in gres porcellanato, in formato unico (40 x 40) per tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno, nel quale è presente un formato più piccolo (20 x 20), in piastrelle smaltate monocrome, sia a pavimento che come rivestimento a parete.

La tinteggiatura dei soffitti è realizzata con tempera bianca, le pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile bianca.

La superficie netta dell'unità immobiliare è di 72,47 mq, l'altezza interna è di 3,30 m.

Lo stato di manutenzione è discreto.



Foto 2_ ingresso



Foto 3_ ingresso verso ambiente 2



Foto 4_ ambiente 1



Foto 5_ ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 6_ ambiente 1



Foto 7_ ambiente 1



Foto 8_ ambiente 2

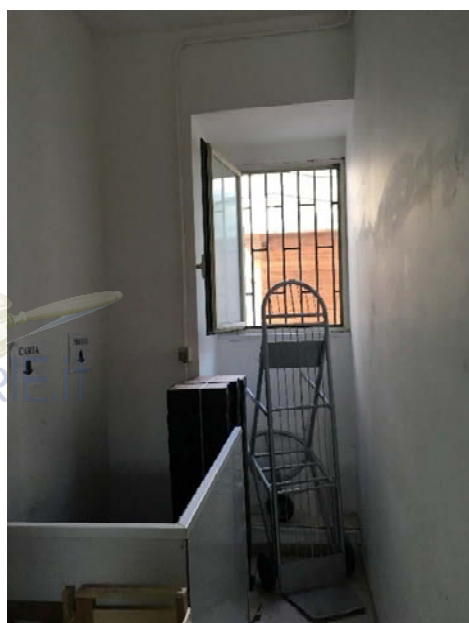


Foto 9_ ambiente 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alessandra Zurolo

architetto



Foto 10_ w.c.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

alessandra.zurolo@archiworldpec.it

alendra.z@gmail.com

+39 328 15 64 562

via castellammare 221 | gragnano (na)

p. iva 08130921219

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

LOTTO n. 4:

Piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**, scala unica, piano 1.

L'immobile è esteso per 67,80 mq di superficie netta; confina con **OMISSIS** sul lato Sud, confina con androne di accesso a corte interna di aliena proprietà sul lato Ovest, edifici di aliena proprietà, in aderenza, sugli altri lati; riportato nel NCEU del Comune di **Castellammare di Stabia**, al Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub **OMISSIS**, graffate; Cat. C/1; Classe 11; Consistenza 70 m². All'immobile è annessa l'antistante porzione di corte che rappresenta la virtuale estensione del locale stesso sull'area che lo separa dal marciapiede pubblico. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; poiché l'immobile è stato costruito antecedentemente al 1960, anno in cui è entrato in vigore il Regolamento Edilizio della città di Castellammare di Stabia, l'immobile è legittimo.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita stipulato dal Notaio **OMISSIS** in data 29/06/2005, rep. 22608, registrato a Napoli il 25/07/2005 al n. 4218, trascritto a Napoli il 26/07/2005 ai nn. 42554/24097;

PREZZO-BASE: euro **125.900,00**



Foto 1_vista dall'ingresso di **OMISSIS**

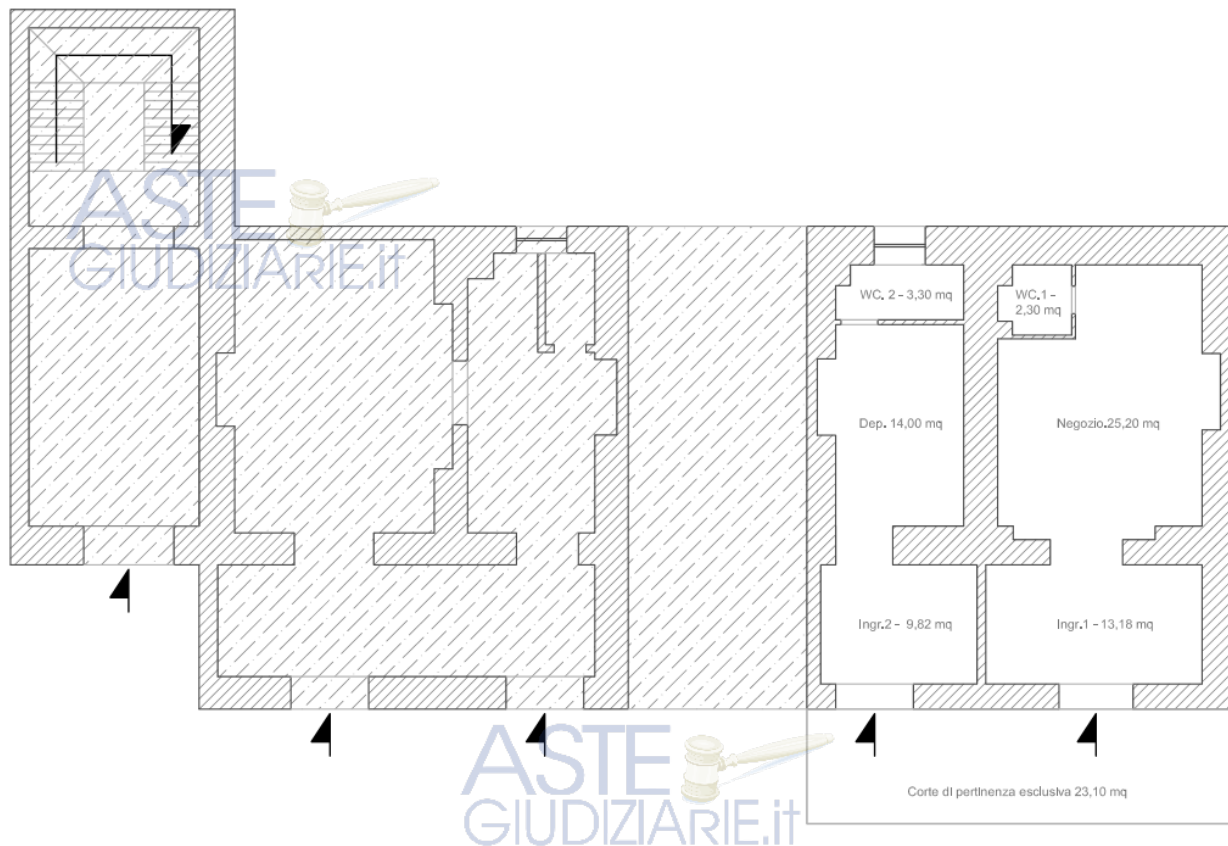
Descrizione dell'immobile

Il fabbricato risulta essere realizzato in struttura portante in tufo.

L'immobile è orientato secondo la direzione est-ovest, con affacci rivolti a sud, su strada pubblica ed a nord su cortile privato non pertinenziale al fabbricato.

LOTTO 4, piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dal punto di vista morfologico, l'unità immobiliare è suddivisa in due parti distinte, entrambe fornite di accesso riservato dalla strada Traversa Cantieri Mercantili. Nella prima parte, posta a destra di chi guarda, composta da ampio ingresso, ampia sala e piccolo w.c., è ubicato il negozio, con esposizione della merce, bancone e cassa. Nella seconda parte, a sinistra di chi guarda, è ubicato il deposito di pertinenza del negozio, anch'esso composto da ingresso, sala e w.c. sul fondo.

Le finiture interne consistono in: intonaco in malta comune del tipo tradizionale, pavimentazione in gres porcellanato, in formato unico (40 x 40) per tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno, nel quale è presente un formato più piccolo (20 x 20), in piastrelle smaltate monocrome, sia a pavimento che come rivestimento a parete.

La tinteggiatura dei soffitti è realizzata con tempera bianca, le pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte forti.

La superficie netta dell'unità immobiliare è di 67,80 mq, l'altezza interna è di 3,30 m.

Lo stato di manutenzione è scarso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 2_ ingresso 1



Foto 3_ ingresso 1



Foto 4_ negozio



Foto 5_ negozio



Foto 6_ negozio, particolare della
controsoffittatura



Foto 7_ w.c.1



Foto 8_ingresso 2



Foto 9_ deposito

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 10_ deposito



Foto 11_ w.c. 2



Foto 12_ w.c. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale

Ai fini del calcolo della consistenza del cespite, la superficie commerciale viene calcolata seguendo le direttive specificate nel **CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI - Italian Property Valuation Standard - Quarta edizione 2011**, redatto da Tecnoborsa (Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare).

Mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* la superficie viene determinata:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra - tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- Corti e cortili 10%, per superfici fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 2%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Dai rilievi metrici e dai calcoli effettuati scaturiscono le seguenti consistenze:

CALCOLO DELLE CONSISTENZE DEL CESPITE				
Lotto 1_Apartmento primo piano				
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO				
Vano	Superficie netta(mq)	Superficie lorda (mq)	% di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
Ingresso	4,41		100%	
cucina	23,65		100%	
salone	19,53		100%	
bagno 1	11,18		100%	
bagno 2	5,38		100%	
corridoio	19,73		100%	
ripostiglio	1,83		100%	
camera 1	23,10		100%	
camera 2	14,40		100%	
camera 3	22,55		100%	
TOT	145,76	190,40		190,40
PERTINENZE ESCLUSIVE di ornamento - COMUNICANTI				
Vano	Superficie (mq)	Superficie lorda (mq)	% di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
Terrazzo	82,37		35%	28,82
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE LOTTO 1				219,22
Lotto 2_Apartmento secondo piano				
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO				
Vano	Superficie (mq)	Superficie lorda (mq)	% di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
Ingresso 1	2,70		100%	
corridoio	9,40		100%	
cucina/salone	30,60		100%	
camera 1	18,20		100%	
camera 2	10,00		100%	
bagno 1	6,40		100%	
bagno 2	5,50		100%	
ripostiglio	2,30		100%	

Ingresso 2	11,00		100%	
camera 3	20,15		100%	
camera 4	26,80		100%	
camera 5	8,90		100%	
camera 6	3,00		100%	
ripostiglio	1,40		100%	
TOT	156,35	193,44		193,44
PERTINENZE ESCLUSIVE di ornamento - COMUNICANTI				
<i>Vano</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>% di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie Omogeneizzata (mq)</i>
Terrazzo	24,35		35%	8,52
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE LOTTO 2				201,96
Lotto 3_ Negozio piano terra				
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO				
<i>Vano</i>	<i>Superficie netta(mq)</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>% di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie Omogeneizzata (mq)</i>
Ingresso/disimpegno	22,52		100%	
deposito 1	31,20		100%	
deposito 2	16,45		100%	
w.c.	2,30		100%	
TOT	72,47	88,35		88,35
PERTINENZE ESCLUSIVE di ornamento - COMUNICANTI				
<i>Vano</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>% di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie Omogeneizzata (mq)</i>
Corte	23,45		10%	2,35
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE LOTTO 3				90,70
Lotto 4_ Negozio piano terra				
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO				
<i>Vano</i>	<i>Superficie netta(mq)</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>% di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie Omogeneizzata (mq)</i>
Ingresso 1	13,18		100%	
negozio	25,20		100%	
w.c.	2,30		100%	
ingresso 2	9,82		100%	

deposito	14,00		100%	
w.c.	3,30		100%	
TOT	67,80	88,90		88,90
PERTINENZE ESCLUSIVE di ornamento - COMUNICANTI				
Vano	Superficie (mq)	Superficie lorda (mq)	% di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
Corte	23,10		10%	2,31
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE LOTTO 4				91,20

Parti comuni

Le parti comuni risultano essere l'androne d'ingresso e le scale.

Contesto, caratteristiche e destinazione della zona e di quelle limitrofe

L'immobile ricade in zona B3 – Urbanizzazione Saturata del P.R.G. del Comune di Castellammare di Stabia.

La zona, ubicata a Nord del centro cittadino, in prossimità del cimitero, si presenta con un tessuto urbano irregolare ed eterogeneo, frutto dell'espansione edilizia non regolata, verso quella che una volta era la zona agricola ed industriale. In zona sono ubicati due istituti di istruzione superiore: l'ITI Renato Elia e l'istituto alberghiero; un po' più distante, ma facilmente raggiungibile, si trova il Liceo Scientifico Francesco Severi. Da alcuni anni, inoltre, la zona è stata rivalutata per il dislocamento del Commissariato di Pubblica Sicurezza, del Comando dei Carabinieri, e di alcuni uffici dell'ASL Napoli 3 SUD, che ha prodotto non solo la riqualificazione di edifici prima fortemente degradati, ma anche il sorgere di piccole attività commerciali.

- 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.

Passaggi di proprietà del bene pignorato

La sottoscritta, acquisendo copie di atti e note di trascrizione presso i Notai roganti, ha verificato la continuità delle trascrizioni relative agli immobili pignorati, ricostruendo i passaggi di proprietà dall'attualità a ritroso fino al primo atto precedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento (ventennio 2015-1995).

Gli atti di provenienza in copia e le note di trascrizione sono allegati alla presente relazione. (All. 8)

Per facilitare la lettura della risposta al quesito, si fa sempre riferimento alla numerazione data agli immobili al paragrafo DATI IMMOBILI, pag. 4 della presente relazione.

La titolarità dell'immobile 1 pignorato appartiene a:

OMISSIS nato a il **OMISSIS** - C.F.: **OMISSIS** F, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Provenienza in capo all'esecutato

In data 29 Giugno 2005, il sig. **OMISSIS**, nato a (NA), il **OMISSIS**, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene all'atto quale socio accomandatario ed amministratore unico della società: **OMISSIS**.

vendeva al sig. **OMISSIS**, nato a il **OMISSIS**, domiciliato alla via **OMISSIS**, C.F.: **OMISSIS**, coniugato in regime di separazione dei beni, che accettava la piena proprietà dell'appartamento in Castellammare di Stabia (NA) alla via **OMISSIS**;

In particolare:

Appartamento ubicato al primo piano, composto da sei vani catastali, confinante a nord con cortile interno, ad est con proprietà **OMISSIS**, a sud con via **OMISSIS**.

Riportato al Catasto Fabbricati di Castellammare di Stabia, al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS** (aggraffate), via **OMISSIS** piano 1, z.c. 1, cat. A/2 cl. 3, vani 6, R.C. € 557,77.

- atto di compravendita stipulato dal Notaio **OMISSIS** in data 29/06/2005, rep. 22608, registrato a Napoli il 25/07/2005 al n. 4218, trascritto a Napoli il 26/07/2005 ai nn. 42555/24097

Provenienza ultraventennale

- In data 31 Ottobre 2001, il sig. **OMISSIS**, nato ad (NA) il **OMISSIS**, domiciliato in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**, C.F.: **OMISSIS**, coniugato in separazione dei beni;
vendeva al sig. **OMISSIS**, nato a (NA), il **OMISSIS**, nella qualità di socio accomandatario ed amministratore della società **OMISSIS**.
In particolare:
Porzione di fabbricato in Castellammare di Stabia alla **OMISSIS** composto da un piano terra, primo e secondo piano e corte annessa, il tutto confinante con detta via e con le particelle **OMISSIS**.
Già riportato al Nceu al F. **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS** e **OMISSIS**, sub. 1, zc.1.
Oggi individuato al F. **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS** (aggraffate), zc. 1, cat. D/7, r.c. 10.880.000, via **OMISSIS**, p.T12; p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS** (aggraffate), zc. 1, cat. A/2, classe 3, vani 6,0, r.c. 1.080.000, via **OMISSIS**, p.1; p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS** (aggraffate), zc. 1, cat. A/2, classe 3, vani 6, r.c. 1.080.000, via **OMISSIS**, p.2.
▪ **atto di compravendita** stipulato dal Notaio **OMISSIS** in data **31/10/2001**, rep. 5318, registrato a Castellammare di Stabia il 15 /11/2001 al n. 3898 e trascritta a Napoli 2 il 7/11/2001 ai nn. 40329/29918.
- In data 01 Ottobre 1952, il sig. **OMISSIS**, donava al sig. **OMISSIS**, i seguenti immobili, siti in Castellammare di Stabia, alla **OMISSIS**, e precisamente:
porzione rappresentata dal gruppo di vani una volta adibiti a deposito del mulino, prospicienti alla strada, al primo piano, gruppo composto di vani cinque a cui si accede dall'ingresso a parte segnato col civico 15, una al loggiato che copre i vani sottostanti, una volta adibiti a uffici del mulino, con ogni diritto specie alla proprietà esclusiva del portone che porta a detti vani e con 'ogni altra parte comune del fabbricato però con l'obbligo che le finestre...
▪ **atto di donazione** stipulato dal Notaio **OMISSIS** in data **01/10/1952**, trascritto l' 11/10/1952 ai nn. 23786/17428.
- Con lo stesso atto, in data 01 Ottobre 1952, il sig. , donava _____
ai sig.ri **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**, il seguente immobile, sito in Castellammare di Stabia, alla **OMISSIS**, e precisamente:
intero fabbricato costituito dall'intero pianterreno, da parte del primo piano e cioè quanto resta dopo la donazione a **OMISSIS** di 5 vani e dell'intero secondo piano, in catasto partita **OMISSIS** mappale **OMISSIS** e mappale **OMISSIS**, nonché la restante parte del terreno ivi, costituita da mq **OMISSIS**; in catasto intero p.ta **OMISSIS** f. **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**;
▪ **atto di donazione** stipulato dal Notaio **OMISSIS** in data **01/10/1952**, trascritto l' 11/10/1952 ai nn. 23788/17430.
- In data 22 Novembre 1971, il sig. **OMISSIS** vendeva al sig. **OMISSIS**, la quota pari ad 1/3 dei seguenti immobili siti in Castellammare di Stabia, alla **OMISSIS**, e precisamente:
 - porzione di fabbricato composto da diversi ambienti tra terranei, scantinato, 1° (esclusi i vani prospicienti su **OMISSIS**) e 2° piano una volta adibito a mulino, oggi completamente abbandonato (f. **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS** 1 nonché p.lla **OMISSIS**);

- diritti pari ad 1/2 sulla zonetta di terreno alla **OMISSIS** (f. **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**);
- quota pari ad 1/3 del terreno ivi (f. 5, p.la 315);
- **atto di compravendita** stipulato dal Notaio **OMISSIS** in data **22/11/1971**, registrato a Castellammare di Stabia il 01 /12/1971 al n. 2533 e trascritto a Napoli il 03/12/1971 ai nn. 54798/40265.
- In data 28 Marzo 1984, i sig.ri **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**, vendevano al sig. **OMISSIS**, tutti i diritti ad essi pervenuti per successione dal padre **OMISSIS**, sul complesso immobiliare sito in Castellammare di Stabia, alla **OMISSIS** in particolare:
 - diritti pari ad 1/3 su tutti i vani scantinati, sui sedici ambienti a piano terra, sugli ambienti al primo piano (esclusi i cinque prospicienti sulla **OMISSIS**, di esclusiva proprietà di esso **OMISSIS**), cioè su tutti i residui ambienti al primo piano nonché sui quattro ambienti al secondo piano; detta porzione di fabbricato è riportata al f. **OMISSIS** p.la **OMISSIS**;
 - diritti pari ad 1/2 sulla zonetta di terreno alla Trav. **OMISSIS** di mq 222 (f. 5 p.la **OMISSIS**);
 - quota pari ad 1/3 sul capannone della superficie di circa mq 445, costituito dsu parte della zonetta di terreno alla stessa località, estesa a 6.20 catastali e sulla restante area scoperta; il capannone non risulta censito ma è stato denunciato con scheda **OMISSIS**; la zonetta di terreno sulla quale insiste il capannone è riportata nel N.C.T. al f. **OMISSIS**, p.la **OMISSIS**.
- **atto di compravendita** stipulato dal Notaio **OMISSIS**, in data **28/03/1984**, registrato a Nola il 16 /04/1984 al n. 1237 e trascritto a Napoli 2 il 26/04/1984 ai nn. 13474/11535.

Tutte le copie degli atti di provenienza sono allegati alla presente relazione all'allegato n. 8, ad esclusione dell'atto stipulato dal Notaio **OMISSIS** in data 01/10/1952, che non è stato reperito dal personale dell'Archivio Notarile di Napoli. L'esperto stimatore si riserva di integrare la presente relazione non appena tale atto sarà disponibile.

La titolarità dell'immobile 2 pignorato appartiene a:

OMISSIS nata a (NA), il **OMISSIS** - C.F.: **OMISSIS**, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Provenienza in capo all'esecutata

In data 29 Giugno 2005, il sig. **OMISSIS**, nato a (NA), il **OMISSIS**, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene all'atto quale socio accomandatario ed amministratore unico della società: **OMISSIS**.

vendeva alla sig.ra **OMISSIS** nata a (NA), il **OMISSIS**, domiciliata alla via **OMISSIS**, C.F.: **OMISSIS**, coniugata in regime di separazione dei beni, che accettava la piena proprietà dell'appartamento in Castellammare di Stabia (NA) alla via **OMISSIS**;

In particolare:

- Appartamento ubicato al secondo piano, composto da sei vani catastali, confinante a nord con cortile interno di proprietà **OMISSIS**, su cui l'immobile affaccia con due aperture poste

ad altezza d'uomo, ad est con proprietà **OMISSIS**, su cui l'immobile affaccia con due aperture poste ad altezza d'uomo, a sud con via **OMISSIS**.

Vi è annesso il lastrico solare di copertura soprastante il secondo piano nonché una piccola parte del terrazzo, e precisamente una porzione di mq. 5,15 x 4,60 posta ad est del vano scala (delimitata con inferriata metallica dalla residua porzione che resta nella disponibilità della società alienante).

Riportato al Catasto Fabbricati di Castellammare di Stabia, al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS** (aggraffate), via **OMISSIS** piano 2, z.c. 1, cat. A/2 cl. 3, vani 6, R.C. € 557,77.

- atto di compravendita stipulato dal Notaio **OMISSIS** in data 29/06/2005, rep. 22608, registrato a Napoli il 25/07/2005 al n. 4218, trascritto a Napoli il 26/07/2005 ai nn. 42556/24097

Provenienza ultraventennale

Si rimanda a quanto su riportato per l'immobile 1.

La titolarità degli immobili 3 e 4 pignorati appartiene a:

OMISSIS nato a il **OMISSIS** - C.F.: **OMISSIS**, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, ed a

OMISSIS nata a (NA), il **OMISSIS** - C.F.: **OMISSIS**, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Provenienza in capo agli esecutati

In data 29 Giugno 2005, il sig. **OMISSIS**, nato a (NA), il **OMISSIS**, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene all'atto quale socio accomandatario ed amministratore unico della società: **OMISSIS**.

vendeva ai sig.ri **OMISSIS**, nato a il **OMISSIS**, domiciliato alla via **OMISSIS**, C.F.: **OMISSIS**, coniugato in regime di separazione dei beni e **OMISSIS** nata a (NA), il

OMISSIS, domiciliata alla via **OMISSIS**, C.F.: **OMISSIS**, coniugata in regime di separazione dei beni, che accettavano ed acquistavano, in comune ed indiviso ed in parti uguali tra loro, la piena proprietà dei due locali commerciali in Castellammare di Stabia (NA) alla via **OMISSIS**;

In particolare:

- Locale al piano terra, adibito a negozio, posto a destra dell'ingresso che consente l'accesso alla corte, avente la consistenza catastale di mq.70, con unico accesso dalla via **OMISSIS**. Confina a nord con corte interna e locale sub. **OMISSIS**, ad est con proprietà **OMISSIS**, a sud con via **OMISSIS** e ad ovest con ingresso.
In catasto al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS** (aggraffate), via **OMISSIS** piano T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 5, mq 70, R.C. € 1.290,63.
- Locale al piano terra, adibito a negozio, posto a sinistra dell'ingresso che consente l'accesso alla corte, avente la consistenza catastale di mq.70, con unico accesso dalla via **OMISSIS**. Confina a nord con corte interna e locale sub. **OMISSIS**, ad est con ingresso, a sud con via **OMISSIS** e ad ovest con androne del fabbricato.
In catasto al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS** (aggraffate), via **OMISSIS** piano T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 5, mq 70, R.C. € 1.290,63.

A ciascuno dei due locali al piano terra è annessa la rispettiva antistante porzione di corte che rappresenta la virtuale estensione dei locali stessi sull'area che li separa dal marciapiede pubblico.

- atto di compravendita stipulato dal Notaio **OMISSIS** in data 29/06/2005, rep. 22608, registrato a Napoli il 25/07/2005 al n. 4218, trascritto a Napoli il 26/07/2005 ai nn. 42554/24097

Provenienza ultraventennale

Si rimanda a quanto su riportato per l'immobile 1.

In conclusione, la provenienza ultraventennale risulta verificata

Frazionamenti catastali

La ricerca effettuata dalla scrivente, ha prodotto i seguenti risultati:

1. Le unità immobiliari identificate catastalmente al Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub **OMISSIS**, graffate e al Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub **OMISSIS**, graffate, sono derivate dalla soppressione dell'unità immobiliare **Foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub. OMISSIS**, soppressa dal 25/06/2001, derivante da Divisione del 25/06/2001 prot. N.424775, in atti dal 25/06/2001 n. 13623.1/2001.

Tale soppressione ha originato e/o variato anche l'unità immobiliare identificata al **Foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub. OMISSIS – p.lla OMISSIS, sub. OMISSIS**.

In precedenza, e precisamente dal 19/03/1998, l'immobile su-menzionato (Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS**), aveva subito una variazione della destinazione d'uso, in atti dal 08/05/1998, al n. 9682.1/1998.

2. L'unità immobiliare identificata al Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub 1 **OMISSIS**, graffate, è derivata dalla soppressione dell'unità immobiliare **Foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub OMISSIS, graffate**, derivante da Divisione del 09/06/2004 protocollo n. NA0313545 in atti dal 09/06/2004 n. 14506.1/2004.

Tale unità immobiliare ha inoltre subito una variazione di destinazione del 09/06/2004 prot. n. NA0314044 in atti dal 09/06/2004 D/7-C/1 n. 14540.1/2004.

A sua volta, l'unità immobiliare identificata al Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub **OMISSIS**, graffate, è derivata dalla soppressione dell'unità immobiliare **Foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub OMISSIS, graffate**, derivante da Divisione del 09/06/2004 protocollo n. NA0313545 in atti dal 09/06/2004 n. 14506.1/2004.

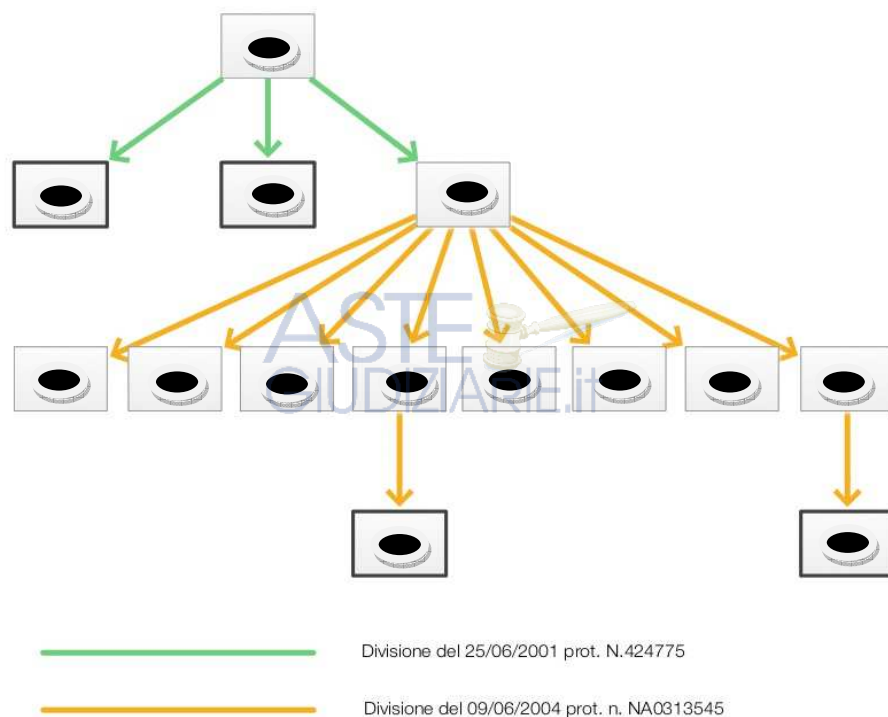
La soppressione di tale unità immobiliare ha originato e/o variato, inoltre, i seguenti immobili:

- foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**
- foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**
- foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**
- foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**
- foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**

- foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**
- foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**
- foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**
- foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**
- foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**
- foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**
- foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**
- foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**
- foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**

3. L'unità immobiliare identificata al Foglio foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS**, graffate, è derivata dalla soppressione dell'unità immobiliare **Foglio OMISSIS, p.IIa OMISSIS, sub OMISSIS, graffate**, derivante da Divisione del 09/06/2004 prot. n. NA0313545 in atti dal 09/06/2004 n. 14506.1/2004.

Per facilitare la lettura, i frazionamenti che hanno portato agli attuali dati catastali, sono di seguito schematizzati:



Visure ipotecarie

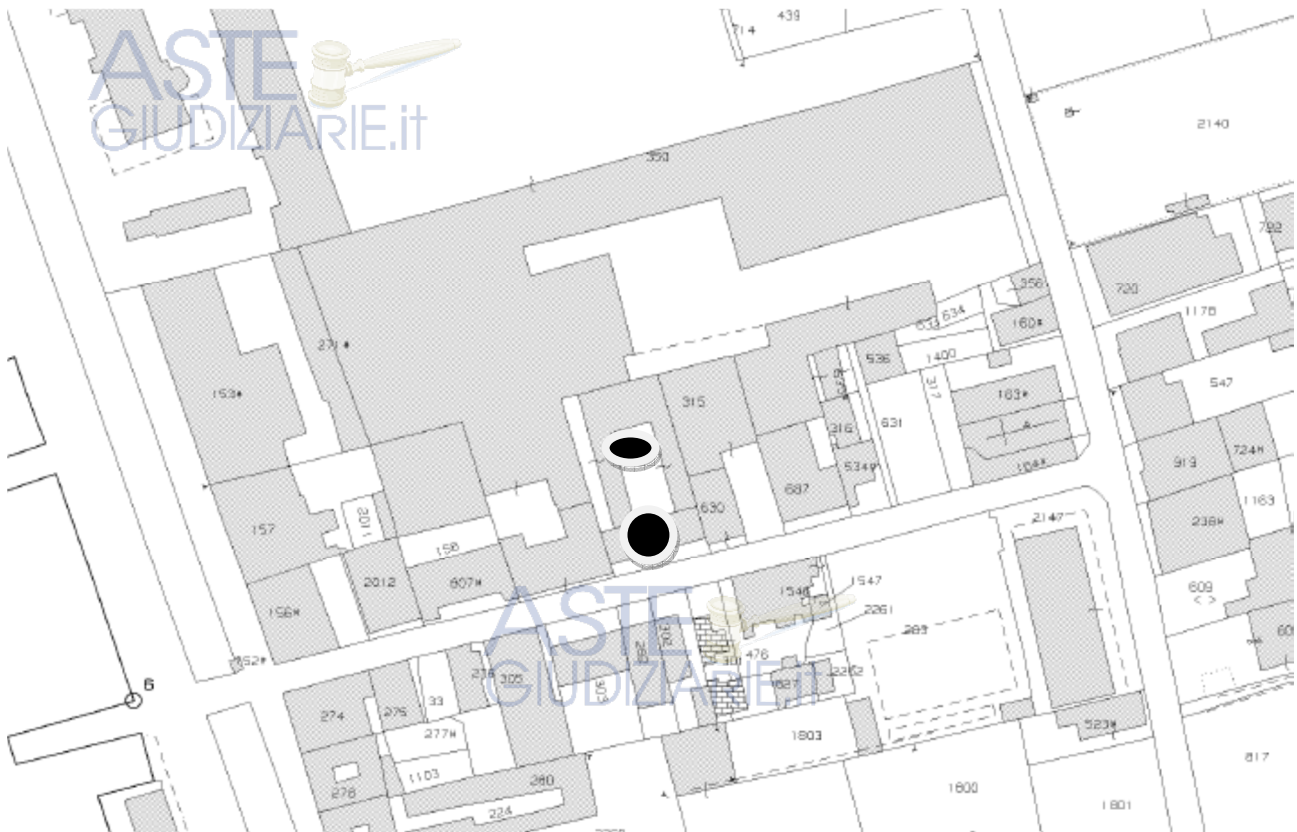
Per lo storico delle visure ipotecarie, si rimanda alla risposta al quesito n. 1

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;

Identificazione catastale dell'immobile

L'individuazione univoca del bene è stata effettuata mediante il confronto tra l'estratto di mappa catastale e la cartografia reperita sul sito del Comune di Castellammare di Stabia, che sovrappone il rilievo aerofotogrammetrico alla mappa catastale. Si è provveduto inoltre, all'inserimento di opportuna immagine che mostra la sovrapposizione dell'immagine satellitare con la mappa catastale.



*Stralcio di mappa catastale, Foglio **OMISSIS** di Castellammare di Stabia, con l'evidenziazione della particella relativa all'immobile pignorato*

Si evidenzia che nella mappa catastale gli immobili sono segnati con il solo numero di particella **OMISSIS**, anziché con p.Illa **OMISSIS** e p.Illa **OMISSIS** aggraffate.

*Sovrapposizione di ortofoto satellitare e mappa catastale, con evidenziazione della
particella in oggetto*

Ortofoto satellitare con evidenziazione dell'immobile in oggetto

Dalle visure catastali ottenute dalla sottoscritta mediante interrogazione del portale telematico dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Catasto Fabbricati (All. 6), si evince che gli immobili pignorati risultano così censiti nel Comune censuario di Castellammare di Stabia:

- Immobile 1

Unità Immobiliare situata in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**. Catastalmente individuata al Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, graffate; Cat. A/2; Classe 3; Consistenza 6 vani; Sup. Catastale totale 142 m².

Intestato a:

Sig. **OMISSIS** (C.F.: **OMISSIS**), nato a (NA), il **OMISSIS**, residente in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**.

- Immobile 2

Unità Immobiliare situata in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**. Catastalmente individuata al Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, graffate; Cat. A/2; Classe 3; Consistenza 6 vani; Sup. Catastale totale 142 m².

Intestato a:

Sig.ra **OMISSIS** (C.F.: **OMISSIS**), nata a (NA), il **OMISSIS**, residente in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**.

- Immobile 3

Unità Immobiliare situata in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**. Catastalmente individuata al Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, graffate; Cat. C/1; Classe 11; Consistenza 70 m².

Intestato a:

Sig. **OMISSIS** (C.F.: **OMISSIS**), nato a (NA), il **OMISSIS**, residente in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**, ed alla Sig.ra **OMISSIS** (C.F.: **OMISSIS**), nata a (NA), il **OMISSIS**, residente in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**.

- Immobile 4

Unità Immobiliare situata in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**. Catastalmente individuata al Foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, graffate; Cat. C/1; Classe 11; Consistenza 70 m².

Intestato a:

Sig. **OMISSIS** (C.F.: **OMISSIS**), nato a (NA), il **OMISSIS**, residente in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**, ed alla Sig.ra **OMISSIS** (C.F.: **OMISSIS**), nata a (NA), il **OMISSIS**, residente in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**.

Si rileva, in conclusione, che i dati identificativi degli esecutati, riportati nel fascicolo, sono esattamente corrispondenti a quelli riscontrati nei documenti catastali.

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;

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso

la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

e) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

PIGNORAMENTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ'

Nell'atto di pignoramento immobiliare in rettifica, del 20/04/2015, il creditore procedente chiede di sottoporre a pignoramento immobiliare, gli immobili tutti siti in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**, così suddivisi:

- a) quota 1/1 in piena proprietà del sig. **OMISSIS** in regime di separazione per i seguenti beni:
 - 1. appartamento al primo piano riportato in Catasto al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS** (agraffate), cat. A2, cl.3, vani 6;
- b) quota 1/1 in piena proprietà della sig.ra **OMISSIS** in regime di separazione per i seguenti beni:
 - 2. appartamento al secondo piano, con annesso il lastrico di copertura soprastante il secondo piano, riportato in Catasto al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS** (agraffate), cat. A2, cl.3, vani 6;
- c) quota 1/2 in piena proprietà del sig. **OMISSIS** in regime di separazione per i seguenti beni:
 - 3. locale al piano terra, adibito a negozio, riportato in Catasto al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, cat. C1, cl. 5, mq 70;
 - 4. locale al piano terra, adibito a negozio, riportato in Catasto al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS** (agraffate), cat. C1, cl. 5, mq 70;
- d) quota 1/2 in piena proprietà della sig.ra **OMISSIS** in regime di separazione per i seguenti beni:
 - 3. locale al piano terra, adibito a negozio, riportato in Catasto al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS** (agraffate), cat. C1, cl. 5, mq 70;

4. locale al piano terra, adibito a negozio, riportato in Catasto al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS** (agraffate), cat. C1, cl. 5, mq 70;

Dalla documentazione catastale reperita, è stata accertata, dalla scrivente, la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

In conclusione, i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Verifica delle ipotesi particolari per la regolarità ipo-catastale

Vista la ricostruzione della provenienza del bene pignorato, riportata in risposta al quesito n.4, il bene pignorato **non risulta trovarsi nelle ipotesi particolari descritte** nei punti a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa, b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo, c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità, d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche, ed e) Situazioni di comproprietà, del presente quesito.

Per il punto f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati, si evidenzia che l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato, non contiene riserve di usufrutto in favore di alcuno.

7. **verifici** 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.

DATI INDICATI NEL TITOLO DI PROPRIETA'

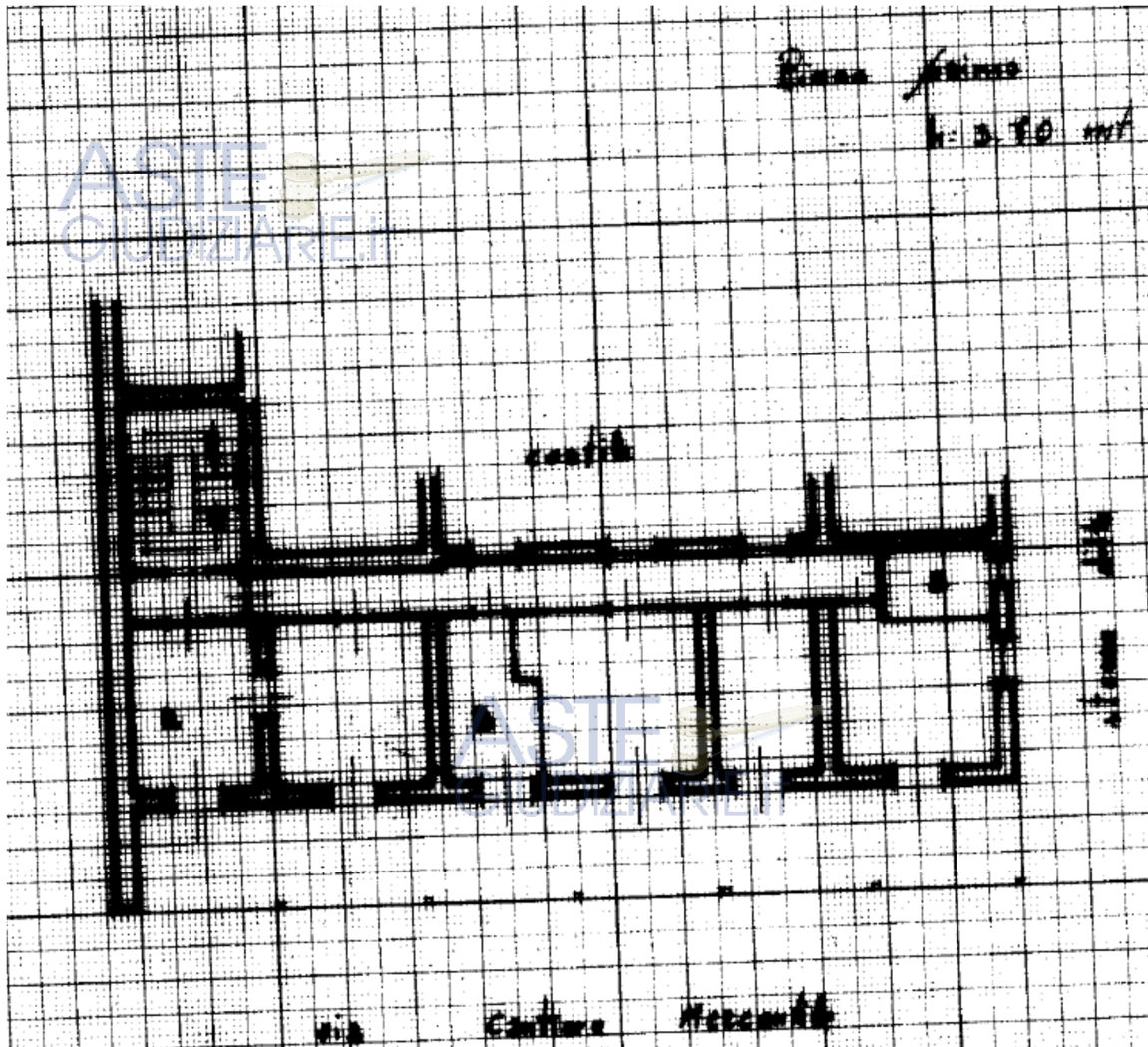
Per facilitare la lettura della risposta al quesito, si fa riferimento alla numerazione data agli immobili al paragrafo DATI IMMOBILI, pag. 4 della presente relazione.

Immobile 1

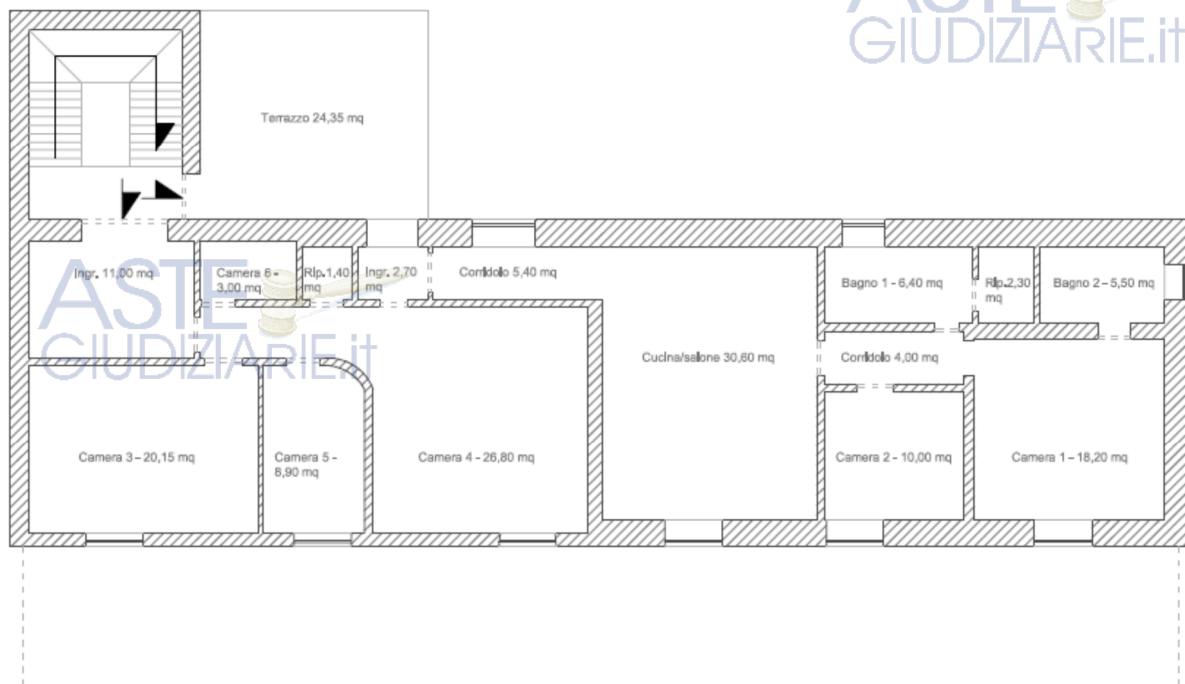
Dal raffronto effettuato dalla scrivente tra la descrizione del cespite fatta nell'atto di provenienza in capo all'esecutato, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato durante l'accesso all'immobile, il sottoscritto esperto ha rilevato la quasi completa corrispondenza. La planimetria depositata in Catasto il 25/06/2001 differisce in maniera minima e non rilevante, in quanto non varia il numero dei vani o la destinazione dell'unità immobiliare.

Immobile 2

Nel verificare la corrispondenza richiesta nel quesito, per questo immobile, la scrivente sottolinea che essa è piena per quanto riguarda la descrizione presente nell'atto di proprietà in capo all'esecutata, ed il rilevato stato dei luoghi. Non si può dire lo stesso per quanto riguarda il raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante l'accesso e la planimetria catastale depositata in data 25/06/2001. Le differenze, consistenti in una diversa distribuzione interna degli ambienti, sono facilmente leggibili dal raffronto delle seguenti planimetrie:



Ultima planimetria in atti per immobile F. **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub **OMISSIS**



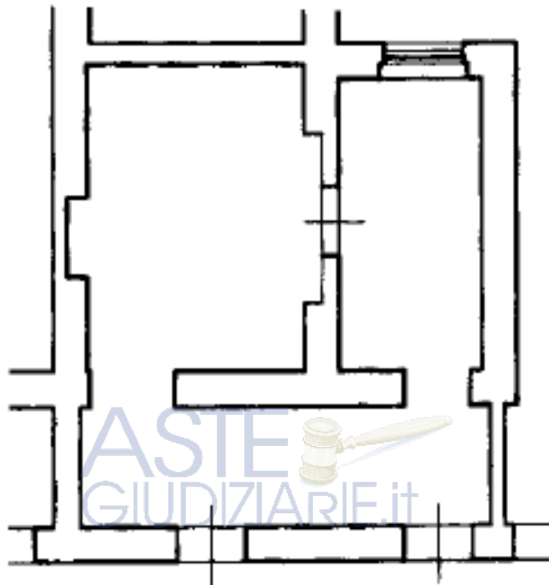
Restituzione grafica del rilievo metrico effettuato dal CTU

Poiché dalla ricerca effettuata sulla legittimità degli immobili, riportata in risposta al quesito n. 11, al quale si rimanda per il dettaglio della situazione, è risultato che l'attuale distribuzione interna dell'immobile è stata realizzata in assenza di permessi, non è possibile effettuare la variazione della planimetria catastale. Essa potrà essere eseguita solo in seguito all'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria.

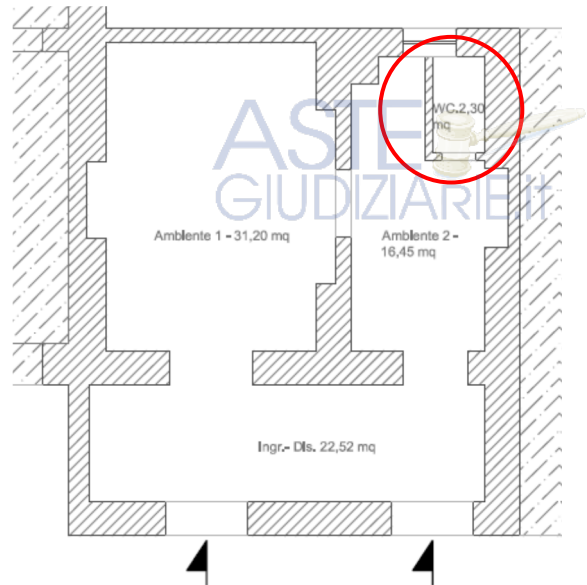
Immobile 3

Dal raffronto effettuato dalla scrivente tra la descrizione del cespite fatta nell'atto di provenienza in capo all'esecutato, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato durante l'accesso all'immobile, il sottoscritto esperto ha rilevato, in difformità con la planimetria depositata in Catasto il 23/06/2005, la presenza di due tramezzi per la creazione di piccolo w.c.

La situazione viene di seguito evidenziata graficamente:



Planimetria catastale in atti di u.i.u. F. **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS**

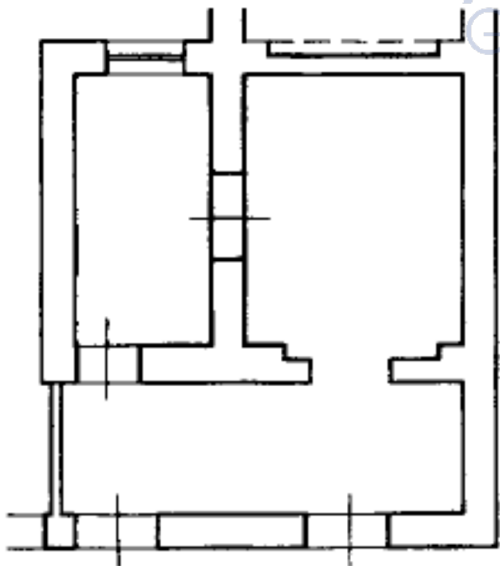


Restituzione grafica del rilievo metrico effettuato dal CTU

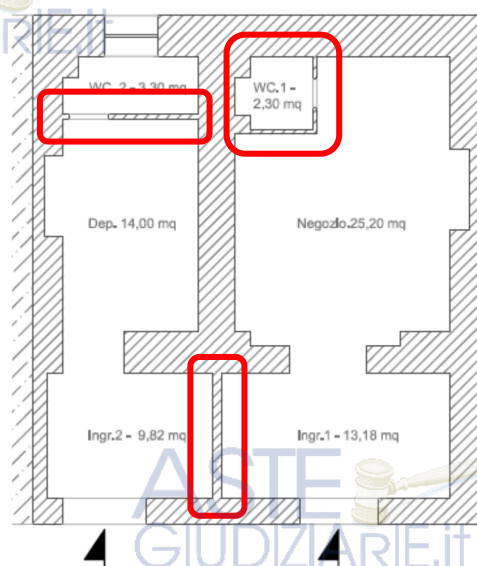
Immobile 4

Dal raffronto effettuato dalla scrivente tra la descrizione del cespite fatta nell'atto di provenienza in capo all'esecutato, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato durante l'accesso all'immobile, il sottoscritto esperto ha rilevato, in difformità con la planimetria depositata in Catasto il 23/06/2005, la presenza di due tramezzi per la creazione di piccolo w.c.

La situazione viene di seguito evidenziata graficamente:



Planimetria catastale in atti di u.i.u. F. **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS**



Restituzione grafica del rilievo metrico effettuato dal CTU

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;

Non è questo il caso dell'immobile in oggetto.

9. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di

fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

In risposta al presente quesito si evidenzia che, dalla visura storica sull'immobile e dalle visure ipotecarie, i dati identificativi degli immobili hanno subito le variazioni ed i frazionamenti esaustivamente esplicitati in risposta al quesito n. 4; e che gli stessi immobili non sono stati oggetto di pignoramenti con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dagli attuali eseguiti.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde in pieno a quello in titolarità degli eseguiti, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

L'oggetto del pignoramento, come già descritto in risposta al quesito n. 6, risulta essere:

Immobili siti in Castellammare di Stabia (NA), alla via **OMISSIS**, così suddivisi:

- a) quota 1/1 in piena proprietà del sig. **OMISSIS** in regime di separazione per i seguenti beni:
 1. appartamento al primo piano riportato in Catasto al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS** (aggraffate);
- b) quota 1/1 in piena proprietà della sig.ra **OMISSIS** in regime di separazione per i seguenti beni:
 2. appartamento al secondo piano, con annesso il lastrico di copertura soprastante il secondo piano, riportato in Catasto al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS** (aggraffate);

- c) quota 1/2 in piena proprietà del sig. **OMISSIS** in regime di separazione per i seguenti beni:
3. locale al piano terra, adibito a negozio, riportato in Catasto al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS** (aggraffate);
 4. locale al piano terra, adibito a negozio, riportato in Catasto al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS** (aggraffate);
- d) quota 1/2 in piena proprietà della sig.ra **OMISSIS** in regime di separazione per i seguenti beni:
3. locale al piano terra, adibito a negozio, riportato in Catasto al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS**, sub. **OMISSIS** (aggraffate);
 4. locale al piano terra, adibito a negozio, riportato in Catasto al foglio **OMISSIS**, p.lla **OMISSIS** 1, sub. **OMISSIS** (aggraffate);

Tale oggetto, dunque, come precedentemente segnalato risulta conforme ai dati catastali attuali; le variazioni catastali intervenute prima del pignoramento hanno avuto carattere meramente nominale.

Le difformità rilevate tra le planimetrie catastali agli atti ed il rilevato stato dei luoghi, sono esplicitate in risposta al quesito n. 7, al quale si rimanda.

10. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Premesso che:

- il Comune di Castellammare di Stabia è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale Campania n. 8180 del 04/07/1980, entrato in vigore il 01/02/1981.
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 16/12/1999 è stata adottata la Variante di Adeguamento del P.R.G. al P.U.T. (Piano Urbanistico Territoriale), ai sensi della Legge Regionale 35/87.
- la Variante di Adeguamento è stata approvata (con prescrizioni) con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 324 del 22/03/2005, pubblicato sul B.U.R.C. (Bollettino Ufficiale Regione Campania) n.24 del 02 maggio 2005.
- con il Decreto n. 155 del 20/03/2007 il Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli in esecuzione della deliberazione della Giunta Provinciale n. 71 del 08/02/2007, e secondo le procedure e le modalità previste dalla Legge Regionale 22/12/2004 n. 16, ha approvato la variante al Piano Regolatore Generale adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 126 del 13/09/2006 - in adempimento alle prescrizioni di cui al Decreto Presidente Amministrazione Provinciale n. 324 del 23/03/2005 - così come modificata in sede di Conferenza di Servizi e ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 4 del 10/01/07.

Si attesta che:

- l'immobile staggito ricade in zona "B3 – Urbanizzazione satura".

Tale zona, come si legge nelle Norme di Attuazione del suddetto P.R.G., Comprende la zona di recente urbanizzazione, da considerarsi satura ai fini residenziali.

In tale zona:

E' vietata la nuova costruzione residenziale privata; E' consentito, per l'edilizia esistente l'intervento secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87 di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria, e di ristrutturazione.

Sono consentiti unicamente interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standard urbanistici di cui all'art. 11 della L.R. n. 35/87(*) secondo le indicazioni e le modalità del precedente art. 16.

Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

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.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Determinazione della data di edificazione dell'immobile

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente, non è stato possibile risalire all'anno esatto di costruzione dell'immobile, essa è avvenuta certamente antecedentemente all'anno 1952, anno degli atti di donazione dell'immobile (si veda per il dettaglio, la risposta al quesito n. 4)

Verifica autorizzazioni e concessioni amministrative

Premessa

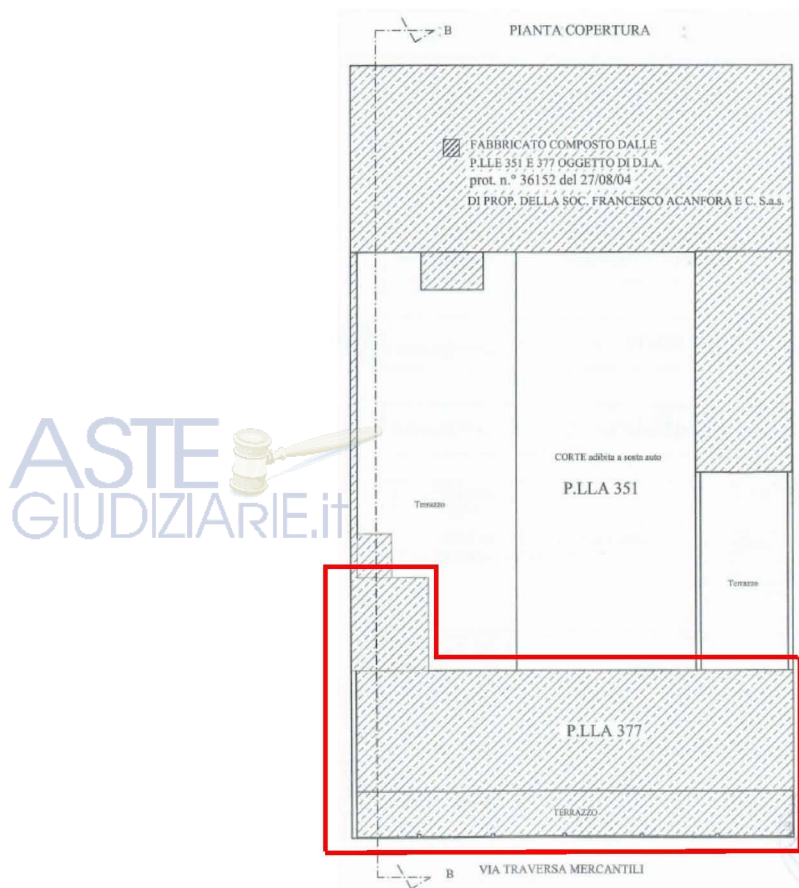
La città di Castellammare di Stabia ha adottato, nell'anno 1960, il Regolamento Edilizio deliberato dal Consiglio Comunale, su relazione dell'Ass. ai LL. PP. Dott. Ing. , nella seduta del 7 Aprile 1959 n. 85, ed approvato con decreto interministeriale 18/03/1960, n. 7212. Tutti gli immobili costruiti antecedentemente a questa data sono da ritenersi leciti. Pertanto, tale è da considerare anche l'immobile in oggetto della presente stima, nella sua forma e consistenza originaria.

Diversa è la situazione che ha condotto allo stato di manutenzione e distribuzione interna attuale.

Le vicende che hanno portato a tale condizione attuale, sono di seguito elencate:

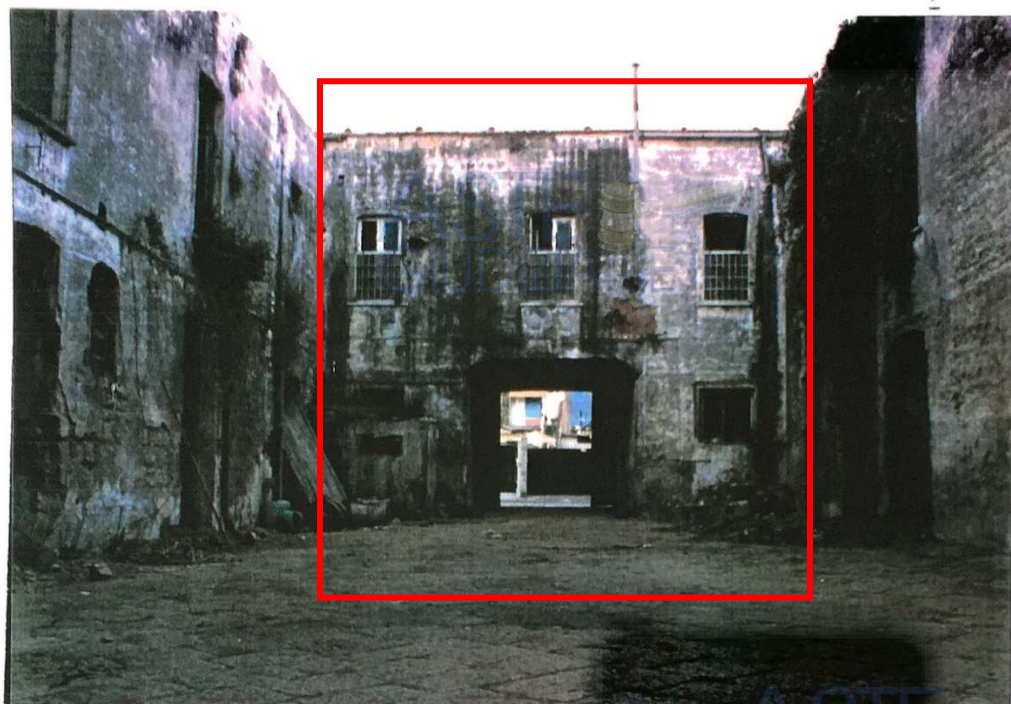
1. Con DIA presentata il 13 Agosto 2001, prot. n. 36881, il sig. **OMISSIS**, allora proprietario del complesso immobiliare di cui gli immobili in oggetto erano parte, iniziava i lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sull'immobile di sua proprietà, che comprendeva l'immobile oggetto della presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetria allegata alla DIA 36881





Le foto mostrano la situazione precedente all'inizio dei lavori, per la parte di immobile oggetto della presente relazione. (All. 9)

2. Nella comunicazione inviata al Commissario Prefettizio di Castellammare di Stabia per comunicare l'avvenuta scadenza di validità della succitata DIA prot. n. 36881, sono esplicitamente elencati i lavori terminati a quella data, e cioè, al 13 Agosto 2004
3. Con DIA presentata il 27 Agosto 2004, prot. n. 36152, il cui atto autorizzativo è allegato alla presente relazione (All. 9), il sig. , continuava i lavori di restauro e risanamento conservativo sull'immobile di sua proprietà. Allegando alla relazione le fotografie dello stati di fatto dell'immobile in quel momento (2004).



ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. Il 29 Giugno 2005, con atto per Notaio **OMISSIS** (ALL. 8) parte dell'immobile di proprietà del sig. **OMISSIS** veniva alienata agli esecutati.
5. Il 7 Luglio 2005 i sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS**, con pratica prot. n. 29711, chiedono la voltura parziale della DIA prot. n. 36152 del 27/04/2004, negata dal Comune con provvedimento prot. n. 34395 del 12/08/2005.
6. Il 13 Settembre 2005, il sig. **OMISSIS** comunicava al Comune di Castellammare di Stabia che "la DIA prot. N. 36152 del 27-8-2004 deve ritenersi valida per la sola parte di proprietà rimanente". Inoltre, viene presentata al Comune una relazione a nome del tecnico incaricato nella suddetta DIA, nella quale vengono specificati i lavori realizzati sulla parte alienata ai sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** fino a quel momento.

Dall'indagine effettuata dalla sottoscritta presso gli uffici comunali di Castellammare di Stabia, con richiesta effettuata in data 28/09/2018, prot. n. 48145, specificamente sui nominativi degli esecutati, sono emersi i seguenti risultati:

*"Si comunica che per **OMISSIS** e per i nominativi indicati, agli atti dell'Ufficio Controllo sul Territorio, dell'Ufficio Condonò Edilizio e Edilizia Privata non risultano agli atti riguardanti né pratiche di abusivismo edilizio, né istanze di Condonò Edilizio, e né pratiche riguardanti rilascio di Titoli Autorizzativi".*

Il documento di risposta all'interrogazione è allegato alla presente (All. 9)

Pertanto, si attesta che i lavori che hanno determinato l'attuale distribuzione interna dell'immobile 2 sono stati eseguiti in assenza di titolo autorizzativo.

Tale situazione può essere sanata con la presentazione di CILA in sanatoria, pagando la sanzione pecuniaria prevista dalla legge, infatti, ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del Dpr 380/2001, *"La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro."*; nonché i costi per i diritti di segreteria dovuti al Comune di Castellammare di Stabia, pari a € 200,00. Tali spese, sommate al compenso professionale del tecnico che dovrà eseguire la pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, che si stima in € 1.000,00 più IVA e cassa, e per la variazione di planimetria catastale, che si stima in € 400,00 più IVA e cassa, verranno decurtati dal valore dell'immobile.

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).

Per gli immobili oggetto della presente relazione di stima, non risulta alcuna Certificazione Energetica in corso di validità.

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;

La consistenza del cespite rende economicamente più vantaggiosa la divisione in più lotti distinti.

L'operazione risulta altresì facilitata dal fatto che, anche dal punto di vista catastale, il detto cespite è individuato da n. 4 subalterni differenti.

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 risulta essere pignorato nella sua totalità.

Si è proceduto quindi alla valutazione dell'intero cespite, suddiviso in 4 lotti.

Si sottolinea inoltre che l'immobile staggito non rientra nei casi prospettati dall' art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c., né dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

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

Alla data dell'accesso effettuato il giorno 28/05/2018, gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

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

Non è questo il caso dell'immobile in oggetto.

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.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta, non risultano vincoli storico-artistici sull'immobile in oggetto.

Si sottolinea che, come specificato in risposta al quesito n. 11, tutto il comune di Castellammare di Stabia, è sottoposto a vincolo idrogeologico.

Inoltre, nel corso del primo sopralluogo, la scrivente ha accertato che l'immobile non è parte di un condominio e, pertanto, non vi sono oneri condominiali.

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;

Dalle ricerche effettuate, nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici, come da comunicazione intercorsa con Ufficio Usi Civici della Regione Campania con allegato Decreto del Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise del 23 Settembre 1933 (All. 10).

Pertanto, i beni non risultano essere gravati da uso civico.

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 insolite; 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 insolite.

Premessa

La finalità della presente stima è volta a determinare il **valore di mercato** dell'immobile preso in esame.

Il **valore di mercato** è *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."* (IVS 1, 3.1).

Il metodo di stima

In letteratura, nel corso degli anni sono stati sviluppati svariati metodi di stima, tra questi, gli Standard Internazionali per la Valutazione Immobiliare (*International Valuation Standards*), considerano il *Market Comparison Approach (MCA)*, il più attendibile.

La stima dell'immobile staggito, effettuata mediante il *Market Comparison Approach (MCA)*, rappresenta una procedura sistematica di comparazione tra il bene oggetto di stima e di valore ignoto (SUBJECT), ed una serie di immobili simili a quello da determinare, per i quali si conoscono i reali prezzi di mercato fissati in una recente transazione (COMPARABLE).

I parametri su cui avviene il confronto rappresentano l'elenco delle caratteristiche che vengono individuate su criteri di selezione economica e tecnica e tali da incidere concretamente sul valore del bene da stimare.

Dalle ricerche effettuate presso il sito dell'Agenzia del Territorio e su sito specializzato in ricerche di compravendite reali, in merito a contratti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del cespite pignorato, sono emerse 3 compravendite reali di appartamenti, comparabili con gli immobili 1 e 2 in oggetto, individuati catastalmente come categoria A/2, abitazioni di tipo civile; per quanto invece concerne gli immobili 3 e 4, individuati catastalmente come categoria C/1, negozi e botteghe, è emersa una sola compravendita reale comparabile. Alla presente relazione si allegano gli atti di alienazione dei comparabili individuati (All. 11).

Per poter effettuare una comparazione attendibile, essendo necessari almeno 3 Comparabili, per i negozi (immobili 3 e 4), è stata effettuata una ricerca presso i principali siti di vendita di immobili on-line. Il prezzo indicato negli annunci reperiti, però, è il prezzo di offerta; per stimare il prezzo di compravendita è stato necessario effettuarne l'omogeneizzazione, moltiplicando tale prezzo per il *rapporto strumentale*.

IMMOBILI 1 e 2

Le **fonti** utilizzate per ricavare i valori di riferimento utilizzati per la stima sono:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

Dai dati dell'osservatorio OMI disponibili sul sito dell'Agenzia del Territorio si ricava che la zona in cui è localizzato il fabbricato, identificata come C7: "Semicentrale/LOCALITA' ANNUNZIATELLA - CORSO ALCIDE DE GASPERI (TRATTO CENTRALE)", per la destinazione: residenziale, per tipologia: abitazioni civili, ha le seguenti quotazioni per il primo semestre del 2018. I dati sono riferiti alla superficie **lorda** e allo stato conservativo **normale**.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Semicentrale/LOCALITA' ANNUNZIATELLA - CORSO ALCIDE DE GASPERI (T

RATTO CENTRALE)

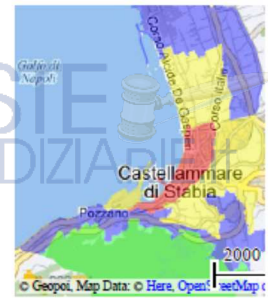
Codice zona: C7

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1800	2750	L	4,5	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1900	L	3,1	4,8	L
Box	Normale	1050	1600	L	3,5	5,3	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Da cui si ricava il prezzo medio unitario di 2.275 €/m².

La medesima indagine, effettuata per il primo semestre 2017, ha prodotto gli stessi risultati, pertanto il prezzo medio al m² è rimasto invariato nell'ultimo anno.

- Sito specializzato in ricerca compravendite reali

Come riportato precedentemente, dal portale menzionato, è stato possibile ricavare 3 contratti di compravendita che potessero essere usati come comparabili. Gli immobili oggetto di tali compravendite hanno le seguenti caratteristiche:

- **Comparabile 1:** Superficie: 95 mq, vani catastali: 5, prezzo: 175.000,00 €.
- **Comparabile 2:** Superficie: 91 mq, vani catastali 5, prezzo: 140.000,00 €.
- **Comparabile 3:** Superficie: 140 mq, vani catastali: 5,5, prezzo: 140.000,00 €.

I parametri considerati per condurre la stima sono stati:

- Dimensione
- Piano dell'immobile
- Data della compravendita
- Orientamento
- Tipologia degli affacci
- Accesso



Negli ultimi 12 mesi, come ricavabile dal sito dell'OMI, le quotazioni di mercato per la tipologia di appartamento e per la zona in esame non sono mutate, dunque, poiché le vendite e gli annunci ricadevano tutte in questo periodo temporale, tale parametro è risultato influente.

La tabella seguente illustra le valutazioni effettuate per pervenire alla stima del valore degli immobili 1 e 2

IMMOBILE 1

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Via OMISSIS	Corso OMISSIS 153	Via OMISSIS	Traversa OMISSIS
Dati del contratto e/o dell'annuncio					
2	Prezzo di vendita	€ 175.000,00	€ 140.000,00	€ 140.000,00	
2a	Rapporto strumentale	1	1	1	
2b	Prezzo normalizzato	€ 175.000,00	€ 140.000,00	€ 140.000,00	
3	Data del contratto	04/06/2018	19/11/2018	10/01/2019	12/02/2019
4	Differenziale [in mesi]	8	3	1	
4a	Saggio variazione del mercato	0	0	0	
5	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
6	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m²]	95	91	125	219,22
8	Differenziale	124,22	128,22	94,22	
9	Prezzo al m² Superficie	€ 1.842,11	€ 1.538,46	€ 1.120,00	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 1.120,00	€ 1.120,00	€ 1.120,00	

11	Prezzo della caratteristica Superficie	€ 139.126,40	€ 143.606,40	€ 105.526,40	
	Livello di piano				
12	Piano	secondo	terra	terra	primo
13	Accessori piano	no ascensore	ascensore	no ascensore	no ascensore
14	Valore numerico piano	1	0	0	1
15	Differenziale	0	1	1	
16	Rapporto mercantile	0,197368421	N/A	0,392	
17	Rapporto mercantile utente	0,294684211	0,294684211	0,294684211	
18	Prezzo marginale	€ 51.569,74	€ 41.255,79	€ 41.255,79	
19	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 41.255,79	€ 41.255,79	
	Orientamento [Prezzo]				
20	Orientamento prevalente	nord-est	est	nord	Sud
21	Valore numerico	1	3	0	7
22	Differenziale	6	4	7	
23a	Rapporto mercantile	-0,125	0	0,2	
23b	Saggio di variazione di orientamento	0,025	0,025	0,025	
23c	Prezzo marginale	€ 4.375,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	
24	Prezzo della caratteristica	€ 26.250,00	€ 14.000,00	€ 24.500,00	
	Affacci				
30	Qualità affaccio prevalente	balcone	finestra	finestra	terrazzo
31	Valore numerico	1	0	0	2
32	Differenziale	1	2	2	

33	Rapporto mercantile	0,25	N/A	0,2	
34	Saggio di variazione di orientamento	0,225	0,225	0,225	
35	Prezzo marginale	€ 39.375,00	€ 31.500,00	€ 31.500,00	
36	Prezzo della caratteristica	€ 39.375,00	€ 63.000,00	€ 63.000,00	
Accesso					
37	Accesso edificio	Strada principale	Strada secondaria	Strada secondaria	Strada secondaria
38	Valore numerico	1	0,5	0,5	0,5
39	Differenziale	-0,5	0	0	
40	Rapporto mercantile	0,5	N/A	0,4	
41	Saggio di variazione di orientamento	0,45	0,45	0,45	
42	Prezzo marginale	€ 78.750,00	€ 63.000,00	€ 63.000,00	
43	Prezzo della caratteristica	-€ 39.375,00	€ 0,00	€ 0,00	
Risultati parziali					
A	Prezzo corretto	€ 340.376,40	€ 401.862,19	€ 374.282,19	€ 372.174,00

Da ciò si ricava un prezzo stimato per l'immobile 1 pari a 372.174,00€

Per determinare il valore di base d'asta, al valore stimato, bisogna detrarre il costo per la redazione della Certificazione Energetica, stimato in € 250,00, nonché della riduzione per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, pari al 15% del valore dell'immobile determinato con la suddetta stima.

Valore stimato	372.174,00 €
Riduzione per assenza di garanzia e immediatezza della vendita	-55.826,10 €
Redazione Certificazione Energetica	-250,00 €
Totale	316.097,90 €
Arrotondamento	-97,90 €

Valore di base d'asta

316.000,00 €

IMMOBILE 2

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Via OMISSIS	Corso OMISSIS	Via OMISSIS	Traversa OMISSIS
Dati del contratto e/o dell'annuncio					
2	Prezzo di vendita	€ 175.000,00	€ 140.000,00	€ 140.000,00	
2a	Rapporto strumentale	1	1	1	
2b	Prezzo normalizzato	€ 175.000,00	€ 140.000,00	€ 140.000,00	
3	Data del contratto	04/06/2018	19/11/2018	10/01/2019	12/02/2019
4	Differenziale [in mesi]	8	3	1	
4a	Saggio variazione del mercato	0	0	0	
5	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
6	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m²]	95	91	125	201,96
8	Differenziale	106,96	110,96	76,96	
9	Prezzo al m² Superficie	€ 1.842,11	€ 1.538,46	€ 1.120,00	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 1.120,00	€ 1.120,00	€ 1.120,00	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	€ 119.795,20	€ 124.275,20	€ 86.195,20	
Livello di piano					
12	Piano	secondo	terra	terra	secondo
13	Accessori piano	no ascensore	ascensore	no ascensore	no ascensore

14	Valore numerico piano	1	0	0	1
15	Differenziale	0	1	1	
16	Rapporto mercantile	0,197368421	N/A	0,392	
17	Rapporto mercantile utente	0,294684211	0,294684211	0,294684211	
18	Prezzo marginale	€ 51.569,74	€ 41.255,79	€ 41.255,79	
19	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 41.255,79	€ 41.255,79	
Orientamento [Prezzo]					
20	Orientamento prevalente	nord-est	est	nord	Sud
21	Valore numerico	1	3	0	7
22	Differenziale	6	4	7	
23a	Rapporto mercantile	-0,125	0	0,2	
23b	Saggio di variazione di orientamento	0,025	0,025	0,025	
23c	Prezzo marginale	€ 4.375,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	
24	Prezzo della caratteristica	€ 26.250,00	€ 14.000,00	€ 24.500,00	
Affacci					
30	Qualità affaccio prevalente	balcone	finestra	finestra	terrazzo
31	Valore numerico	1	0	0	2
32	Differenziale	1	2	2	
33	Rapporto mercantile	0,25	N/A	0,2	
34	Saggio di variazione di orientamento	0,225	0,225	0,225	
35	Prezzo marginale	€ 39.375,00	€ 31.500,00	€ 31.500,00	

36	Prezzo della caratteristica	€ 39.375,00	€ 63.000,00	€ 63.000,00	
Accesso					
37	Accesso edificio	Strada principale	Strada secondaria	Strada secondaria	Strada secondaria
38	Valore numerico	1	0,5	0,5	0,5
39	Differenziale	-0,5	0	0	
40	Rapporto mercantile	0,5	N/A	0,4	
41	Saggio di variazione di orientamento	0,45	0,45	0,45	
42	Prezzo marginale	€ 78.750,00	€ 63.000,00	€ 63.000,00	
43	Prezzo della caratteristica	-€ 39.375,00	€ 0,00	€ 0,00	
Risultati parziali					
A	Prezzo corretto	€ 360.420,20	€ 382.530,99	€ 354.950,99	€ 365.967,00

Da ciò si ricava un prezzo stimato per l'immobile 2 pari a 365.967,00€

Per determinare il valore di base d'asta, al valore stimato, bisogna detrarre il costo per la redazione della Certificazione Energetica, stimato in € 250,00, i costi per la sanatoria dell'abuso (specificati in risposta al quesito 11), nonché della riduzione per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, pari al 15% del valore dell'immobile determinato con la suddetta stima.

Valore stimato	365.967,00 €
Riduzione per assenza di garanzia e immediatezza della vendita	-54.895,05 €
Redazione Certificazione Energetica	-250,00 €
Sanzione amministrativa art.6 bis, comma 5 dPR 380/01	-1.000,00 €
Diritti di segreteria	-200,00 €
Compenso professionale presentazione CILA in sanatoria	1.300,00 €
Compenso professionale redazione Docfa	500,00 €
Totale	307.821,95 €
Arrotondamento	-300,00 €

Valore di base d'asta

307.500,00 €

IMMOBILI 3 e 4

Per gli immobili 3 e 4, si è utilizzato il medesimo approccio, ricavando dai dati dell'osservatorio OMI, per immobili a destinazione commerciale, la valutazione del prezzo medio unitario pari a 1.750,00€/m².

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Semicentrale/LOCALITÀ ANNUNZIATELLA - CORSO ALCIDE DE GASPERI (T

Codice zona: C

Microzona: 0

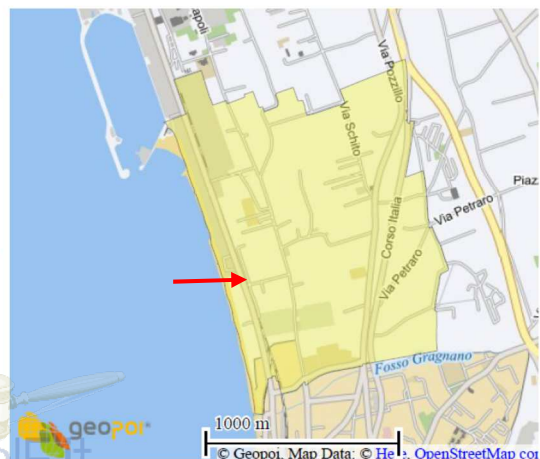
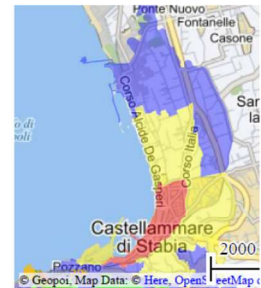
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	440	880	L	1,5	2,9	L
Negozi	Normale	1150	2350	L	3,8	7,8	L

Stampa

Legenda

**Sito specializzato in ricerca compravendite reali**

Come riportato precedentemente, dal portale menzionato, è stato possibile ricavare 1 solo contratto di compravendita che potesse essere usato come comparabile. L'immobile oggetto di tale compravendita ha le seguenti caratteristiche:

- **Comparabile:** Superficie: 62 mq, prezzo: 80.000,00 €.

Poiché un solo comparabile non è sufficiente per stimare il prezzo di vendita degli immobili, è stato necessario integrare la stima considerando anche immobili analoghi disponibili presso agenzie di vendita.

Siti di vendita di beni immobili on line

È stata effettuata una ricerca presso i maggiori siti di vendita di beni immobili on-line: nella zona considerata era presente un unico annuncio di vendita di immobili di tipologia riconducibile a quella del bene staggito.

L'annuncio selezionato è il seguente:

Riferimento: "Vendesi locale commerciale, sito in Via Annunziatella 59, Castellammare di Stabia (NA), di 90mq di cui 70mq interni + 20mq di coorte esterna. Buone condizioni."

Superficie: 90 mq, prezzo: 125.000,00 €.

Il prezzo indicato in questo annuncio è però il prezzo di offerta; per stimare il prezzo di compravendita è necessario effettuarne l'omogeneizzazione, moltiplicando tale prezzo per il *rapporto strumentale*, dato dal rapporto tra il prezzo unitario medio espresso dall'OMI e il prezzo unitario medio espresso dal portale immobiliare preso in esame, per lo stesso periodo, zona e tipologia.

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (febbraio 2019)							
Comune	Castellammare_Di_Stabia						
Zona	Passeg.archeologica,v.europa,v.annunziatella,v.cosenza, tratto Semicentrale V.degasperì (ex Loc.ann/la,cosenza,varano,loc.term N.)						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.965	2.498	3.030	4,1	5,3	6,6	2,6%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.392	1.740	2.088	2,5	3,3	4,1	2,3%
Ville e Villini (In buono stato)	2.129	2.662	3.194	4,1	5,3	6,6	2,4%
Uffici	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	1.965	2.498	3.030	4,9	6,1	7,4	3,0%
Uffici strutturati (In buono stato)	2.047	2.580	3.112	5,7	7,4	9,0	3,4%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	786	987	1.187	2,5	2,9	3,3	3,5%
Box (In buono stato)	1.147	1.433	1.720	3,3	4,5	5,7	3,8%
Posti auto coperti (In buono stato)	680	852	1.024	1,6	2,5	3,3	3,5%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni industriali (In buono stato)	369	553	737	0,8	1,6	2,5	3,6%
Capannoni tipici (In buono stato)	369	553	737	0,8	1,6	2,5	3,6%
Laboratori (In buono stato)	778	1.167	1.556	1,6	2,9	4,1	2,9%
Magazzini (In buono stato)	467	704	942	0,8	1,6	2,5	2,8%
Negozi (In buono stato)	1.392	2.088	2.784	4,1	6,6	9,0	3,8%

$$\text{rapporto strumentale} = \frac{\text{prezzo unitario medio}_{OMI}}{\text{prezzo unitario medio}_{PI}} = \frac{1.750,00}{2.088,00} = 0,84$$

La tabella seguente illustra le valutazioni effettuate per pervenire alla stima del valore degli immobili.

IMMOBILE 3

N°	Descrizione	Comparable	Riferimento	Subject
1	Descrizione comparabile	Corso OMISSIS	Via OMISSIS	Traversa OMISSIS
Dati del contratto e/o dell'annuncio				
2	Prezzo di vendita/prezzo richiesto	€ 80.000,00	€ 125.000,00	
2a	Rapporto strumentale	1	0,84	
2b	Prezzo normalizzato	€ 80.000,00	€ 105.000,00	
3	Data del contratto/data dell'annuncio	27/07/2017	12/02/2019	12/02/2019
4	Differenziale [in mesi]	19	0	
4a	Saggio variazione del mercato	0	0	
5	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 0,00	
6	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	62	90	90,70
8	Differenziale	28,7	0,7	
9	Prezzo al m² Superficie	€ 1.290,32	€ 1.166,67	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 1.166,67	€ 1.166,67	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	€ 33.483,33	€ 816,67	
Orientamento [Prezzo]				
20	Orientamento prevalente	Ovest	Nord-Est	Sud
21	Valore numerico	3	1	7

22	Differenziale	4	6	
23a	Rapporto mercantile	-0,119047619	-0,15625	
23b	Saggio di variazione di orientamento	0,13764881	0,13764881	
23c	Prezzo marginale	€ 11.011,90	€ 14.453,13	
24	Prezzo della caratteristica	€ 44.047,62	€ 86.718,75	
Accesso				
37	Accesso edificio	Strada principale	Strada principale commerciale	Strada secondaria
38	Valore numerico	1	2	0,5
39	Differenziale	-0,5	-1,5	
40	Rapporto mercantile	0,238095238	0,3125	
41	Saggio di variazione di orientamento	0,275297619	0,275297619	
42	Prezzo marginale	€ 22.023,81	€ 28.906,25	
43	Prezzo della caratteristica	-€ 11.011,90	-€ 43.359,38	
Risultati parziali				
A	Prezzo corretto	146.519,05 €	149.176,04 €	

Da ciò si ricava un prezzo stimato per l'immobile 3 pari a 147.847,54 €

Per determinare il valore di base d'asta, al valore stimato, bisogna detrarre il costo per la redazione della Certificazione Energetica, stimato in € 250,00, nonché della riduzione per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, pari al 15% del valore dell'immobile determinato con la suddetta stima.

Valore stimato	147.847,54 €
Riduzione per assenza di garanzia e immediatezza della vendita	-22.177,13 €
Redazione Certificazione Energetica	-250,00 €
Totale	125.420,40 €
Arrotondamento	-420,40 €

Valore di base d'asta

125.000,00 €

IMMOBILE 4

N°	Descrizione	Comparable	Riferimento	Subject
1	Descrizione comparabile	<i>Corso</i> OMISSIS	<i>Via</i> OMISSIS	<i>Traversa</i> OMISSIS
Dati del contratto e/o dell'annuncio				
2	Prezzo di vendita/prezzo richiesto	€ 80.000,00	€ 125.000,00	
2a	Rapporto strumentale	1	0,84	
2b	Prezzo normalizzato	€ 80.000,00	€ 105.000,00	
3	Data del contratto/data dell'annuncio	27/07/2017	12/02/2019	12/02/2019
4	Differenziale [in mesi]	19	0	
4a	Saggio variazione del mercato	0	0	
5	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 0,00	
6	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	62	90	91,20
8	Differenziale	29,2	1,2	
9	Prezzo al m² Superficie	€ 1.290,32	€ 1.166,67	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 1.166,67	€ 1.166,67	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	€ 34.066,67	€ 1.400,00	
Orientamento [Prezzo]				
20	Orientamento prevalente	Ovest	Nord-Est	Sud

21	Valore numerico	3	1	7
22	Differenziale	4	6	
23a	Rapporto mercantile	-0,119047619	-0,15625	
23b	Saggio di variazione di orientamento	0,13764881	0,13764881	
23c	Prezzo marginale	€ 11.011,90	€ 14.453,13	
24	Prezzo della caratteristica	€ 44.047,62	€ 86.718,75	
Accesso				
37	Accesso edificio	Strada principale	Strada principale commerciale	Strada secondaria
38	Valore numerico	1	2	0,5
39	Differenziale	-0,5	-1,5	
40	Rapporto mercantile	0,238095238	0,3125	
41	Saggio di variazione di orientamento	0,275297619	0,275297619	
42	Prezzo marginale	€ 22.023,81	€ 28.906,25	
43	Prezzo della caratteristica	-€ 11.011,90	-€ 43.359,38	
Risultati parziali				
A	Prezzo corretto	147.102,38 €	149.759,38 €	

Da ciò si ricava un prezzo stimato per l'immobile 4 pari a 148.430,88 €

Per determinare il valore di base d'asta, al valore stimato, bisogna detrarre il costo per la redazione della Certificazione Energetica, stimato in € 250,00, nonché della riduzione per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, pari al 15% del valore dell'immobile determinato con la suddetta stima.

Valore stimato	148.430,88 €
Riduzione per assenza di garanzia e immediatezza della vendita	-22.264,63 €
Redazione Certificazione Energetica	-250,00 €

Alessandra Zurolo
architetto

Totale	125.916,25 €
Arrotondamento	-16,25 €

Valore di base d'asta

125.900,00 €

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.

Il bene pignorato non risulta trovarsi nelle ipotesi descritte nel quesito.

Il sottoscritto CTU, nel ritenere di aver adempiuto l'incarico conferitogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni dovessero necessitare.

Gragnano, 19/02/2019

Il CTU arch. Zurolo Alessandra

Alessandra Zurolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

alessandra.zurolo@archiworldpec.it
alendra.z@gmail.com

+39 328 15 64 562

via castellammare 221 | gragnano (na)

p. iva 08130921219